

Regierungspräsidium
Tübingen

Tübingen, den 16.09.2010

21-2/2437.6/Leutkirch

**RAUMORDNERISCHE BEURTEILUNG
MIT ZIELABWEICHUNG**

**im Raumordnungsverfahren
für die geplante Errichtung eines Ferienparks in Leutkirch
im Allgäu, Landkreis Ravensburg**

**(mit einem Anteil auf bayerischer Seite in Altusried, Land-
kreis Oberallgäu)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Zielabweichungsverfahren	5
I. Tenor	5
II. Begründung	5
III. Rechtsbehelfsbelehrung	11
B. Raumordnungsverfahren	12
I. Tenor	12
1. Ergebnis	12
2. Maßgaben und zu erbringende Nachweise	12
2.1 Maßgaben	12
2.2 Vom Vorhabensträger zu erbringende Nachweise	17
3. Geltungsdauer der raumordnerischen Beurteilung	20
II. Begründung	21
1. Sachverhalt	21
1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	21
1.2 Vorhabensbegründung	23
1.3 Übersicht über den Verfahrensablauf	24
1.3.1 Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens	24
1.3.2 Einleitung des Raumordnungsverfahrens und Verfahrensbeteiligte	25
1.3.3 Abstimmungen der Raumordnungsbehörde nach Einleitung des Verfahrens	27
1.4 Beurteilungsunterlagen	28
2. Rechtliche Würdigung	29
2.1 Rechtsgrundlagen und Prüfungsmaßstab	29
2.1.1 Allgemeines	29
2.1.2 Übergeordnete inhaltliche Prüfkriterien	32
2.2 Raumordnerische Belange außerhalb des Umweltbereichs	32
2.2.1 Raumstruktur	32
2.2.1.1 Raumstrukturelle Merkmale / Siedlungsstruktur	32
2.2.1.2 Raumstrukturelle Merkmale / Konversion	35

2.2.2 Freiraumstruktur	37
2.2.2.1 Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft / Forstwirtschaft	38
2.2.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft	44
2.2.3 Gewerbliche Wirtschaft	47
2.2.3.1 Tourismus	47
2.2.3.2 Einzelhandel	50
2.2.3.3 Rohstoffnutzung	51
2.2.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft	52
2.2.4.1 Landwirtschaft	53
2.2.4.2 Forstwirtschaft	53
2.2.5 Raumbedeutsame Infrastruktur	54
2.2.5.1 Verkehr	54
2.2.5.2 Energieversorgung	56
2.2.5.3 Wasserver- und -entsorgung	58
2.3 Raumbedeutsame Umweltauswirkungen (UVP)	59
2.3.1 Allgemeines / Wechselwirkungen	59
2.3.2 Kampfmittelerkundung und -beräumung / Altlastensanierung	60
2.3.3 Schutzgut Mensch	62
2.3.4 Schutzgut Wasser	65
2.3.4.1 Grundwasser	65
2.3.4.2 Oberflächenwasser	65
2.3.5 Schutzgut Boden	67
2.3.6 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	71
2.3.6.1 Referenzzustand	73
2.3.6.2 Arten- und Biotopschutz	74
2.3.6.3 Detaildarstellung zur Avifauna	76
2.3.6.4 Wildtierkorridor	78
2.3.6.5 Naturschutz / Auswirkungen auf landschaftlich sensible Bereiche	80
2.3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	83
2.3.8 Schutzgut Klima / Luft	85
2.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	86
2.4 Raumordnerische Gesamtabwägung	89
2.5 Raumordnerisch günstigste Lösung	96

III. Abschließende Hinweise	97
1. Rechtliche Wirkung der raumordnerischen Beurteilung einschließlich der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung im Raumordnungsverfahren	97
2. Geltungsdauer der raumordnerischen Beurteilung	97
3. Kostenentscheidung	98
4. Darstellung nicht raumordnungsrelevanter Äußerungen von Beteiligten	98
5. Unterrichtung der Beteiligten	98

A. Zielabweichungsverfahren

I. Tenor

Auf Antrag der Stadt Leutkirch im Allgäu vom 06.10.2009 werden zugunsten der geplanten Errichtung des Ferienparks „Center Parcs Allgäu“ laut der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren des Planungsbüros „Dipl.-Ing. B. Stocks Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“, Tübingen¹, vom Dezember 2009 Abweichungen von den Zielen der Raumordnung

- „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996², Plansatz 3.3.4),
- „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Plansatz 3.3.5)

unter den Maßgaben nach Teil B. I. Ziffer 2 zugelassen.

Die Entscheidung im Zielabweichungsverfahren ergeht gemäß § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Gebührenverordnung des Wirtschaftsministeriums vom 20.10.2008 Gebührenverzeichnis Nr. 21 (Raumordnung) gebührenfrei.

II. Begründung

Nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) kann die höhere Raumordnungsbehörde in einem **Einzelfall** auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel bzw. mehreren Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung **unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar** ist und die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden.

1. Durch das Tatbestandsmerkmal des Vorliegens eines Einzelfalles soll verhindert werden, dass der die Zielfestsetzungen enthaltene Regionalplan durch wiederholbare, sich gleichende Fälle „unterlaufen“ wird, weil den Abweichungen Sachverhalte zugrunde liegen, die überall im Plangebiet oder seinen wesentlichen Teilen anzutreffen sind (Bielenberg u.a., Raumordnungs- und Landesrecht des Bundes und der Länder, Rdnr. 132 zu § 5 ROG). Das Instrument

¹ einschließlich der Unterlagen anderer in das Verfahren eingebundener Fach- und Gutachterbüros
² verbindlich seit 04.04.1996

des Zielabweichungsverfahrens ist daher nicht für eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle gedacht, sondern soll in einem begründeten punktuellen Einzelfall ausnahmsweise eine Abweichung von vorhandenen regionalplanerischen Zielen ermöglichen. Im Hinblick auf den geplanten Ferienpark handelt es sich schon allein aufgrund seiner Größe, des zur Verwirklichung benötigten Investitionsvolumens und des erforderlichen Gästeeinzugsgebiets um ein Einzelvorhaben, dass so in der Region Bodensee-Oberschwaben wohl nicht ein zweites Mal verwirklicht werden wird. Zudem wird durch die Verwirklichung des geplanten Ferienparks das ehemalige Munitionsdepot (MUNA) in Urlaub endgültig einer sinnvollen zivilen Nachfolgenutzung zugeführt. Dabei können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. das bestehenden Wegenetz und einzelne Gebäude weiterverwendet, gleichzeitig aber auch das bisher nicht frei zugängliche Gelände nach erfolgter Kampfmittelberäumung wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der Umstand einer quasi maßgeschneiderten und damit gleichzeitig ressourcenschonenden Nachnutzung einer Konversionsfläche ist nicht beliebig wiederholbar und rechtfertigt auch aus diesem Aspekt das Vorliegen eines Einzelfalles.

2. Zudem muss die Planung **raumordnerisch vertretbar** sein. Dieses Tatbestandsmerkmal entspricht dem Grundsatz, dass das Vorhaben so auch hätte **planbar** sein müssen. Hierzu dürfen zum einen die Grundsätze der Raumordnung und die ihnen gleichstehenden allgemeinen Ziele der Raumordnung, bezogen auf die konkrete Situation, nicht in raumordnerisch unvertretbarer Weise beeinträchtigt werden. Des Weiteren müssen Anhaltspunkte vorliegen, die nahelegen, dass die Realisierung des Vorhabens an genau diesem Standort sinnvoll ist und sich demgegenüber nicht eine zumutbare / vernünftige Alternative an einem anderen Standort aufdrängt, für den der Regionalplan keine entgegenstehende Zielvorgaben enthält.

Bezogen auf den vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass, wenn bei der Aufstellung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben Mitte der 90er Jahre bereits bekannt gewesen wäre, dass die Bundeswehr den Standort Urlaub aufgeben wird, man sich regionalplanerisch intensiv mit möglichen Nachnutzungen auseinandergesetzt hätte. In diesem Rahmen wären sicherlich regionalplanerische Festlegungen getroffen worden, die den Weg für mögliche Nachnutzungen, die grundsätzlich aus der Sicht der Raumordnung wünschenswert sind, öffnet. Da jedoch die Aufgabe des Standorts zum Planungszeitpunkt nicht vorhersehbar war, wurde eine regionalplanerische Festlegung („Sonder-

gebiet Bund“) gewählt, die im Einklang mit der damaligen militärischen Nutzung des Geländes steht. Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Leutkirch ist das Gelände noch als Sondergebiet für militärische Nutzung festgelegt.

Die Standortfindung bzw. die **Prüfung vorhandener zumutbarer Standortalternativen** orientiert sich zu vorderst an der Vorhabenskonzeption. Die vom Vorhabensträger geplante Ferienhausanlage mit einem Investitionsvolumen von 280 Mio € soll mitten in einem Wald errichtet werden, der auch die Anlage einer Seenlandschaft ermöglicht, um ganzjährig naturnahe, erholsame Ferien zu gewährleisten. Entsprechend stehen ruhebetonte Erholungsformen, die sich weitgehend auf dem Gelände des Ferienparks abspielen, im Vordergrund. So sollen ein überdachter Zentralkomplex mit einem Schwimm- und Erlebnisbad sowie zahlreiche Sport- und Spieleinrichtungen wetterunabhängige Ferien möglich machen. Insgesamt ist neben den hierfür erforderlichen Gebäuden auch die Errichtung von bis zu 1.000 Ferienhäusern sowie einer Parkierungsanlage für über 2.000 Pkw vorgesehen. Für eine Ferienanlage dieser Dimension mit bis zu 5.100 Gästen pro Tag sind naturgemäß nur wenige Standorte geeignet, die hierfür notwendigen Infrastrukturanforderungen (insbesondere gute verkehrliche Erreichbarkeit ohne nennenswerte Ortsdurchfahrten) sowie den erforderlichen Flächenumfang mit über 150 ha zu gewährleisten und gleichzeitig mögliche Konflikte mit vorhandenen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Diese Einschätzung wird auch durch die intensive Suche des Vorhabensträgers nach einem geeigneten Standort für sein Ferienhauskonzept in Süddeutschland (Baden-Württemberg und Bayern) belegt. Es wurden insgesamt 26 Standorte in den Blick genommen, die allesamt entweder wegen des Fehlens von Eignungskriterien bzw. des Vorliegens von einschränkenden bzw. von Ausschlusskriterien (siehe hierzu auch S.13f der Antragsunterlagen) ausgeschieden werden mussten. Für die Standortwahl auf dem ehemaligen Munitionsdepot Urlaub spricht zudem, dass es sich hierbei um ein Konversionsgelände handelt, dass mit internen Erschließungswegen durchzogen ist, die weitgehend für die neue Nutzung übernommen werden können und daher mit der Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche neue Flächenversiegelungen weitgehend vermeiden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen des geplanten Vorhabens wurde im vorliegenden Fall auf eine Alternativenprüfung im engeren Sinne, die mögliche Standortvarianten im Allgäu / Oberschwaben und damit in einem Umkreis von 50 - 100 km in den Blick nimmt, als nicht zielführend verzichtet. Eine mit

dem MUNA-Gelände in Urlau vergleichbare Fläche, die zudem nicht mit regionalplanerischen Zielsetzungen etwa zum Freiraumschutz belegt ist, drängt sich in dieser Raumschaft nicht auf.

Vor diesem Hintergrund kann daher die Planung am vorgesehenen Standort als raumordnerisch vertretbar beurteilt werden. Ein Abwarten bis zur nächsten Fortschreibung des Regionalplanes, die derzeit noch nicht eingeleitet wurde und erst in einigen Jahren rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann, ist dem Antragsteller nicht zumutbar.

3. Auch die **Grundzüge der Planung** werden **durch das Vorhaben nicht berührt**. Was die Grundzüge der Planung im Sinne des § 24 LplG sind, ist gesetzlich nicht definiert. Nach Sinn und Zweck der Regelung ist darunter die Planungskonzeption zu verstehen, die die im Einzelnen aufgeführten Ziele trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt (vgl. VGH B.-W. v. 08.12.2005 - 3 S 2693/04 und BVerwG v. 15.07.2005 - 9 VR 43.04). Die Abweichung darf eine geordnete zukünftige regionalplanerische Entwicklung nicht unterlaufen. Es muss sich um einen punktuellen Eingriff mit nur beschränkten Auswirkungen auf das gesamte Planwerk handeln.

Im Regionalplan ist das Gebiet des ehemaligen Munitionsdepots noch als „Sondergebiet Bund“ dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Rund 16 ha im südlichen Bereich dieses Sondergebiets, d.h. rund 10 % der gesamten ehemals militärisch genutzten Fläche (auf baden-württembergischer Seite) sind als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Auch der im Norden direkt an das Muna-Areal angrenzende Bereich ist als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ festgelegt. Da die Ausweisung des schutzbedürftigen Bereichs auf dem forstlichen Rahmenplan der Region Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahre 1989 und den damals vorhandenen standörtlichen Kartierungen basiert, diese jedoch für den Bundeswald nicht vorlagen, wurden nur die südlichen Randbereiche als produktionsbedeutsame Vorrangflächen erfasst und damit auch als schutzbedürftige Bereiche ausgewiesen. Nach der Aufgabe des Geländes durch die Bundeswehr und die damit möglich gewordene Erfassung der auf dem Gelände vorhandenen Waldbestände müsste aus heutiger Sicht bei der Heranziehung der damals verwendeten Parameter annähernd der gesamte Bereich des ehemaligen Munitionsdepots als Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft eingestuft werden. Da es spätestens beim nachfolgenden Bauleitplanverfahren unerheb-

lich ist, ob der gesamte Bereich oder nur ein Teilbereich als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ dargestellt ist, sondern die gesamte Fläche als Waldfläche im Sinne des § 9 LWaldG zu beurteilen ist, wird auch bereits im vorliegenden Raumordnungsverfahren die Abwägung so vorgenommen, als ob die gesamte Fläche als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen wäre. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass der Wald aufgrund der bisherigen Sondernutzung als nicht öffentlich zugängliches Munitionsdepot insbesondere seine Erholungsfunktion vollumfänglich verloren hat. Weil mit dem geplanten Vorhaben auch die Öffnung des Geländes nicht nur für Gäste des Ferienparks, sondern durch die Wiederaufnahme von Wegebeziehungen und die Öffnung des Zaunes an verschiedenen Stellen auch wieder der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, wird die Erholungsfunktion wiederhergestellt. Die übrigen Waldfunktionen (Nutzfunktion als Produktionswald; Funktionen für Wasser-, Boden-, Klima- und Immissionsschutz) werden durch die erforderlichen Ersatzaufforstungen, wenn auch nicht im Bereich des MUNA-Areals, jedoch an anderer geeigneter Stelle aufrechterhalten. Insgesamt bleibt die Funktionsfähigkeit des Lebensraums Wald daher im betroffenen Landschaftsraum erhalten. Das regionalplanerische Gesamtkonzept ist somit nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem ebenfalls als Ziel formulierten „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplans. Dieser Schutzbedürftige Bereich zieht sich entlang der vorhandenen Flussauen von Aitrach bzw. Bad Wurzach im Norden bis nach Isny im Süden und weist damit einen sehr großen Umfang aus. Die Zielabweichung bezieht sich nur auf einen vergleichsweise kleinen Teilbereich dieses Bereichs. Weiterhin wurde am 9.12.2005 das Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ (Verordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005) als Schutzzone III B festgesetzt, in dessen Geltungsbereich sich das Areal des ehemaligen Munitionsdepots befindet. Mit der Ausweisung des Wasserschutzgebiets wurden die Vorgaben des Schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft konkretisiert / ausgeformt, da die in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Bestimmungen im Detail Maßgaben zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vorgeben. Somit ist bereits fachgesetzlich vorgeschrieben, zu führen, dass das Vorhaben in Einklang mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung stehen muss. Sofern die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erfüllt sind, ist das Ziel der Raumordnung „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ per se nicht berührt. Eine

Zielabweichung wäre streng genommen daher gar nicht mehr erforderlich. In jedem Falle könnte diese jedoch, was die Wasserwirtschaft anbelangt, aufgrund der oben gemachten Ausführungen positiv beschieden werden.

4. Das Regierungspräsidium Tübingen hat sich im Zielabweichungsverfahren mit den vorgebrachten Anregungen auseinandergesetzt und sie, soweit sie von raumordnerischer Bedeutung waren, in die Beurteilung einbezogen. Den Rahmen für die hierfür erforderliche **Abwägung** bilden die Vorgaben des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, insbesondere die dort festgelegten Schutzbedürftigen Bereiche für die Forst- und für die Wasserwirtschaft und das Interesse der Firma Center Parcs Europe auf dem ehemaligen Gelände des Munitionsdepots einen Ferienpark („Center Parcs Allgäu“) zu errichten. Bei der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Interessensabwägung spielen insbesondere die Gesichtspunkte, dass mit dem Vorhaben eine zivile Nachnutzung des Geländes ermöglicht wird, eine Stärkung des Tourismus sowie innerhalb der Bau- vor allem aber in der Betriebsphase positive regionalökonomische Effekte herbei geführt werden, eine wesentliche Rolle. Insgesamt kommt das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass bei Beachtung der im Raumordnungsverfahren unter B. I. 1. dargestellten zahlreichen Maßgaben, die insoweit auch für das Zielabweichungsverfahren gelten, Abweichungen von den Zielen der Raumordnung
 - a. „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Plansatz 3.3.4),
 - b. „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Plansatz 3.3.5)

gerechtfertigt und somit zugelassen werden können.

Zu den Einzelheiten der die Abwägung tragenden Gesichtspunkten wird auf die im Raumordnungsverfahren unter Teil B. I. Ziffer 2.4 vorgenommene raumordnerische Gesamtabwägung Bezug genommen, die insoweit die für die Zielabweichung erforderliche Erwägungen und vorzunehmenden Interessengewichtungen ebenfalls trägt.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung im Zielabweichungsverfahren kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht in 72488 Sigmaringen, Karlstr. 3, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle dieses Gerichts Klage erhoben werden.

B. Raumordnungsverfahren

I. Tenor

1. Ergebnis

Als Ergebnis des auf Antrag der Firma Center Parcs Europe durchgeführten Raumordnungsverfahrens mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung und integriertem Zielabweichungsverfahren wird festgestellt:

Die geplante Errichtung des Ferienparks („Center Parcs Allgäu“) in Leutkirch im Allgäu nach den Verfahrensunterlagen des Planungsbüros „Dipl.-Ing. B. Stocks Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“, Tübingen³, vom Dezember 2009 stimmt unter Berücksichtigung der Zielabweichung nach Teil A. und der nachfolgenden Maßgaben (s. Ziffer 2.1) mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.

- Verbindliche Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Errichtung des Ferienparks am o. a. Standort innerhalb des raumordnerisch vertretbaren Bereiches nicht entgegen.
- Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind bei Beachtung der nachfolgenden Maßgaben sachgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen.
- Die vorgelegte Planung ist unter diesen Voraussetzungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt.

2. Maßgaben und zu erbringende Nachweise

2.1 Maßgaben

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**

³ einschließlich der Unterlagen anderer in das Verfahren eingebundener Fach- und Gutachterbüros

- 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 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 Vermeidung 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 sollten 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 (Baden-Württemberg) und/oder im Kürnacher Wald (Bayern);
 - 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 werden⁴;
- 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 Beteiligung der betroffenen Institutionen (Naturschutzverwaltung, Naturschutzverbände und Gemeinden) auch über die Landesgrenzen hinweg erfolgen soll.
- 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.

⁴ Bei Stickstoff sind dabei die critical loads entsprechend der sogenannten Berner Liste bzw. der Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete des Landes Brandenburg anzuwenden. Für die Moorbereiche des Taufach-Fetzachmooses ist dabei von einer Irrelevanzschwelle von maximal 1 kg N/a*ha auszugehen. Das energetische Konzept ist so auszugestalten, dass auch unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung dieser Irrelevanzwert nicht überschritten wird.

- (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 werden⁵;
 - 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 darf⁶.
 - 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.

⁵ „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen“

⁶ Die genaue Abgrenzung ist durch folgende Punkte gekennzeichnet: 1) 3579635/5293940; 2) 3579700/5293940; 3) 3579700/5293860 ;4) 3579640/5293860

- (8) Die **Energieversorgung** ist sicher zu stellen, wobei im Rahmen eines gesamt-energetischen 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.

2.2 Vom Vorhabensträger zu erbringende Nachweise

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebenen zur Erlangung der Satzungsreife im Bebauungsplanverfahren bzw. zur Erlangung der Baugenehmigung sind **die in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren bereits dargestellten Nachweise** ggf. in Verbindung mit den o. a. Maßgaben zu führen:

- Ausarbeitung eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Ziel einer Null-Bilanz und Nachweis der geordneten Entsorgung belasteter Baustoffe bzw. Erdmassen; (Ziel: weitestgehende Minimierung baubedingter Massentransporte).
- Flächenlayout bzw. Baufensterstruktur, welche(s) einem zur landschaftsgestalterischen Einbindung verbleibenden durchgängigen Waldtrauf im Randbereich mit einer Tiefe von ca. 30 m belässt; wo möglich ist dieser zu verbreitern. Im Bereich der Parkplätze kann diese Tiefe unterschritten werden, wenn deren landschaftsgerechte Gestaltung gewährleistet ist.
- Bauhöhenbeschränkungen und Beschränkung der Höhe möglicher Hügel im Zentralbereich auf ca. 22 m über Niveau (Höhe der umgebenden Waldbestände).
- Beleuchtungskonzept für den Außenraum zur nachhaltigen und nachprüfbareren Minimierung des „Lichtsmog“.
- Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm für die aus der internen Erschließung und der Nutzung des zentralen Parkplatzes resultierenden Lärmimmission an den nächstgelegenen kritischen Aufpunkten (Außenbereichsbebauung).
- Nachweis, dass an den nächstgelegenen kritischen Aufpunkten, d.h. insbesondere an Siedlungsstrukturen und schutzwürdigen Bestandteilen der Natura 2000-Kulisse keine der dem Stand geltender gesetzlicher Regelungen bzw. dem Stand der Technik entsprechenden Schwellen,- Orientierungs- oder Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung überschritten werden und somit auch keine relevante Beaufschlagung der gegebenen Vorbelastung mit Luftschadstoffen erfolgt.
- Nachweis geeigneter artenschutzfachlicher / -rechtlicher (vorgezogener) funktionserhaltender und Kompensationsmaßnahmen, bei deren Umsetzung sich der Erhaltungszustand der betroffenen (streng geschützten) Arten nicht verschlechtert.
- Nachweis eines regionalen Besucherlenkungsconceptes, um Überlastungserscheinungen durch erhöhten Nutzungsdruck auf räumlich zugeordnete Natura 2000-Gebiete zu vermeiden.
- Antrag auf Festsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Zufahrtsstraße zwischen L 318 und dem Ferienpark auf max. 70 km/h.
- Sicherung des am Südrand des Geländes gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Grabhügelfeldes entsprechend Vorgabe Landesdenkmalamt mittels einer entsprechenden Schutzzone und Einbeziehung des Landesdenkmalam-

tes im Vorfeld von Erdbaumaßnahmen an der östlichen Peripherie der Schutzzone.

- Nachweis der flächendeckenden und flächenscharfen Kampfmittelerkundung und - bei entsprechenden Funden - Kampfmittelräumung.
- Nachweis der Altlastenerkundung in bislang auffälligen Bereichen sowie Nachweis eines Sanierungskonzeptes in Fällen entsprechender Befunde.
- Nachweis eines Rückbau-, Entsorgungs- und Verwertungskonzeptes (Baustoffrecycling / Massenabtrag und -auftrag).
- Nachweis eines Baustellenmanagements, d.h. einer Bauablaufplanung, die - unter ständiger Präsenz einer Fachbauleitung - geeignet ist, die nachteiligen Folgen von Erdbaumaßnahmen, Transporten, Maschineneinsatz auf der zur Umnutzung vorgesehenen Fläche auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Nachweis, dass im Zuge des Oberflächennivellements die für den Grundwasserschutz maßgeblichen Deckschichten (undurchlässige Pseudogleye) im Zentral- und Südbereich maßgeblich erhalten bleiben.
- Nachweis einer im Hinblick auf den Grundwasserschutz tragfähigen Konzeption zur Gestaltung und Ausführung der vorgesehenen Wasserflächen, die eine nachhaltige Abdichtung gegenüber dem Grundwasserkörper gewährleisten.
- Nachweis einer im Hinblick auf den Grundwasserschutz tragfähigen Konzeption zur Bewirtschaftung des belasteten Oberflächenwassers.
- Nachweis einer im Hinblick auf eine nachhaltige Grundwasserspende tragfähigen Konzeption zur Bewirtschaftung des belasteten und unbelasteten Oberflächenwassers.
- Nachweis der Einrichtung einer vor Ort präsenten Fachbauleitung, u.a. zur Einhaltung der aus der Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ / Schutzzone III B resultierenden Schutzbestimmungen, z.B. für
 - die Verwendung abbaubarer Schmierstoffe,
 - die Überwachung der ordnungsgemäßen Wartung / Betankung von Maschinen sowie der ordnungsgemäßen Einrichtung von Baustelleneinrichtungen,
 - die Überwachung der Verwendung geeigneter Baumaterialien / -stoffe
- Nachweis einer hydrogeologischen Untersuchung zur Ermittlung zulässiger Fördermengen bei einer eventuellen (Wieder-)Inbetriebnahme der Förderbrunnen für die Brauchwasserversorgung.
- Nachweis der Berücksichtigung / Sicherung hochwertiger Vegetationsbestände (FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie) im Rahmen der fortschreitenden Konkretisierung des Flächenlayouts für die zukünftige Nut-

zung, insofern mit den Zielen des Vorhabens kompatibel. Bei Gefäßpflanzen / Moosen ggf. Konzept geeigneter Maßnahmen zur Umsetzung der Bestände.

- Nachweis der Berücksichtigung / Sicherung hochwertiger Vegetationsbestände / Waldbestände / Gefäßpflanzen / Moose im Rahmen der Unterwuchsbe-seitigung / Kampfmittelerkundung sowie der fortschreitenden Konkretisierung des Flächenlayouts für die zukünftige Nutzung, insofern mit den Zielen des Vorhabens kompatibel. Bei Gefäßpflanzen / Moosen ggf. Konzept geeigneter Maßnahmen zur Umsetzung der Bestände.
- Nachweis der Berücksichtigung der Horststandorte störungsempfindlicher Vogelarten im Rahmen der Kampfmittelerkundung / Ausarbeitung eines räumlich / zeitlichen Zonierungskonzeptes zur Minimierung entsprechender negativer Einflüsse im Jahr 2010 (vor dem eigentlichen Beginn der Umnut-zung / Bautätigkeiten).
- Erstellung einer Konzeption geeigneter Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des östlich des derzeitigen MUNA-Areals verlaufenden Wildtierkorridores.
- Nachweis eines tragfähigen Kompensationskonzeptes für unvermeidbare Eingriffe in die Vegetation bzw. (störungsbedingte) Beeinträchtigungen von Habitatstrukturen, welches die Prognose begründet, dass keine erheblichen / nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung des Vorhabens verblei-ben.
- Nachweis der notwendigerweise zu realisierenden Ersatzaufforstungsflächen unter Beachtung und Berücksichtigung des Interesses der Landwirtschaft und in Abstimmung mit der Fachverwaltung Landwirtschaft.
- Nachweis der notwendigen Ersatzaufforstungsflächen im Rahmen eines mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Vorgehens, wie beispielhaft in den Unterlagen zum ROV unter Kap. 5.9.4.1.1 (Möglichkeiten zur Kompensation (bau-,) anlage- und betriebsbedingter Umweltauswirkun-gen) aufgezeigt.

3. Geltungsdauer der raumordnerischen Beurteilung

Diese raumordnerische Beurteilung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Die Frist kann nach schriftlicher Beantragung jeweils um weitere fünf Jahre verlängert werden, wenn sich die für die Beurteilung maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Ver-hältnisse nicht verändert haben.

II. Begründung

1. Sachverhalt

1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Firma Center Parcs Europe, Kerkrade, Niederlande, beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots Urlaub (MUNA) bei Leutkirch auf 180 ha (davon 153 ha auf baden-württembergischer und 27 ha auf bayerischer Gemarkung) einen Ferienpark („Center Parcs Allgäu“) zu errichten. Das MUNA-Areal befindet sich etwa fünf Kilometer südöstlich von Leutkirch. In näherer Umgebung befinden sich die Leutkircher Ortsteile Wuchenzhofen (rund 2 km nördlich des geplanten Ferienparks), Allmishofen (1,3 km nordwestlich), Urlaub (1,2 km östlich), Hinzhang (1 km südöstlich) und Friesenhofen (1,8 km südlich). Darüber hinaus befinden sich Einzelgehöfte und kleinere Weiler in der unmittelbaren Umgebung. Auf bayerischer Seite sind die nächstgelegenen Nachbarorte die Ortsteile Frauenzell (ca. 1,5 km östlich) und Muthmannshofen (knapp 2,5 km nordöstlich) des Marktes Altusried. Das Gelände stellt sich als Hochebene über der Leutkircher Heide dar, ist unbewohnt und weitgehend mit Wald bestockt. Nutzungsbedingt befinden sich innerhalb des Areals eine größere Zahl teils gesprengter, teils intakter Bunkeranlagen, sonstige militärisch genutzte Gebäude und befestigte Freiflächen sowie ein Netz asphaltierter Wege mit einer Gesamtlänge von rund 23 km.

Center Parcs Europe plant die Realisierung eines Ferienparks für das ganzjährige Urlaubsangebot (in der Regel Wochenende/ Halbwoche/ Woche) in einer Anlage, die in der freien Natur liegt, Ruhe bietet, nahezu alle Aktivitätsbedürfnisse abdeckt und so die notwendigen Voraussetzungen für einen erholsamen Familienurlaub liefert. Die Konzeption des Vorhabensträgers sieht die Errichtung von Ferienhäusern, einem überdachten Zentralkomplex mit einem Schwimm- und Erlebnisbad sowie zahlreiche Sport- und Spieleinrichtungen vor. Weiterhin ist ein umfangreiches Freizeitangebot sowie Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für den Bedarf der Gäste geplant. Darüber hinaus sollen auf dem Gelände mehrere Seen angelegt und eine Parkieranlage für über 2.000 Pkw errichtet werden.

Der geplante Ferienpark stellt ein nach einem einheitlichen Plan gestaltetes, kompakt gebautes, touristisches Großprojekt dar. Das Unterkunftsangebot umfasst in einer ersten Realisierungsphase ca. 4.100 Betten verteilt auf etwa 800 Ferienhäuser und in der Endausbaustufe ca. 5.000 Betten verteilt auf etwa 1.000 Ferienhäuser.

Wesentlicher Bestandteil des Freizeitkonzeptes von Center Parcs ist das zunehmend bedeutender werdende Bedürfnis nach Natur und Landschaft. Deshalb spielen Baumbestände und Gewässer bei der Gestaltung eines Center Parcs eine große Rolle. Der Park selbst soll auch für Aktivitäten wie Radfahren und Spaziergehen attraktiv sein.

Einhergehend mit der vorgesehenen Nutzung ist die Öffnung der bisher um das Gelände herum verlaufenden Zaunanlage, indem an mehreren Stellen Öffnungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden. Damit wird eine freie Betretbarkeit des Geländes für die Öffentlichkeit, das heißt auch für Personen, die nicht Gäste der Ferienanlage sind, gewährleistet. Für PKW und LKW ist die Zufahrt ausschließlich im zentralen Einfahrtsbereich vorgesehen.

Der grundlegende Entwurf für die zukünftige Struktur des Ferienparks (Verteilung der Baukörper auf dem Gelände), der so genannte Masterplan, befindet sich weiterhin in der Fortentwicklung. Gegenstand des Verfahrens ist jedoch die Darstellung des Vorhabens in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren vom 15. Dezember 2009. Diese stellen die Grundlage für die vorliegende raumordnerischen Bewertung dar.

Während der Durchführung des Raumordnungsverfahrens hat die Stadt Leutkirch das Gelände des ehemaligen Munitionsdepots gekauft und den Bau eines Ferienparks europaweit ausgeschrieben. Die Firma Center Parcs Europe hat sich im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens mit der im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zu überprüfenden Ferienparkkonzeption beworben und den Zuschlag erhalten.

Durch das geplante Vorhaben werden auf baden-württembergischer Seite folgende schutzbedürftige Bereiche des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 berührt:

Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Plansatz 3.3.4)

Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.3.5)

Vor einer möglichen Errichtung eines Ferienparks war auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots ein Holzkompetenzzentrum mit der Ansiedlung des Großsägewerks Klenk und weiterer holzaffiner Betriebe vorgesehen. Hierzu hat die Stadt Leutkirch am 28.03.2007 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit der Entscheidung vom 11.07.2007 hat das Regierungspräsidium die Abweichung von den Zielen zugelassen. Da sich durch den nunmehr geplanten Ferienpark der Sachverhalt er-

heblich verändert hat, wurde ein erneuter Antrag auf Zielabweichung erforderlich. Ebenso die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 19 Abs. 1 ROG i.V.m. § 18 Abs.1 LplG und 1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung⁷.

Das Raumordnungsverfahren wird auf Antrag des Vorhabensträgers durchgeführt. Nähere Angaben zum Vorhaben sind den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

1.2 Vorhabensbegründung

Die Firma Center Parcs Europe beabsichtigt einen Ferienpark erstmals in Süddeutschland (Bayern oder Baden-Württemberg) zu errichten. Hierzu ist sie seit einiger Zeit bestrebt, dort einen geeigneten Standort zu finden. Bisher betreibt sie in Deutschland lediglich zwei Ferienparks in Norddeutschland. Die Standortsuche der Firma Center Parcs brachte das ehemalige MUNA-Gelände in Leutkirch in den Fokus, da es mit Wald bestanden ist, über eine verkehrstechnisch gute Lage verfügt, eine bereits vorbelastete Konversionsfläche darstellt und gleichwohl / deshalb bereits mit einem Netz von Straßen durchzogen ist, das zur Erschließung der geplanten Ferienhäuser weiter verwendet werden kann (Einzelheiten zur Alternativenprüfung siehe auch unter A II 2).

Von der Errichtung des Ferienparks erwarten sich sowohl die Stadt Leutkirch als auch die umliegenden Kommunen positive Impulse für den Tourismus und für die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Leutkirch im Allgäu ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Mittelzentrum ausgewiesen (Plansatz 2.5.9 Landesentwicklungsplan 2002 - LEP und Plansatz 2.1.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben). Sie verfügt derzeit über ca. 22.100 Einwohner.

⁷ Nach § 1 Abs. 1 Nr. 15 RoV soll für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, sofern sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

1.3 Übersicht über den Verfahrensablauf

1.3.1 Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens

Den Anfangspunkt setzte ein Gespräch zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt Leutkirch und Vertretern des Regierungspräsidiums wobei die angestrebte Errichtung des Ferienparks erstmals erläutert wurde. Da es sich um ein länderübergreifendes Projekt handelt, wurde für den 12.08.2009 ein Erörterungstermin mit Vertretern der bayerischen und baden-württembergischen Behörden anberaumt, um die einzelnen Verfahrensschritte zu erläutern.

Bei einem am 27.09.2009 in Leutkirch durchgeführten Bürgerentscheid sprach sich bei einer Abstimmungsbeteiligung von 73,5% die überwiegende Mehrheit (95,1%) für die Ansiedlung des Ferienparks aus.

Zur Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens hat das Regierungspräsidium Tübingen gemeinsam mit der Regierung von Schwaben am 21.10.2009 in Leutkirch einen „Scoping-Termin“ durchgeführt. Im Vorfeld dieses Termins wurde ein „Scoping-Papier“ versandt, in dem das Projekt beschrieben und die für die Erstellung der ausführlichen Unterlagen zum Raumordnungsverfahren erforderlichen Untersuchungsmethoden und die Untersuchungstiefe dargestellt wurden. Alle auch im Raumordnungsverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden zum Scoping-Termin eingeladen und hatten die Möglichkeit, entweder im Vorfeld des Termins oder während der Besprechung Anregungen zum Scoping-Papier bzw. zu den erforderlichen Untersuchungen vorzubringen (vgl. die Ergebnisniederschrift vom 30.10.2009).

Zur Klärung fachlicher Belange, insbesondere zu Rahmenbedingungen und Umfang des erforderlichen Waldausgleichs fanden parallel mehrere Abstimmungsgespräche statt. Die Ergebnisse dieser Gespräche finden Eingang in die raumordnerische Beurteilung.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten ist die Fläche noch als Sondergebiet für militärische Nutzung festgelegt. Wie bereits dargelegt, war dort zunächst die Errichtung eines Holz-Kompetenzzentrums vorgesehen. Am 11.11.2009 hat jedoch der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich

des geplanten „Industriegebiets Leutkirch - Süd/Urlau“ einzustellen und die Änderung für den Teilbereich des geplanten „Ferienparks Allgäu/Leutkirch - Urlaub“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Weiterhin hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch in seiner öffentlichen Sitzung vom 02.11.2009 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan „Industriegebiet Leutkirch - Süd/Urlau“ ein- und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Ferienpark Allgäu/Leutkirch - Urlaub“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Stadt Leutkirch wurde mitgeteilt, dass jedoch vor der Entscheidung im Zielabweichungs- und vor Abschluss des Raumordnungsverfahrens die Bauleitpläne nicht zur Planreife gebracht werden können.

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, die auch darin zum Ausdruck kam, dass jeweils die selben Unterlagen an die im Raumordnungsverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange versandt wurden.

Mit Schreiben vom 06.10.2009 hat die Stadt Leutkirch für die geplante Ansiedlung des Ferienparks einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt.

Das Planungsbüro Dipl.-Ing. B. Stocks Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“, Tübingen übersandte im Dezember 2009 einen Entwurf der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren mit der Bitte um Prüfung auf Vollständigkeit. Die erforderlichen Ergänzungen wurden dem Planungsbüro mitgeteilt.

1.3.2 Einleitung des Raumordnungsverfahrens und Verfahrensbeteiligte

Am 13.01.2010 leitete das Regierungspräsidium das Raumordnungsverfahren gemäß § 19 Abs. 4 und Abs. 5 LplG förmlich ein, indem es die o. a. Unterlagen an das Bürgermeisteramt Leutkirch mit der Bitte um Anhörung und Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Unterlagen für einen Monat, sandte. Den weiteren öffentlichen Stellen, sowie den Naturschutzverbänden und Fachbehörden

wurden die Unterlagen ebenfalls zugeleitet und zur Abgabe einer Stellungnahme eine Frist bis 24.02.2010 eingeräumt.

Die vorgelegten Planunterlagen wurden nach Bekanntmachung im Leutkircher Amtsblatt vom 19.01.2010 im berührten Bürgermeisteramt Leutkirch 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 folgende weitere Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen beteiligt:

- Bürgermeisterämter:
 - Aichstetten
 - Argenbühl
 - Bad Wurzach
 - Isny im Allgäu
 - Kisslegg
 - Wangen im Allgäu
- Landratsamt Ravensburg
- Beauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Ravensburg
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg, Freiburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Meßstetten
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Ravensburg
- LNV-Arbeitskreis Ravensburg
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.
- Forstkammer Baden-Württemberg
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- EnBW Regional AG, Regionalzentrum Oberschwaben

Im Regierungspräsidium Tübingen wurden beteiligt:

- Referat 22 (Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerberecht, Preisrecht)
- Referat 26 (Denkmalpflege)
- Referat 32 (Betriebswirtschaft, Agrarförderung und Strukturentwicklung)
- Referat 45 (Straßenbetrieb und Verkehrstechnik)
- Referat 46 (Verkehr)
- Referat 52 (Gewässer und Boden)
- Referat 55 (Naturschutz - Recht)
- Referat 56 (Naturschutz und Landschaftspflege)
- Referat 82 (Forstpolitik und Forstliche Förderung)

Eine nachrichtliche Information über das Verfahren ging folgenden Stellen zu:

- Koordinierungsstelle im Regierungspräsidium Tübingen
- Sachgebiet 21-3 im Regierungspräsidium (Bauleitplanung und Bauordnung)
- Sachgebiet 21-4 im Regierungspräsidium (Denkmalschutz)
- Landesjagdverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart

1.3.3 Abstimmungen der Raumordnungsbehörde nach Einleitung des Verfahrens

Die im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erhielt das Planungsbüro Stocks in Kopie.

Insbesondere der Landesnaturschutzverband äußerte erhebliche Bedenken.

Bezüglich der Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg sah das Regierungspräsidium Erläuterungsbedarf.

Zu beiden genannten Stellungnahmen fand am 10.03.2010 ein Erörterungsgespräch mit Vertretern des Landratsamts, Vertretern der beauftragten Planungsbüros und Vertretern der Fachbereiche Naturschutz und Raumordnung im Regierungspräsidium statt.

Weiterhin fanden am 22.04.2010 und am 09.06.2010 sowohl Abstimmungsgespräche mit der Regierung von Schwaben als auch Informationsgespräche mit Vertretern der Firma Center Parcs Europe statt.

Entgegen dem ursprünglich vorgesehenen Grunderwerb direkt durch Center Parcs Europe, wurde nach der Einleitung des Raumordnungsverfahrens entschieden, dass zuerst die Stadt Leutkirch das Gelände erwerben soll, um es im Anschluss an ein europaweites Ausschreibungsverfahren demjenigen Interessenten zu veräußern, der das beste Nutzungskonzept vorlegt.

Auf das vorliegende Verfahren hat die europaweite Ausschreibung keine Auswirkungen, da beurteilungsfähige Unterlagen vorliegen und lediglich bei einer erheblichen Abweichung vom derzeitigen Konzept, die Durchführung eines erneuten Raumordnungsverfahrens zu prüfen wäre.

1.4 Beurteilungsunterlagen

Als Grundlagen der raumordnerischen Beurteilung dienen im wesentlichen:

- die mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 13.01.2010 versandten Antragsunterlagen zum Raumordnungsverfahren des Planungsbüros „Dipl.-Ing. B. Stocks Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“, Tübingen⁸, vom Dezember 2009, bestehend aus drei Ordnern mit
 - (1.) Vorhabensbeschreibung (Teil A , Raumbedeutsame Auswirkungen (Teil B), Anhang zu Teil A, Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Teil C),
 - (2.) Anhang 1 zu Teil C (Anhänge A und B),
 - (3.) Anhang 2 zu Teil C (Anhänge C bis K)⁹.

- die im Rahmen der Beteiligung bzw. Anhörung eingegangenen raumbedeutsamen Äußerungen der Verfahrensbeteiligten sowie die Stellungnahmen des Planungsbüros „Dipl.-Ing. B. Stocks Umweltsicherung und Infrastrukturplanung“ hierzu.

⁸ einschließlich der Unterlagen anderer in das Verfahren eingebundener Fach- und Gutachterbüros

⁹ Ein Teil der Mehrfertigungen beinhaltet Raumanalysekarten im Format A3 anstatt im Original Format A1, weshalb zwei Ordner für die Unterlagen ausreichend waren.

- die Ergebnisse der im Verlauf des Verfahrens durchgeführten Besprechungen der Raumordnungsbehörde u.a. mit dem Landratsamt Ravensburg sowie die eingegangenen Stellungnahmen zur o.a. Abstimmung des Entwurfs der abschließenden raumordnerischen Beurteilung.

2. Rechtliche Würdigung

2.1 Rechtsgrundlagen und Prüfungsmaßstab

2.1.1 Allgemeines

Die Durchführung des Raumordnungsverfahrens erfolgte auf der Grundlage folgender gesetzlicher Bestimmungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, 2585),
- Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung 10.07.2003 (Gbl. S. 385), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 35 und 42 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185, 193).

Gemäß § 19 Abs. 1 ROG i.V.m. 18 Abs.1 LplG führt die höhere Raumordnungsbehörde für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (Vorhaben), die in der o.a. Raumordnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung bestimmt sind, in der Regel ein Raumordnungsverfahren durch.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 15 RoV soll für die „Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen“ ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, sofern sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

Da das geplante Vorhaben in erheblichem Ausmaß Grund und Boden beansprucht, einen weiträumigen Einzugsbereich umfasst und damit die Entwicklung des Raumes beeinflusst, ist es als raumbedeutsam einzustufen. Die in § 1 Abs. 1 Nr.15 RoV aufgeführten Voraussetzungen treffen ebenfalls zu, weshalb eine Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens besteht. Zudem sind raumordnerische Zielsetzungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben betroffen.

Das Raumordnungsverfahren dient nach § 15 ROG i.V.m. § 18 LplG dazu, festzustellen,

- (1.) ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt,
- (2.) wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Das Raumordnungsverfahren schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf

- (1.) Menschen, Tiere und Pflanzen,
- (2.) Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- (3.) Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- (4.) die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

entsprechend dem Planungsstand ein (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung).

Die raumordnerische Prüfung beschränkt sich auf den von der Vorhabensträgerin eingeführten Standort und die von ihr dort geplante Konzeption. Im Raumordnungsverfahren geht es somit um die grundsätzliche Frage, ob die geplante Errichtung eines Ferienparks im dargestellten Umfang am vorgesehenen Standort unter den Gesichtspunkten der Raumordnung geeignet ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen das Vorhaben dort sprechen oder durch Auflagen ausgeräumt werden können. Seinem Wesen nach ist das Raumordnungsverfahren ein vorgelagertes Verfahren, das den jeweils fachlich erforderlichen Zulassungsverfahren vorausgeht. Es soll in einem frühen Stadium ohne Überfrachtung mit fachlichen oder technischen Details die Klärung von Grundsatzfragen ermöglichen.

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung nach § 15 ROG i.V.m. §§ 18, 19 LplG sind ausschließlich die Gesamtheit der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, wie sie insbesondere in § 2 Abs. 1 ROG sowie im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 enthalten sind.

Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 1 ROG die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von öffentlichen Stellen u. a. bei Bauleitplanverfahren zu beachten¹⁰.

Grundsätze der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen (§ 3 Nr. 4 ROG).

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG bzw. § 4 Abs. 2 LplG).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).

¹⁰ „Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zwar konkretisierungsbedürftig, unterliegen jedoch nicht der Abwägung des Adressaten. Anderweitige Nutzungen dürfen die in einer sachlich und räumlich hinreichend konkreten standortbezogenen Zielaussage vorrangig vorgesehene Nutzung nicht vereiteln oder wesentlich erschweren oder ihr nicht zuwiderlaufen“ (vgl. BVerwG vom 18.05.1990 Az. 7C3.90 u. 20.08.1992 Az. 4NB20/91).

Kleinräumige und fachtechnische Details sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens.

2.1.2 Übergeordnete inhaltliche Prüfkriterien

Nach § 1 Abs. 2 ROG wird eine nachhaltige Raumentwicklung angestrebt, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

2.2 Raumordnerische Belange außerhalb des Umweltbereichs

2.2.1 Raumstruktur

2.2.1.1 Raumstrukturelle Merkmale / Siedlungsstruktur

Im Rahmen dieses Kapitels werden die raumstrukturellen Merkmale dargestellt und Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene bzw. hinreichend konkret geplante Siedlungsbereiche vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung untersucht.

Nach den Vorgaben des ROG (§ 2 Abs. 2 Nr. 2) *ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichenden Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.*

In § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist festgelegt: *Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sind unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen zu gestalten; dabei sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen*

Der LEP gibt vor, dass *der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln ist, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart gewahrt bleibt Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden ...* (Plansatz 2.4.1; G).

Laut dem als Ziel festgelegten Plansatz 2.5.9 LEP ist Leutkirch als Mittelzentrum ausgewiesen. *Damit soll die Stadt als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass es den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken kann.* Ergänzend hebt der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in Plansatz 2.1.3 (nachrichtliche Übernahme) hervor, *dass die Mittelzentren in ihrer Zentralität verbessert werden und über die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs hinaus für ihren Mittelbereich den gehobenen und spezialisierten Bedarf an überörtlichen Versorgungsangeboten, an Dienstleistungen und an qualifizierten Arbeitsplätzen decken soll.*

Nach den Vorgaben des LEP 2002 ist das Mittelzentrum Leutkirch dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet (Plansatz 2.4.3) und liegt an der Landesentwicklungssachse Lindau - Wangen - Leutkirch -Memmingen (Plansatz 2.6).

Dies bedeutet, dass Leutkirch aufgrund seiner mittelzentralen Funktion grundsätzlich für die Ansiedlung des vorgesehenen touristischen Großprojekts geeignet ist. Auch dient das Vorhaben dazu, den ländlichen Raum zu stärken und steht damit im Einklang mit den raumstrukturellen Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Allerdings ist gemäß Plansatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Ziel) *die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren.*

Weiterhin gibt Plansatz 3.1.9 LEP als Ziel vor, *dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.*

Das Gebiet des ehemaligen Munitionsdepots liegt außerhalb der Stadt, weder auf bayerischer noch auf baden-württembergischer Seite besteht eine Anbindung an Siedlungseinheiten. Weiterhin liegt es auch nicht direkt an der oben dargestellten Landesentwicklungssachse, es grenzt jedoch unmittelbar an die regionale Entwick-

lungsachse Bad Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch - Isny an (Plansatz 2.2.3 Regionalplan).

Das MUNA-Gelände ist jedoch unter raumstrukturellen Gesichtspunkten als Sonderfall zu behandeln, der eine Ausnahme vom Anbindungsgebot nahe legt. Schon aufgrund der Größenordnung mit 180 ha gestaltet sich eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten als schwierig, da sich gerade im ländlichen Raum ein Vorhaben von dieser Größenordnung nur in wenigen Fällen den bestehenden Siedlungseinheiten unterordnen wird. Hinzu kommen vom Vorhabensträger vorgegebene spezifische Standortanforderungen (u.a. Urlaubsregion, landschaftlicher Reiz, Waldfläche, gute verkehrliche Erreichbarkeit), die eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erschweren.

Strukturell betrachtet erzeugt der geplante Ferienpark eine tiefgreifende Veränderung im Siedlungsmuster des baden-württembergischen Allgäus. Vergleichbare Strukturen, d.h. Feriendörfer oder -parks in diesen Dimensionen sind bislang nicht vorhanden. Dem ist jedoch entgegen zu halten, dass der Ferienpark durch seine Lage im Wald und der niedrigen, d.h. maximal 22 m hohen Bebauung von außerhalb kaum sichtbar sein wird. Lediglich von dem auf bayerischer Seite, rund 75 m über dem Geländeniveau liegenden Vogelberg, werden die Zentralgebäude und ggf. auch einzelne Ferienhäuser einsehbar sein.

Siedlungserweiterungen, die zu Konflikten mit dem Vorhaben führen könnten, sind laut dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten nicht vorgesehen, da sich das Gelände abseits der übrigen Bebauung befindet. Auch ist davon auszugehen, dass die im Osten angrenzende Gemeinde Altusried in Bayern keine dem Vorhaben entgegenstehende Siedlungsentwicklung vorsieht (vgl. Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Schwaben) Der Abstand des Vorhabens zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist ausreichend, um die möglichen Beeinträchtigungen als gering einstufen zu können. Diese Bewertung verfestigt sich ebenfalls dadurch, dass der Ferienpark in einem Waldgebiet liegt und somit als eigenständiger Siedlungskörper kaum wahrnehmbar ist.

Südlich des Urlauer Tanns, in rund 2,4 km Entfernung ist im Bereich Friesenhofen-Bahnhof ein 8,5 ha umfassendes geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen, entsprechend der Festsetzungen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, in dem der Bereich Friesenhofen-Bahnhof als interkommunaler Gewerbeschwerpunkt von Isny und Leutkirch ausgewiesen ist. In der Begründung zum

Flächennutzungsplan der Stadt Leutkirch wird bereits darauf hingewiesen, dass die Flächen durch naturräumliche Gegebenheiten begrenzt sind und daher eine behutsame landschaftsverträgliche Entwicklung und Bebauung anzustreben ist.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Verträglichkeit mit dem Ferienpark gesondert zu untersuchen, insbesondere in Bezug auf die Emissionen in die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Schutzgebiete.

Festzuhalten ist, dass das Vorhaben zwar nur eingeschränkt mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zur Raumstruktur in Einklang steht, jedoch als Sonderfall „Konversionsfläche“ anders zu bewerten und vor allem auch einer Prüfung der Vorgaben für ehemals militärisch genutzte Gebiete (siehe hierzu auch unten unter 2.2.1.2) unterzogen werden muss. Möglicherweise auftretende Konflikte des neuen Ferienparks mit der vorhandenen und geplanten Siedlungsstruktur lassen sich planerisch lösen.

2.2.1.2 Raumstrukturelle Merkmale / Konversion

Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben lassen sich spezielle Vorgaben für die Entwicklung bzw. Umwidmung und Umnutzung von Konversionsflächen finden:

Der Grundsatz 3.4.2 LEP lautet: *Bei der Konversion militärischer Einrichtungen sind raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen vorzusehen. Abrüstungsbedingte wirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Nachteile sind auszugleichen, mindestens zu mildern.*

Im Grundsatz 3.4.3 LEP ist festgelegt, *dass der Bedarf an Bauflächen vorrangig auf ehemaligen oder frei werdenden militärischen Liegenschaften zu decken ist, sofern diese grundsätzlich für eine Bebauung oder Nachverdichtung geeignet sind.*

Plansatz 3.1.9 LEP gibt als Ziel u.a. vor, dass zur Eindämmung des Flächenverbrauchs *Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen sind.*

In direktem Zusammenhang mit Konversionsflächen steht das Thema „Altlasten“. Hierzu gibt es im LEP den als Grundsatz formulierten Plansatz 4.3.5: *Von Altlasten ausgehende Gefährdungen sind zu beseitigen.*

Als Baubeginn der ehemaligen Munitionsanstalt ist der 25.09.1939 festgehalten, ab Oktober 1940 wurde mit dem Einzug des Stammpersonals aus der Ulmer Muna „Straß“ der Betrieb aufgenommen. Nach dem 2. Weltkrieg und dem Abzug der Franzosen war das Gelände für rund zehn Jahre eine militärfreie Zone, wobei jedoch keine Kampfmittelberäumung stattfand. Im Juli 1969 wurden die Bauarbeiten für die Neuaufstellung des Munitionsdepots Urlau vergeben, womit das Gelände erneut militärisch genutzt wurde. Mit dem Außerdienststellungsappell am 26.09.2007 endete die Nutzung des 183 ha großen Geländes im Urlauer Tann als Munitionsdepot und am 31.12.2007 erfolgte die endgültige Schließung. Da über eine Folgenutzung noch nicht entschieden war, war der Zutritt zum Gelände aus Gründen der Sicherheit verboten. Das gesamte Gelände war und ist weiterhin eingezäunt und am Eingangsbereich 24 Std. pro Tag bewacht. Notwendig ist dies, weil bei unberechtigten Zutritten ggf. eine Gefährdung durch vorhandene Kampfmittel und sonstige militärische Überreste vorliegen würde.

Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind Konversionsflächen einer raumverträglichen Folgenutzung zuzuführen. Mit einer Nachnutzung als Ferienpark kann diese landesplanerische Vorgabe erfüllt werden. Denn mit der nun vorgesehenen Errichtung des Ferienparks wird die Fläche einer zivilen Nutzung zugeführt, so dass die militärische Nutzung ein für allemal der Vergangenheit angehört. Diese Entwicklung wird im Übrigen auch von der Bevölkerung Leutkirchs, die sich beim Bürgerentscheid eindeutig für eine zivile Nachnutzung des Geländes als Ferienpark ausgesprochen hat, befürwortet.

Bereits im Rahmen der Standortsuche der Vorhabensträgerin für einen neuen Standort in Süddeutschland wurde insbesondere von den privaten Naturschutzverbänden eingebracht, dass eine Konversionsfläche ideal für einen großflächigen Ferienpark wäre, da sich dort die Flächenneuanspruchnahme drastisch reduzieren ließe, während ein solches touristisches Großprojekt an anderer Stelle zu einem enormen Flächenverbrauch führen würde.

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 der Konversionsfläche zu einer zivilen Folgenutzung.

Zu berücksichtigen bleibt jedoch, dass die angestrebte Folgenutzung zwingend mit einer umfassenden Kampfmittelerkundung - und -beseitigung sowie der Sanierung von Altlasten verbunden sein muss. Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren ist dies vom Vorhabensträger zugesagt, u. a. weil es eine zwingende Voraussetzung für die Gewährleistung der Sicherheit der Besucher und Gäste des künftigen Ferienparks darstellt. Weitere Details zum Thema Kampfmittelerkundung sind dem Kapitel 2.3.2 „Vorausgehende Erläuterungen zum Thema Kampfmittelerkundung und -beräumung“ im Rahmen der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

2.2.2 Freiraumstruktur

In § 2 ROG Abs 2 Nr. 2 ist festgelegt: Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumiges übergreifendes ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden.

Raumordnerische Vorgaben zum Freiraumschutz finden sich weiterhin im Plansatz 5.1.1 (Z) LEP 2002: *Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.*

Zum Schutz von Naturgütern, naturbezogenen Nutzungen und ökologischen Funktionen vor anderen Nutzungsarten oder Flächeninanspruchnahmen werden nach Plansatz 5.1.3 (Z) LEP 2002 in den Regionalplänen Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftige Bereiche ausgewiesen. Sie konkretisieren und ergänzen die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume im Freiraumverbund.

Entsprechend dieser landesplanerischen Vorgabe sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben im Bereich des geplanten Ferienparks ein „**Schutzbedürftiger Beeich für die Forstwirtschaft**“ (Plansatz 3.3.4 - Ziel) und ein „**Schutzbedürftiger Bereiche für die Wasserwirtschaft**“ (Plansatz 3.3.5 - Ziel) ausgewiesen, auf die im Folgenden eingegangen wird. Zu diesen Festsetzungen wurde auch ein in das Raumordnungsverfahren integrierte Zielabweichungsverfahren durchgeführt (vgl. Kapitel A. Zielabweichung).

Darüber hinaus befindet sich in rund zwei km Entfernung zum geplanten Ferienpark der im Regionalplan (Plansatz 3.3.2 - Ziel) ausgewiesene „**Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege**“ Nr. 19 „Taufach-Fetzach-Moos und Badsee“. Im Rahmen der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Kapitel 2.3) wird auf die einzelnen Schutzgüter, sowohl das MUNA-Gelände selbst als auch den gesamten Untersuchungsraum betreffend, eingegangen. Damit wird auch der o.g. schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege einer detaillierten, schutzgutspezifischen Untersuchung unterzogen.

An dieser Stelle ist die Feststellung ausreichend, dass zur Minimierung der Auswirkungen auf die landschaftlich sensiblen Bereiche, zu denen auch der Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 19 „Taufach-Fetzach-Moos und Badsee“ zu zählen ist, ein Besucherlenkungskonzept vorgesehen ist. Die Entwicklung eines solchen Besucherlenkungskonzepts ist vom Vorhabensträger zugesagt, wobei die betroffenen Institutionen Naturschutzverwaltung, Naturschutzverbände und Gemeinden einbezogen werden und darüber hinaus eine länderübergreifende Abstimmung vorgesehen ist.

Weiterhin ist für wesentliche Teile dieses Schutzbedürftigen Bereichs eine FFH-Vorprüfung und ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörden durchzuführen, da einzelne Bereiche des FFH-Gebiets „Feuchtigkeitskomplexe nördlich Isny“ umfasst.

2.2.2.1 Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft / Forstwirtschaft

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist *die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen so weit wie möglich zu vermeiden. Vielmehr sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten* (§ 2 Abs.2 Nr. 5 ROG).

Auch auf der Ebene des Landesentwicklungsplans finden sich klare Vorgaben zum Umgang mit Waldflächen. So lautet der als Ziel formulierte Plansatz 5.3.2: *Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendi-*

gem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

In Plansatz 5.3.4 (Z) LEP ist festgehalten: *Der Wald ist wegen seiner Bedeutung als Ökosystem, für die Umwelt, das Landschaftsbild und die Erholung und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens im Rahmen einer naturnahen und nachhaltigen Bewirtschaftung zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.*

Im vorliegenden Fall als besonders relevant zu werten ist der ebenfalls als Ziel formulierte Plansatz 5.3.5 LEP: *Eingriffe in den Bestand des Waldes in Verdichtungsräumen und in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.*

Auch im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben finden sich wesentliche Vorgaben zum Schutz des Waldes. Zur Forstwirtschaft allgemein fordert der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 in Plansatz 3.1.3 zur Forstwirtschaft (G) u. a., dass *„die Waldflächen in der Region so bewirtschaftet werden sollen, dass mit ausreichenden Erträgen die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen des Waldes erhalten und der Rohstoff Holz in der erforderlichen Menge und bestmöglichen Güte erzeugt werden kann. Der Wald in der Region ist in seinem derzeitigen Bestand nach Flächengröße und -verteilung zu erhalten und wenn möglich unter Berücksichtigung der Belange von Raumordnung und Landesplanung, Landwirtschaft und Landschaftspflege sowie Natur- und Landschaftsschutz zu mehren“.*

Laut Plansatz 3.3.4 (Z) des Regionalplans werden in der Raumnutzungskarte „Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen: *Zur nachhaltigen Sicherung der Erzeugung hochwertigen Holzes und zur Erhaltung der für den Naturhaushalt bedeutsamen Waldfunktionen werden Bereiche ausgewiesen, in denen eine standortgerechte und naturnahe forstliche Bewirtschaftung, die alle Waldfunktionen berücksichtigt, Vorrang vor anderen Raumnutzungen haben soll.¹¹*

¹¹ Begründung zum Plansatz 3.3.4 Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft:
Mit der Ausweisung Schutzbedürftiger Bereiche für die Forstwirtschaft sollen forstwirtschaftlich, landschaftsökologisch und gesellschaftlich besonders wertvolle Waldgebiete vor einer Inanspruchnahme durch andere Raumnutzungen wirksam geschützt werden. Sofern Waldgebiete nicht schon bei der Ausweisung Schutzbedürftiger Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt sind (s. Begründung zu Kap. 3.3.2), werden aus dem Forstlichen Rahmenplan (1989) in die Raumnutzungskarte übernommen:

Als Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft werden dabei einzelne große, zusammenhängende Waldgebiete dargestellt, wobei unter Nr. 23 auch „der Obere und Untere Wald bei Leutkirch“ und unter Nr. 24 „die Waldgebiete der Adelegg“ aufgeführt sind. „Darüber hinaus werden kleinere Waldflächen inmitten landwirtschaftlich genutzter Gebiete, insbesondere im Württembergischen Allgäu (Drumlins) und im Schussental als Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft ausgewiesen“. Gegenstand dieses Kapitels sind somit zum einen die forstwirtschaftlichen Belange, zum anderen aber auch die Bedeutung des Waldes als Erholungs- und Schutzwald, in Anlehnung an die Ausweisung einer Teilfläche des Waldes im MUNA-Areal als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“, da laut Begründung zu diesem Plansatz neben der forstlichen Bewirtschaftung auch die Erholungs- und die ökologischen Funktionen Grundlage für die Ausweisung bilden¹². Auf die rein ökologischen Aspekte des Waldes (z.B. die dort vorhandene Flora und Fauna) sowie auf den am östlichen Rande des Waldes verlaufenden Wildkorridor, wird in der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Kap 2.3.6 Schutzgüter Tiere und Pflanzen) eingegangen.

Bei den Waldbeständen im Urlauer Tann handelt es sich größtenteils um fichtendominierte Wälder, die aus flächigen Kahllegungen in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden sind und forstwirtschaftlich genutzt werden. Nur im nordwestlichen Teil des Depots und zum Eschachtal hin sind teils auch ältere Bestände vorhanden. Systembedingt gehören zu den Fichten-Beständen auch die kleinflächig vorhandenen Schlagfluren. Deutlich untergeordnet sind daneben auch Laub-Nadelholz-Mischbestände, meist jüngere Laubholzbestände sowie zwei kleinflächig vorkommende Buchenwälder vorhanden. Weiterhin spielen, bedingt durch die militärische Nutzung, auch Sukzessionswälder und Ruderalflächen auf teils aufgegebenen, teils bis 2007 genutzten Bunkerstandorten sowie sonstigen befestigten Flächen eine Rolle.

Unmittelbar nördlich an das MUNA-Areal angrenzend befindet sich eine weitere, rund 115 ha große Waldfläche, die annähernd in ihrer Gesamtheit einen „Schutzbe-

-
- Waldflächen mit Vorrang für Nutzfunktionen (Produktionswald),
 - Waldflächen mit Vorrang für Erholungsfunktionen (Erholungswald),
 - Waldflächen mit Vorrang für Schutzfunktionen (Wasser-, Boden-, Klima- und Immissionsschutzwälder, Bann- und Schonwälder).

Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen sind die Grundsätze des Konzeptes "Naturnahe Waldwirtschaft" der Landesforstverwaltung zu berücksichtigen. Die forstlichen Vorrangbereiche sind im Forstlichen Rahmenplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1989) näher begründet.

¹² Vgl. Fußnote Nr. 14 mit der Begründung zu Plansatz 3.3.4 des Regionalplans

dürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ darstellt. Im Süden und Südosten wird das Areal von kleineren Waldflächen eingfasst, ebenfalls größtenteils „Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft“. Im Landschaftsbild wird der gesamte bewaldete Bereich als einheitliches Gebilde wahrgenommen.

Von dem 153 ha umfassenden baden-württembergischen Bereich des MUNA-Areals sind im südlichen Teil des Areals 16 ha als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ausgewiesen. Laut der Höheren Forstbehörde ist der Urlauer Tann jedoch in seiner Gesamtheit als wüchsiger Standort und somit produktionsbedeutsame Vorrangfläche im Sinne des Forstlichen Rahmenplans der Region Bodensee-Oberschwaben und damit potenziell auch faktisch als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ einzustufen. Die Tatsache, dass nur ein relativ kleiner Teilbereich als schutzwürdiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgewiesen ist, ist offensichtlich ausschließlich dem Umstand geschuldet, dass das Gelände des ehemaligen Munitionsdepots bisher einer militärischen Sondernutzung unterlag und für eine Bewertung nicht zugänglich war. **Da davon auszugehen ist, dass ohne die militärische Nutzung die gesamte Fläche als schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen worden wäre, wird in der vorliegenden Entscheidung die gesamte Fläche als potenzieller Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft eingestuft und entsprechend beurteilt.**

Die geplante Errichtung des Ferienparks führt zu einem erheblichen Eingriff in die vorhandenen Waldflächen, insbesondere die forstliche Nutzung wird wegen der erforderlichen Rodungen stark beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund sind grundsätzlich alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten zu nutzen, beispielsweise durch eine optimierte Planung, bei der möglichst viele größere Waldflächen erhalten bleiben. So könnte insbesondere durch eine Verlagerung der im Nordosten geplanten Ferienhäuser an der NATO-Straße in zentralere Bereiche des Ferienparks erreicht werden, dass im Norden des Geländes eine große zusammenhängende Waldfläche erhalten bleibt und die Funktionalität des Wildtierkorridors gestärkt wird.

Nach § 9 Landeswaldgesetz ist für die erforderlichen Rodungen ein Waldausgleich durch Aufforstungen an anderer Stelle vorzunehmen. Anhand der vorgelegten Unterlagen kann jedoch auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens noch nicht im Einzelnen festgelegt werden, in welchem Umfang die Aufforstungen zu erfolgen haben. Zum einen bestehen noch Unklarheiten, welche Flächen nach Errichtung des Fe-

rienparks weiterhin als Wald gemäß Landeswaldgesetz zu betrachten sind und welche verloren gehen, zum anderen ist davon auszugehen, dass die Planung u.a. aufgrund der raumordnerischen Beurteilung noch einmal verändert bzw. optimiert wird.

Um in den sich anschließenden Bauleitplanverfahren den Umfang des erforderlichen Waldausgleichs festlegen zu können, sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen:

Zum einen ist eine detaillierte Aufstellung erforderlich, welche Flächen nach der Planungsoptimierung innerhalb des Ferienparks als Wald erhalten bleiben und welche als Wald verloren gehen. Hierzu sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die entsprechenden Flächen sowohl kartografisch als auch tabellarisch in beurteilungsfähiger Detailschärfe darzustellen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nach Auffassung der Forstabteilung die Anerkennung derartiger Waldflächen nur möglich ist, wenn sie eine Größe von mindestens 0,3 ha bei gleichzeitiger Breite von mindestens 30 m aufweisen. Vorhandene bzw. neu geplante Wege, die über die forstübliche Wegebreite von 3,50 m hinausgehen, gelten hierbei als Trennungslinien.

Ein besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf die geplanten Seen zu richten, da noch zu klären ist, ob diese als Wald anerkannt werden können oder nicht. Nach Auffassung der Forstdirektion können die neu geplanten Seen, sofern sie eine über das Ziel eines reinen Natursees hinausgehende Funktion erhalten sollen (z.B. Erholungsnutzung) und / oder wenn die Seeränder bebaut werden oder als unbebaute Fläche nicht in ihrem überwiegenden Anteil von anererkennungsfähigen Waldbeständen umgeben sind, nicht als verbleibende Waldflächen deklariert werden.

Ebenso ist der nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung maßgebliche Waldabstand einzuhalten. Dieser beträgt grundsätzlich 30 m, wenn nicht ein Bebauungsplan geringere Abstände vorsieht. Der Vorhabensträger hat in diesem Zusammenhang bereits angekündigt, dass er im eigenen Interesse alle notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände ergreifen werde und auch zu einer entsprechenden Haftungsübernahme bereit ist.

Um eine Anerkennung der verbliebenen nicht bebauten Flächen als Waldfläche grundsätzlich zu ermöglichen, ist im Zuge der Genehmigung des Vorhabens eine allgemeine und unentgeltliche Zugänglichkeit der Waldflächen sicherzustellen

(§ 37 Landeswaldgesetz), wobei die verbleibenden Waldflächen gemäß der §§ 12 ff Landeswaldgesetz weiterhin sachgemäß zu bewirtschaften sind.

Über die quantitative Erfassung der potenziellen Wald- bzw. Nicht-Waldflächen hinaus ist eine qualitative Bewertung des verbleibenden Waldes erforderlich, um die Größe der Ersatzaufforstungen letztendlich berechnen zu können. Während angesichts der betroffenen Wälder üblicherweise von einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 ausgegangen wird, ist es denkbar, dass vorliegend von diesem Verhältnis abgewichen werden kann, wenn z.B. die bisher nicht vorhandene Erholungsfunktion des Waldes durch eine öffentliche Zugänglichkeit des Ferienparks erheblich gesteigert wird. Die Forstdirektion führt in ihrer Stellungnahme hierzu aus, dass Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Erholungsfunktion des Waldes unter gewissen Voraussetzungen¹³ als die Waldumwandlung mindernder Faktor in Betracht kommen.

Somit ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowohl die zu berücksichtigende Fläche als auch das Verhältnis für die Ersatzaufforstung zu definieren. Anhand dieser Darstellungen ist letztendlich der Umfang der Ersatzaufforstungen festzulegen. Bezüglich der befristeten Waldumwandlung sind die Rechtsvoraussetzungen für die Genehmigung einer befristeten Waldumwandlung zu beachten.

Die Forstkammer Baden-Württemberg weist darauf hin, dass sich die vom Vorhabensträger dargestellten Positivkriterien für die Suche nach Ersatzaufforstungsflächen auf die Vermeidung negativer Auswirkungen für die Landwirtschaft und auf die Erfüllung von Schutzfunktionen beschränken. Vermisst wird jedoch das Kriterium der Produktivität, um einen funktional gleichwertigen Ersatz für die gerodeten Flächen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Nutzung des nachwachsenden, klimafreundlichen Rohstoffs Holz ist dieser Einwand berechtigt und wurde im den Maßgabenkatalog berücksichtigt¹⁴.

¹³ Eine Aufwertung der allgemeinen Erholungsfunktion nach Landeswaldgesetz (Betreten durch jedermann, zu jeder Zeit, auch abseits der Wege) ist auf Grund der intensiven Bebauung und der verkehrlichen Situation innerhalb der bebauten Bereiche auf große, arrondierte Waldbereiche im Norden des Planungsgebietes begrenzt, die den Eindruck eines Waldes ohne menschliche Überformung erlauben. Daher kann eine entsprechende Aufwertung mit in die Entscheidung eingewogen werden, sofern in diesen Bereichen entsprechende fußläufig oder mit Fahrrädern nutzbare Wege mit Anbindung an das Wegenetz im Umfeld entstehen, und das freie Betretensrecht durch Kampfmittelbeseitigung bzw. durch einen waldbaulich orientierten Umbau des Waldes gewährleistet wird.

¹⁴ Ersatzaufforstungen sollten möglichst auf Standorten erfolgen, die eine hochwertige und risikoarme forstliche Produktion ermöglichen (z.B. Vermeidung von Staunässe, steilen Hanglagen und erheblicher Windexposition).

Die Ersatzaufforstungsflächen sind im Naturraum in erforderlicher Größenordnung nachzuweisen, wobei die Aufforstungen grundsätzlich räumlich und funktional in dem vom Waldverlust betroffenen Raum erfolgen sollen, vorliegend jedoch auch im Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platten“ oder auch auf grenznahem bayerischem Gebiet stattfinden können. Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs der bayerischen und der baden-württembergischen Fläche des Ferienparks ist ein einheitliches Kompensationsverhältnis in beiden Ländern anzustreben.

In der Gesamtschau zeigt sich, dass der Eingriff in den Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft bzw. die Beeinträchtigung der Forstwirtschaft neben den Naturschutzbelangen die zentrale Fragestellung des Verfahrens ist. Wegen der vielfältigen Einflussfaktoren auf die Größenordnung der erforderlichen Ersatzaufforstung kann vorliegend zwar noch keine genaue Größe festgelegt werden, jedoch die einzelnen Schritte aufgezeigt werden. Sofern alle unter Kap. 2.1 aufgeführten Maßgaben berücksichtigt werden, kann den Belangen des Forsts entsprochen werden. Der Wald im Urlauer Tann wird in seiner Funktion zwar nicht unerheblich beeinträchtigt, demgegenüber ist jedoch zum einen durch die Öffnung des Geländes und entsprechende Maßnahmen von einer Aufwertung der Erholungsfunktion auszugehen, zum anderen werden die Funktionen des Forsts durch die im Detail noch zu ermittelnden Ersatzaufforstungen zwar nicht mehr im Urlauer Tann, dafür jedoch an anderer Stelle wahrgenommen.

2.2.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft

Nach Plansatz 4.3.2 (Z) LEP 2002 ist Grundwasser als natürliche Ressource flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern. Grundwasserempfindliche Gebiete sind durch standortangepasste Nutzungen und weiter gehende Auflagen besonders zu schützen. Zur Sicherung des Wasserschatzes ist Grundwasser so zu nutzen, dass seine ökologische Funktion erhalten bleibt und die Neubildung nicht überschritten wird.

Weiterhin sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Wasserversorgung des Landes insbesondere die großen Grundwasservorkommen in der Rheinebene, im Illertal und in Oberschwaben nachhaltig zu schützen und zu sichern (ebenfalls Plansatz 4.3.2 (Z)).

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 fordert in Plansatz 3.1.1 zum Gewässerschutz (G), dass *„der Schutz der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers vor dem Eintrag gewässerbelastender Nähr- und Schadstoffe im Hinblick auf eine dauerhafte Nutzbarkeit des Naturgutes Wasser nicht nur den Schutz der durch Trinkwassergewinnung genutzten Gewässer, sondern sämtliche Gewässer in der Region umfassen soll (allgemeiner Gewässerschutz). Neben der Reduzierung direkt eingeleiteter Stoffe ist auch eine Minimierung der diffusen Stoffeinträge anzustreben.“*

Im zentralen Plansatz des Regionalplans zu den **Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft** (Plansatz 3.3.5) ist als Ziel festgelegt: *Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region werden in der Raumnutzungskarte Bereiche ausgewiesen, in denen der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. In diesen Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Art und Intensität der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung sind, den lokalen Standortverhältnissen entsprechend, auf die Belange des Gewässerschutzes abzustimmen. Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist nur dort zulässig, wo durch eine ausreichende Überdeckung eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist. Eingriffe in das Grundwasser sind unzulässig; bei Ausnahmen muss im Einzelfall durch entsprechende hydrologische Untersuchungen nachgewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. ...*

Den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren lässt sich entnehmen, dass die gesamte würmeiszeitliche Schotterebene der Eschachniederung (Leutkircher Heide) aufgrund des außerordentlich großen Grundwasservorkommens sehr hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz hat. Immer noch eine vergleichsweise hohe Bedeutung bzw. ein hohes Grundwasservorkommen haben die Älteren Schotter sowie die Nieder- und Hochterrassenschotter, die östlich der Eschachniederung anstehen; auch diese führen Grundwasser in nennenswerter Menge. In diesem Bereich befindet sich das MUNA-Areal. Der Grundwasserspiegel im Bereich des zur Umnutzung vorgesehenen Areals liegt in durchschnittlich 20 m Tiefe. Veränderungen oder Störungen der Grundwasserverhältnisse (Grundwasserabstrom / Grundwasserzügigkeit...) sind laut der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren somit nicht zu prognostizieren.

Aufgrund des schützenswerten Grundwasservorkommens hat das Landratsamt Ravensburg am 09.12.2005 das Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ förmlich festgelegt und damit den Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft fachlich konkretisiert.

Das MUNA-Areal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Wasserschutzgebiets, das in diesem Bereich als Schutzzone III B festgesetzt ist. Die in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Bestimmungen legen durch zu berücksichtigende Vorgaben den nachhaltigen Schutz des Grundwassers fest. Sie konkretisieren die Vorgaben des Regionalplans und sind vorliegend sowohl in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren als auch beim wasserrechtlichen Zulassungsverfahren für die Errichtung der Seenlandschaft maßgebend.

Eine Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers ist bei Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht zu befürchten. Vor diesem Hintergrund kann eine Gefährdung der Grundwasservorkommen durch den geplanten Ferienpark weitgehend ausgeschlossen werden. Dieser Bewertung entspricht die Stellungnahme des Referats 52 im Regierungspräsidium, in der keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben geäußert werden und darauf verwiesen wird, dass die Details im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu regeln sein werden.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben weist in seiner Stellungnahme auf den Zusammenhang zwischen der vom Vorhabensträger geplanten Nutzung der vorhandenen Kiesvorkommen und dem hierbei erforderlichen Grundwasserschutz hin.

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Rohstoffvorkommen wird dem Vorhabensträger nahe gelegt, insbesondere bei den großen zentralen Bauwerken, die unter der Bodenschicht anstehenden Kieslagerstätten für den Bau der Gebäude bzw. notwendiger Straßen zu nutzen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die für den Grundwasserschutz maßgeblichen Deckschichten (im Zentral- und Südbereich) erhalten bleiben müssen.

In der Gesamtbetrachtung kann dem raumordnerischen Ziel des „Schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft“ entsprochen werden, sofern bei der Errichtung des Ferienparks die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide“ beachtet werden.

2.2.3 Gewerbliche Wirtschaft (Tourismus / Einzelhandel / Rohstoffnutzung)

In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die gewerbliche Wirtschaft, mit Schwerpunkt auf den Bereichen Tourismus, Einzelhandel und Rohstoffnutzung untersucht.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG ist der Raum im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.

Folgende Vorgabe zur gewerblichen Wirtschaft findet sich im Landesentwicklungsplan: *„Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen“* (Plansatz 3.3.1 G LEP 2002).

2.2.3.1 Tourismus

Nach Plansatz 2.4.3.3 (G) LEP 2002 sollen im ländlichen Raum günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereit gestellt werden.

(vgl. Teil A S. 45)

Weiterhin sind im Landesentwicklungsplan mehrere Plansätze zum Thema „Freizeit und Erholung“ aufgeführt, die einen sehr engen Zusammenhang zum Thema Tourismus allgemein und zum geplanten Ansiedlung des Ferienparks im speziellen aufweisen.

So ist im Plansatz 5.4.1 (G) LEP 2002 festgelegt: *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.*

Gemäß Plansatz 5.4.3 (G) LEP 2002 *sind Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten. In der Nähe größerer Siedlungen sind für die ortsnahe Freizeitgestaltung und Erholung leicht zugängliche Bereiche freizuhalten und zu gestalten.*

Plansatz 5.4.4 (G) LEP 2002 besagt: *Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.*

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben lassen sich konkretere Vorgaben zur Förderung des Tourismus bzw. zu Einrichtungen für den Tourismus finden:

Laut Plansatz 3.1.4 (G) des Regionalplans *soll der Fremdenverkehr in der Region in Form eines umwelt- und sozialverträglichen Tourismus weiter ausgebaut werden. Neue Gästegruppen sollen gewonnen, die Betreuung der Gäste und die übergemeindliche Abstimmung und Zusammenarbeit im Fremdenverkehr laufend verbessert werden. Weitere Angebote für Familienerholung, für Langzeiturlaube und für Zweit- und Kurzurlaube sind zu schaffen und alle Möglichkeiten zur Saisonverlängerung zu nutzen.*

Vor allem im Hinterland des Bodensees sollen neue Möglichkeiten für den Aufbau und Ausbau des Fremdenverkehrs geprüft werden. ...“

Der Ferienpark würde sich im Fremdenverkehrsbereich „Württembergisches Allgäu“ mit den Schwerpunkten Argenbühl, Isny i.A., Kißlegg, Wangen i.A., Wolfegg und Leutkirch i.A. befinden, für das der Regionalplan vorschlägt (ebenfalls Plansatz 3.1.4):

- *Weiterentwicklung familienfreundlicher Erholungsformen,*
- *Ausbau der Rehabilitation und Prävention,*
- *Erarbeitung weiterer kultureller Angebote auch von überregionaler Bedeutung.*

Der geplante Ferienpark stellt mit 800 - 1.000 Ferienhäusern ein touristisches Großprojekt dar, von dem durch die Schaffung von voraussichtlich 800 - 900 Arbeitsplätzen erhebliche wirtschaftliche Effekte erwartet werden. Während der Bauphase werden voraussichtlich weitere 500 - 900 Arbeitskräfte tätig sein. Vor allem weil Zielgruppen angesprochen werden sollen, die sich vornehmlich vom Konzept des Ferienparks angezogen fühlen, jedoch überwiegend das Allgäu bisher nicht kennen, werden neue Besuchergruppen für die Ferienregion erschlossen. Durch den Impuls

des Ferienparks können somit weitere tourismusaffine Arbeitsplätze in Leutkirch und der umliegenden Region entstehen. Dem Vorhaben wird neben der rein arbeitsmarktstrukturellen Bedeutung eine positive Auswirkung auf die Regionalwirtschaft und die Tourismus-Infrastruktur im gesamten Bereich um Leutkirch herum zugemessen. So stellt die IHK Bodensee-Oberschwaben in ihrer Stellungnahme die Ansiedlung des Ferienparks als einmalige Chance dar, da der Tourismus im Bereich des Allgäus einen starken Pfeiler für die wirtschaftliche Entwicklung bildet. Auch von den umliegenden Städten und Gemeinden wird das Vorhaben auf Grund der zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Auswirkungen mehrheitlich begrüßt.

Allerdings wird in einzelnen Stellungnahmen die Frage aufgeworfen, ob das Vorhaben nicht überdimensioniert bzw. auf Grund seiner Größe ggf. mit den vorhandenen Tourismusangeboten nicht mehr verträglich ist. So vermisst z.B. die Stadt Wangen Aussagen, ob und welche Auswirkungen auf bestehende Strukturen, wie Ferien auf dem Bauernhof und weitere Infrastruktureinrichtungen wie Freibäder zu erwarten sind.

Der Frage einer möglichen Überdimensionierung bzw. der allgemeinen Raumverträglichkeit wird in der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung intensiv nachgegangen (vgl. Kap. 2.3 Raumbedeutsame Umweltauswirkungen - UVP).

Die Auswirkungen auf bestehende Tourismus-Strukturen sind nicht im Detail voraus sagbar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für den Besuch des Ferienparks neue touristische Zielgruppen erschlossen werden, die ansonsten eher Urlaub in einem anderen Ferienpark als Urlaub im Allgäu gemacht hätten. Dies ist vor allem auf das besondere Urlaubserlebnis - Urlaub in Einzelhäusern mitten in der Natur bei gleichzeitigem umfangreichen Sport- und Spielangebot und ganzjähriger Nutzungsmöglichkeit - zurückzuführen. Am Beispiel des Ferienparks in der Lüneburger Heide (Bispinger Heide) sind die Auswirkungen auf bestehende Strukturen empirisch untersucht worden. Auch wenn der sich in einem touristisch sehr attraktiven Gebiet geplante Ferienpark im Urlauer Tann und der Ferienpark in der Lüneburger Heide nicht unmittelbar vergleichen lassen, 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. Denn es ist davon auszugehen, dass attraktive touristische Angebote in der Umgebung des Ferienparks vermehrt besucht werden und somit die vorhandene touristische Infrastruktur besser ausgelastet wird. Um den Nutzungsdruck auf sensible Bereiche in der Umgebung zu steuern, wird ein

Besucherlenkungskonzept erforderlich (vgl. Kap. 2.6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen). Auch sind das Rad- und Wanderwegenetz, sowie die sonstige Infrastruktur ggf, aufgrund des Besucherandrangs auszubauen (vg. Kap. 2.2.5.1 Verkehr).

In der Gesamtschau steht das Vorhaben in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Förderung des Tourismus. Auch den oben genannten Vorgaben zu „Freizeit und Erholung“ kann weitgehend entsprochen werden. Lediglich dem Plansatz 5.4.3, wonach *Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten sind*, kann nicht entsprochen werden. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich bei dem Ferienpark nicht um eine klassische „Freizeiteinrichtung“, wie z.B. Freizeitparks oder Spaßbäder handelt, zum anderen wegen der Nutzung einer Konversionsfläche eine Sondersituation vorliegt (vgl. Kap. 2.2.1.2 Raumstrukturelle Merkmale / Konversionsfläche).

Auch dem Grundsatz des Regionalplans zum Ausbau des Fremdenverkehrs wird die vorgesehene ökologische und zielgruppenspezifische Ausrichtung des Ferienparks gerecht.

2.2.3.2 Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan gibt verbindliche Vorgaben für die Entwicklung des Einzelhandels vor. *So sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden....(Plansatz 3.3.7 (Z)).*

In Plansatz 3.3.7.2 (Z) ist festgelegt: *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*

Der Regionalplan konkretisiert diese Vorgaben in Plansatz 2.5.2 (Z): *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe*

für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen.

Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.

Im Zentralgebäude des Ferienparks sind u. a. ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² zur Versorgung der Gäste sowie ein bis zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte mit auf Urlauber ausgerichteten Sortimenten (Bekleidung, Sportartikel, Schmuck, Accessoires) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 450 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. Sollten sich bezüglich der Verkaufsflächen, des Sortiments und der Beschränkung der Zugänglichkeit jedoch nicht nur unwesentliche Änderungen ergeben, ist eine ergänzende Überprüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung erforderlich.

2.2.3.3 Rohstoffnutzung

Der baden-württembergische Teil des Plangebiets befindet sich fast vollständig auf den so genannten „Älteren Eschachsottern“, d.h. einem größtenteils wahrscheinlich abbauwürdigem Vorkommen von qualitativ relativ guten Kiesen des Würm-Komplexes. Die Mächtigkeit des Schotters schwankt zwischen 5 m und 43 m, wobei die durchschnittliche Mächtigkeit bei etwa 20 m liegen dürfte. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seiner Stellungnahme zum Scoping-Termin darauf hingewiesen, dass dieses Gebiet wohl nur aufgrund der ehemals militärischen Nutzung im Teilregionalplan „Oberflächennahe Rohstoffe“ als Ausschlussgebiet für den Kiesabbau festgelegt wurde. Nach Wegfall der militärischen Nutzung erscheint diese Ausweisung aus rohstoffgeologischer Sicht nicht mehr als zwingend.

Da Kies ein nachgefragter Rohstoff ist und durch die Errichtung des Ferienparks das Plangebiet dauerhaft einer möglichen zukünftigen Rohstoffnutzung entzogen wird, sollte in Erwägung gezogen werden, den bei den geplanten Baumaßnahmen anfallenden Kies (z.B. bei der geplanten Wasserfläche) als Rohstoff entweder durch den Vorhabensträger selbst zu nutzen oder ihn zu vermarkten bzw. für andere Vorhaben zu nutzen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass zur Sicherung des Grundwassers ausreichend mächtige Deckschichten im Zentral- und Südbereich erhalten bleiben müssen (vgl. Kap. 2.2.2.2 Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft).

2.2.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Raumordnerische Vorgaben zur Land- und Forstwirtschaft finden sich im ROG, sowie im Landesentwicklungs- und im Regionalplan:

Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. (§ 2 Abs.2 Nr. 5 ROG).

Der Landesentwicklungsplan gibt vor: *Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren (Plansatz 5.3.2 (Z) LEP 2002).*

Zur Landwirtschaft und Landschaftspflege gibt Plansatz 3.1.2 (G) des Regionalplans vor: *„Eine leistungsfähige und umweltverträgliche Landwirtschaft ist als wichtiger Wirtschaftsfaktor zu erhalten und so zu fördern, dass*

- *Arbeitsplätze im Ländlichen Raum erhalten bleiben,*
- *Nahrungsmittel aus heimischer landwirtschaftlicher Produktion erzeugt werden können,*
- *die Landschaft gepflegt und ihre Erholungseignung langfristig gesichert wird,*
- *die Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes erfüllt werden können.*

Der Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft durch die bäuerliche Landwirtschaft ist ein hoher Stellenwert beizumessen.

2.2.4.1 Landwirtschaft

Auf dem Luftbild (Karte 12a der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren) lässt sich erkennen, dass die direkt an das Vorhaben angrenzenden nicht bewaldeten Bereiche außerhalb der Seen und Moorbereiche sowie außerhalb der Siedlungen und der Einzelhöfe vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, wobei Grünlandnutzung vorherrschend ist und nur im Bereich der Eschachniederung sowie um Adrazhofen und Wuchzenhofen Ackerbau betrieben wird. Im äußersten Norden des Untersuchungsraums ist ein größeres Rohstoffabbaugebiet, das einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche entgegen steht.

Weil das MUNA-Gelände neben der ehemaligen militärischen Nutzung bisher ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt wird, sind bei der Errichtung des Ferienparks landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht unmittelbar betroffen. Bei den noch zu ermittelnden Flächen für die Ersatzaufforstung ist allerdings davon auszugehen, dass auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden muss. Festlegungen bezüglich der Standorte für die vorgesehenen Aufforstungen sind in den sich anschließenden Bauleitplanverfahren zu treffen.

Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren ist hierzu vorgesehen, die potentiell in Frage kommenden Ersatzaufforstungsflächen auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs zu ermitteln, an dessen Aufstellung und Festlegung insbesondere auch die baden-württembergische Landwirtschaftsverwaltung zu beteiligen ist. Mit einem solchen Vorgehen sind die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

2.2.4.2 Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft wurden bereits intensiv im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem als Ziel im Regionalplan festgelegten „Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft“ erläutert. Verwiesen wird daher auf die Darstellungen im Kapitel 2.2.2.1 (Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft).

2.2.5 Raumbedeutsame Infrastruktur

Inhalt dieses Kapitels ist die Prüfung, ob raumbedeutsame Infrastrukturvorhaben durch die geplante Errichtung des Ferienparks verhindert oder beeinträchtigt werden bzw. ob das Vorhaben zu einer zusätzlichen Belastung der vorhandenen Infrastruktur, im vorliegenden Fall insbesondere der Verkehrsinfrastruktur führen wird. Weiterhin ist die raumordnerische Verträglichkeit der Energieversorgung sowie der Wasserver- und -entsorgung zu prüfen.

Nach den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes ist *die Infrastruktur mit der Siedlungs- und Freiraumentwicklung in Übereinstimmung zu bringen* (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG).

Die im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben noch festgelegte Freihaltetrasse für den Schienenverkehr von Urlau nach Isny wird durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert. Weitere Freihaltetrassen für raumbedeutsame Infrastrukturvorhaben sind nicht vorhanden. Es lässt sich somit keine Beeinträchtigung geplanter raumbedeutsamer Infrastrukturvorhaben durch den Ferienpark erkennen.

Zur Frage der möglicherweise vorhandenen zusätzlichen Belastung der bestehenden Infrastruktur, wird im Folgenden separat auf die Bereiche „Verkehr“, „Energieversorgung“ und „Wasserver- und -entsorgung“ eingegangen.

2.2.5.1 Verkehr

In Plansatz 4.1.1 Landesentwicklungsplan (G) ist festgelegt: *Das Verkehrswesen ist so zu gestalten, dass es zu der angestrebten Entwicklung des Landes und seiner Teilräume sowie zur Festigung des Netzes der Zentralen Orte und zur Ausgestaltung der Entwicklungsachsen beiträgt. Dabei ist den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung zu tragen.*

Weiterhin ist in Plansatz 4.1.16 LEP (G) aufgeführt: *In den schwächer besiedelten Landesteilen soll ein Grundangebot im öffentlichen Personennahverkehr auf Schiene und Straße gewährleistet sein und durch die Siedlungspolitik unterstützt werden. Auf die Bereitstellung eines leistungsfähigen Straßennetzes ist hinzuwirken. Eine auch Umweltgesichtspunkte einschließende Funktionsteilung zwischen öffentlichem Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr ist zu berücksichtigen.*

Auch zum Fahrrad- und Fußgängerverkehr gibt es Vorgaben im Landesentwicklungsplan. Demnach *soll das Land durch ein zusammenhängendes, großräumiges Radwegenetz erschlossen werden, das durch kleinräumige Verbindungen bedarfsgerecht zu ergänzen ist. Die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsstätten, zentralörtlichen Versorgungsstandorten und Freizeiteinrichtungen über Rad- und Fußwege sowie die Verknüpfung des Rad- und Fußwegenetzes mit Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs sind zu verbessern. Überörtlich ist ein vom motorisierten Verkehr getrenntes Wegenetz anzustreben.* (Plansatz 4.1.17 (G)).

Nach den Vorgaben des Regionalplans *soll das Verkehrsangebot in der Region u. a. so gestaltet werden, dass die leistungsfähigen Verbindungen in die benachbarten Wirtschaftsräume und Verdichtungsräume verbessert werden, die Bevölkerung vom Lärm und Abgas entlastet wird, die Verkehrssicherheit erhöht wird und die Verkehrsabwicklung ökologisch verträglich erfolgt*“ (Plansatz 4.1.1 (G)).

Die verkehrliche Erschließung des Ferienparks erfolgt ausschließlich über die bestehende Zufahrt zum Gelände des ehemaligen Munitionsdepots. Leutkirch ist mit zwei Anschlüssen über die A 96 an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Von der Ausfahrt „Leutkirch Süd“ der A 96 aus wird der Ferienpark über die Landesstraßen 318 und 319 ohne Ortsdurchfahrten erreicht. Weiterhin besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn (Bahnhof Leutkirch) und der Flughafen Memmingen liegt etwa 26 km von Leutkirch entfernt.

Bereits im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens hat die Stadt Leutkirch eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um die zusätzliche Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstraßen zu ermitteln. Da die Mehrzahl der Besucher über die A 96 anreisen wird, beschränken sich die zusätzlichen Verkehre im Wesentlichen auf die Strecke von der A 96 zum Ferienpark. An einem An- und Abreisetag ist die höchste Belastung zu verzeichnen. Hier wird der Verkehr zunehmen:

- an der Zufahrt zum Ferienpark um 2.790 Kfz/24 h,
- an der L 318 zwischen der Zufahrt zum Ferienpark und der Einmündung L 319 um 2.445 Kfz/24 h
- an der L 319 um 1.750 Kfz/24 h und
- an der L 318 nördlich der Einmündung der L 319 um 705 Kfz/24 h.

Mit einer angenommenen Verkehrsverteilung von 90% der Fahrzeuge von der A 96 her kommend, 5% aus Richtung Leutkirch und 5% aus Richtung Isny kommend, wurden die beiden betroffenen Verkehrskreuzungsbereiche untersucht. Als Ergebnis

lässt sich festhalten, dass beide Einmündungen auch während der Spitzenstunden als hinreichend leistungsfähig eingestuft werden können. Diesem Ergebnis entspricht auch die Stellungnahme des Referats 45 im Regierungspräsidium (Straßenbetrieb und Verkehrstechnik), in der aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken geäußert werden, da die betreffenden Straßen gut ausgebaut sind und den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen können.

Die durch den Verkehr entstehende zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastung wird im Kapitel 2.3.3 „Schutzgut Mensch“ behandelt.

Entlang der L 319 verkehren Linien des öffentlichen Personennahverkehrs. Im weiteren Verlauf der Ansiedlung sollen Optimierungen des Angebots ermittelt werden, gedacht ist in diesem Zusammenhang z.B. an eine Bushaltestelle am Eingangsbereich zum Ferienpark.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt in weiten Teilen über das bestehende 23 km lange Straßennetz, wobei Fahrten mit dem PKW zu den Ferienhäusern nur an den An- und Abfahrtstagen erlaubt sind.

Außerhalb des Geländes ist ein Ausbau des Radwegenetzes, vor allem für touristische Zwecke, vorgesehen.

Sofern 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 gewährleistet wird (vgl. Kap. 2.1 Maßgaben), steht das Vorhaben im Einklang mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zum Verkehrswesen

2.2.5.2 Energieversorgung

Zur Energieversorgung gibt der Landesentwicklungsplan Plansatz 4.2.2 als Ziel vor: *Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energieträger sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftli-*

chen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Industrie sind sicherzustellen.

Auch der Regionalplan gibt in Plansatz 4.2.1 (G) Vorgaben zur Energieversorgung, wonach in der Region ein Energieangebot bereitgestellt werden soll, das ausreichend, vielseitig, langfristig gesichert, umweltverträglich, ressourcenschonend und gesamtwirtschaftlich kostengünstig ist. ... Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur rationellen Energienutzung und zum Einsatz erneuerbarer Energien sollen ausgeschöpft und gefördert werden.

Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren wurde die Versorgung mit elektrischer Energie bisher von der EnBW übernommen, wobei sich die auf dem MUNA-Areal selbst vorhandenen elektrischen Versorgungsanlagen nicht im Eigentum der EnBW befinden. Nach bisherigem Kenntnisstand kann mit dem vorhandenen Stromnetz eine ausreichende Versorgung des Ferienparks sichergestellt werden, weshalb keine neuen raumbedeutsamen Versorgungsleitungen notwendig werden. Die Detailplanung zur Versorgung mit elektrischer Energie wird parallel zum Bebauungsverfahren erfolgen.

Darüber hinaus soll für den Ferienpark ein gesamtenergetisches Konzept erarbeitet werden, in das die Energieformen Strom und Wärme sowie alle anderen zur Verfügung stehenden Energieformen wie Gas aber auch regenerative Energieformen wie Sonnenenergie, Holz, Biogas, Bioerdgas oder Geothermie einbezogen werden sollen.

Um sicherzustellen, dass ein solches, auch vom Landesnaturschutzverband gefordertes, schlüssiges Energiekonzept mit einem Schwerpunkt auf der Nutzung regenerativer Energien, erstellt wird, wurde diese Forderung in den Maßnahmenkatalog aufgenommen¹⁵.

Weiterhin ist als Maßgabe bezüglich des Energiekonzepts vorgegeben, dass das energetische Konzept für den Ferienpark so auszulegen ist, 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 zu-

¹⁵ Die Energieversorgung ist sicherzustellen, wobei im Rahmen eines gesamtenergetischen Konzepts die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien zu prüfen sind.

sätzlichen Verkehrsbelastung ergeben, berücksichtigt werden (vgl. Kap. 2.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßgaben kann damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zur Energieversorgung entsprochen werden.

2.2.5.3 Wasserver- und -entsorgung

Zur Wasserversorgung legt der LEP in Plansatz 4.3.1 als Ziel fest: *In allen Teilräumen des Landes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Nutzwasser sicherzustellen ...*

Dem Plansatz 4.3.2 Regionalplan (G) lässt sich entnehmen: *Die Grundwasservorkommen und das Oberflächenwasser des Bodensees sind für die langfristige Wasserversorgung zu schützen. Zur Schonung der Trinkwasservorkommen ist in allen Anwendungsbereichen mit dem Wasser sparsam umzugehen.*

Die Trinkwasserversorgung wird über den Anschluss an die Leutkircher Wasserversorgung über die Brunnen Adrazhofen, Reichenhofen und Lauben erfolgen. Bei diesen Brunnen liegen die bisherigen Entnahmemengen weit unter der hydraulischen Leistung der Brunnen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Leutkirch mit entsprechender Behandlung auf der städtischen Kläranlage.

In ihrer Stellungnahme regt das Landratsamt Ravensburg eine Prüfung an, ob der zusätzliche Trinkwasserverbrauch aus den genannten Brunnen entnommen werden kann, ohne dass dadurch bakteriologische Probleme entstehen oder die genehmigten Wassermengen überschritten werden. Weiterhin ist laut Landratsamt zu prüfen, ob die Versorgungssicherheit im Bereich des zukünftigen Ferienparks dauerhaft gesichert sei.

Auf der Ebene der Raumordnung wird daher als Maßgabe formuliert wird, dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die bestehenden Anlagen der Stadt Leutkirch in ausreichendem Umfang sicherzustellen sind.

Weiterhin sollen die auf dem Gelände vorhandenen vier Brunnen zur Speisung der geplanten Wasserflächen (Waldseen) herangezogen werden. Hierzu ist ein eigenes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

2.3 Raumbedeutsame Umweltauswirkungen (UVP)

2.3.1 Allgemeines / Wechselwirkungen

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG *ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sind unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen zu gestalten; dabei sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen.*

Der LEP 2002 fordert aus grundsätzlicher raumordnerischer und fachübergreifender Sicht in Plansatz 1.9 (G), dass *die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern sind. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. (...) Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.*

Weiterhin beschreibt der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben im Plansatz 3.1.1 (G) „Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen“ Vorstellungen zur räumlichen Entwicklung: *„Die Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben und damit auch die Nutzung ihrer Freiräume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum*

- *soll in Einklang mit dem natur- und kulturräumlichen Charakter ihrer Landschaft stehen,*
- *muss die dauerhafte Nutzbarkeit ihrer natürlichen Ressourcen gewährleisten,*
- *darf die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen ihres Natur- und Landschaftshaushaltes nicht nachteilig beeinträchtigen.*

Die Freiräume der Region sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, vor einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und falls notwendig zu sanieren.“

In der nachfolgenden Abhandlung sind die einzelnen Umweltbereiche sektoral aufgeführt. Die darüber hinaus gemäß § 18 Abs. 2 LplG erforderliche Darstellung der Wechselwirkungen leidet unter einer in den einschlägigen Gesetzen wie z. B. Landesplanungsgesetz oder UVP-Gesetz fehlenden gesetzlichen Definition.

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Raumordnungsbehörde werden daher unter Wechselwirkungen die über die direkten Auswirkungen hinausreichenden Problemverschiebungen und indirekten Veränderungen der betrachteten Schutzgüter durch das Vorhaben sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen verstanden. Diese fachübergreifende Betrachtungsweise mündet in der Gesamtabwägung und somit in einer alle relevanten Umweltaspekte zusammenfassenden Beurteilung durch die Raumordnungsbehörde.

Zu den Wechselwirkungen wird auch in den vom Büro Stocks erstellten Unterlagen zum Raumordnungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich solche in verschiedenster Weise erkennen lassen. Aus diesem Grund sind die in den einzelnen Kapiteln formulierten Hinweise zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen von der Zielrichtung her querschnittsorientiert angelegt (vgl. die in Kap. 2.2 aufgeführten Nachweise, die seitens des Vorhabensträgers zur Minimierung der Eingriffe erbracht werden). Damit ist gewährleistet, dass sie der Vermeidung bzw. Minimierung von Konfliktsachverhalten hinsichtlich mehrerer betroffener Schutzgüter /Nutzungen dienen.

Zur Beachtung des Gebots der Minimierung der belastenden Eingriffe werden in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren umfangreiche Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen genannt. Diese sind bei der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen.

2.3.2. Kampfmittelerkundung- und -beräumung / Altlastensanierung

Entsprechend dem historischen Hintergrund ist das MUNA-Gelände komplett als Altstandort ausgewiesen. Mit Aufschüttungen, Kontamination des offenen Bodens ggf. aber auch der versiegelten Flächen und der Gebäude ist zu rechnen. Darüber hinaus besteht auf der gesamten Fläche Kampfmittelverdacht.

Bei nahezu allen im Folgenden zu prüfenden Schutzgütern gibt es Überschneidungsbereiche mit den Erfordernissen der Kampfmittelerkundung und -beräumung

sowie der Erkundung und Sanierung möglicherweise vorhandener sonstiger Altlasten. Gemäß den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren ist eine solche Kampfmittelerkundung und -beräumung sowie eine ggf. ebenfalls erforderliche Altlastensanierung zwingend vorgesehen. In enger Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabensträger und den Fachbehörden wurde bereits ein diesbezügliches Konzept erstellt, die Notwendigkeit wird von keiner Seite in Frage gestellt. Aus diesem Grund wird diese spezielle Thematik vor Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt und lediglich beim Schutzgut „Boden“ noch einmal separat aufgeführt.

Um die Belastung des Geländes mit Kampfmitteln einschätzen zu können, wurden unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg mehrere Untersuchungen durchgeführt. Eine im Jahr 2001 erfolgte „Historische Erkundung“ beinhaltete Archivrecherchen, Zeugenbefragungen, Luftbilddauswertungen, orientierende Erkundung hinsichtlich Rüstungsaltlasten und Altlasten sowie stichprobenartige Untersuchungen der Bausubstanz (Bunker, Verkehrsflächen). Weiterhin erfolgte im Jahr 2006 eine vertiefende Erkundung im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Großsägewerks Klenk. Dabei erfolgte eine Aufarbeitung der Standortproblematik und eine Einschätzung des Gefährdungspotentials anhand der Ergebnisse der historischen Erkundung sowie eine Untersuchung in 16 ausgesuchten als kritisch eingeschätzten Teilbereichen auf:

- chemische Kampfstoffe und Sprengstoffe;
- potentiell kontaminierte Bereiche (Altlasten – Tanks, Werkstätten, etc.);
- Erkundung des Grundwassers.

Als Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen kann von Folgendem ausgegangen werden:

- Es hat auf dem MUNA-Areal keine großflächige Verteilung von Kampfmitteln stattgefunden.
- Es wurden lediglich konventionelle Munition und Schrott aufgefunden.
- Es wurden an keiner Stelle chemische Kampfstoffe / -mittel aufgefunden.
- Es wurden analytisch keine erhöhten Gehalte an chemischen Kampfstoffen festgestellt.
- Die Bausubstanz ist nach Abbruch in weiten Teilen vor Ort verwendbar.
- Es liegt keine Gefährdung des Grundwassers vor.
- Es kann aus heutiger Sicht die Feststellung getroffen werden, dass der überwiegende Teil der untersuchten Flächen unbelastet ist.

Da der Vorhabensträger die aus seiner Sicht erforderliche flächendeckende Kampfmittelerkundung und -beräumung so schnell wie möglich durchführen wollte, hat er am 10.11.2009 eine naturschutzrechtliche Ausnahmeregelung¹⁶ für die Durchführung der Kampfmittelerkundung und -beräumung beantragt. Mit Schreiben vom 13.11.2009 wurde von der höheren Naturschutzbehörde bei Regierungspräsidium die artenschutzrechtliche Ausnahme zunächst einmal lediglich für die Unterholzabseilung bewilligt. Die Durchführung der eigentlichen Kampfmittelbeseitigung wird auf den Zeitraum nach der Entscheidung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens verschoben. Somit ist mit der Durchführung der Kampfmittelerkundung und ggf. -beräumung erst gegen Ende des Jahres 2010 zu rechnen, was sich aus Gründen des Artenschutzes im Vergleich zum Frühjahr/Sommer als ein wesentlich günstigerer Zeitpunkt darstellt.

Weitere grundsätzliche Aussagen zur ehemaligen militärischen Nutzung des Areals sind auch dem Kap. 2.2.1.2 „Raumstrukturelle Merkmale / Konversionsfläche“ zu entnehmen.

2.3.3 Schutzgut Mensch

Unter diesem Schutzgut werden Aspekte behandelt, die mittel- oder unmittelbar auf die Menschen einwirken. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf das Wohnumfeld und auf die Funktion des den Ferienpark umgebenden Freiraums als Naherholungsgebiet. Die grundlegende Vorgabe ergibt sich aus Plansatz 1.9 (G) LEP 2002, wonach „die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern sind.“

Beeinträchtigend wirken in diesem Zusammenhang beispielsweise Emissionen von Lärm und Abgasen, die durch den Verkehr zu und vom Ferienpark oder durch den Bau und den Betrieb des Ferienparks verursacht werden. Bezüglich der Funktion des Freiraums als Naherholungsgebiet ist der sich ggf. erhöhende Besucherdruck auf die vorhandene Infrastruktur (z.B. Rad- und Wanderwege) zu beleuchten.

¹⁶ von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng und besonders geschützter europäischer Vogelarten sowie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sowie von dem Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der Tötung von Haselmäusen durch Unterholzabseilung im Gebiet des geplanten Center-Parks Allgäu (Urlauer Tann) auf der Gemarkung der Stadt Leutkirch

Der Untersuchungsraum umfasst annähernd das gesamte Stadtgebiet Leutkirchs, die der Stadt Leutkirch zugeordneten bzw. eingemeindeten Ortschaften Wuchzenhofen, Hof, Herlazhofen, Friesenhofen, Winterstetten, jeweils mit mehreren Teilorten bzw. Weilern und im Süden den Isnyer Teilort Beuren. Landschaftstypisch gibt es im gesamten Untersuchungsraum abseits der Ortschaften zahlreiche Einzelhöfe bzw. Außenbereichsbebauungen, einige dieser Einzelhöfe in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen MUNA-Gelände.

Die besondere geographische Lage des geplanten Ferienparks mit einem Höhenversprung von rund 30 m am westlichen Rand des Geländes zur Eschachniederung hin sowie die Bestockung mit Wald und die deutliche Absetzung von den übrigen Ortschaften dient ganz erheblich der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgut „Mensch“.

Baubedingte Auswirkungen könnten jedoch aus dem Baustellenverkehr (Schwerlastverkehr) entlang der Zufahrtsstrecken resultieren, wenn in größerem Umfang Erdmassen und Bauschutt abtransportiert werden müssen. Vorliegend ist jedoch vorgesehen, dass der für die Errichtung der Gebäude und Straßen anfallende Aushub sowie die unbelasteten Materialien aus dem ggf. erforderlichen Abriss der Bunker auf dem Gelände wieder eingebracht werden, z.B. für die Untergrundverfestigung, für den Wegebau und für die Geländemodellierung. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang eine Null-Bilanz, so dass auch während der Bauphase nur von einer geringen Verkehrs- bzw. Lärmbelastung ausgegangen werden kann.

Während des Betriebs der Anlage könnten beispielsweise Emissionen von Lärm und Abgasen, die durch den zusätzlichen Verkehr zu und von dem Ferienpark verursacht werden beeinträchtigend wirken. Dieser Aspekt spielt im vorliegenden Fall jedoch ebenfalls eine untergeordnete Rolle, da sich in unmittelbarer Nähe zum MUNA-Areal keine Ortschaften befinden und die Gäste des Ferienparks von der Autobahn A 96 kommend (Abfahrt Leutkirch-Süd) keine Ortschaften durchqueren müssen, um zum Ferienpark zu gelangen.

Da es in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Ortschaften gibt, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, sind vorliegend insbesondere die Auswirkungen auf die in unmittelbarer Nähe zum MUNA-Areal liegenden Ausiedlerhöfe zu beleuchten. Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren ist hierzu eine Lärmuntersuchung zu einem Zeitpunkt vorgesehen, in dem die interne Erschließungsplanung endgültig ausgearbeitet ist. Voraussetzung ist jedoch in die-

sem Zusammenhang, dass die Grenzwerte der TA Lärm für die aus der internen Erschließung und der Nutzung des zentralen Parkplatzes resultierenden Lärmimmissionen in den nächstgelegenen bewohnten Bereichen eingehalten werden können.

Darüber hinaus umfasst das Schutzgut „Mensch“ die Nutzung des „erweiterten Wohnumfelds“ als Naherholungsgebiet, z.B. zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren oder Langlaufen im Winter. Hier geht es somit um die Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen zwischen den Ortschaften, d.h. einem größeren Gebiet als es das eigentliche Wohnumfeld darstellt und in dem dann auch die vorhandene (Erholungs-) Infrastruktur, wie z.B. Rad- und Wanderwege von Bedeutung ist.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich durch die Öffnung des MUNA-Geländes zusätzliche Aufenthalts- und Erholungsbereiche zum Spaziergehen, Wandern, Radfahren etc. auch für die ansässige Bevölkerung erschließen lassen.

Es ist jedoch auch umgekehrt davon auszugehen, dass die Besucher des Ferienparks die Umgebung erkunden und damit die dort vorhandene Infrastruktur nutzen werden. Als positiv ist zu werten, dass solche Einrichtungen, die sich an der Grenze der Wirtschaftlichkeit bewegen, möglicherweise wieder intensiver genutzt werden. Allerdings ist nicht abschätzbar, in welchem Umfang die Besucher z.B. die vorhandenen Rad- und Wanderwege nutzen. Das in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren aufgeführte Beispiel Bispinger Heide ist nur bedingt auf den im Urlauer Tann geplanten Ferienpark übertragbar, da es sich naturräumlich um eine gänzlich andere Region handelt, da sich im Allgäu zum einen sehr viele attraktive Orte und Sehenswürdigkeiten in unmittelbarer Nähe des Ferienparks befinden, zum anderen die nähere Umgebung landschaftlich sehr reizvoll ist und z.B. viele Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete umfasst.

Die Nutzung der landschaftlich sehr sensiblen Bereiche soll mittels eines Besucherlenkungskonzepts gesteuert werden (vgl. Kapitel 2.3.6 Schutzgüter Tiere und Pflanzen). Für die allgemeine Erholungsinfrastruktur, wie Wander- und Radwege im Umfeld des Ferienparks ist eine Steuerung bisher nicht vorgesehen. Sollte sich im Lauf der Zeit zeigen, dass einzelne Bereiche stark belastet sind, sollte sowohl seitens des Vorhabensträgers als auch seitens der Kommunen kurzfristig und flexibel reagiert werden, z.B. mit einem Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes und der Bereitstellung zusätzlicher touristischer Infrastruktur, wie z.B. Parkplätze, Grillplätze oder Schutzhütten.

Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren wird der Vorhabensträger nach der Ausarbeitung des Energiekonzepts ein Luftschadstoffgutachten erstellen lassen. Dies wird Nachweise zur Emission relevanter Schadstoffe, zur Ausbreitung der Schadstoffe und zur Immission der relevanten Schadstoffe unter Einbeziehung der gegebenen Hintergrundbelastung beinhalten.

In der Gesamtschau zum Schutzgut Mensch ist somit festzuhalten, dass sich allenfalls für die in der direkten Nachbarschaft zum MUNA-Gelände befindlichen einzelnen Hofstellen (Außenbereichsbebauung) unter Umständen eine Verschlechterung ergeben kann. Durch die vorgesehenen Lärmmessungen muss an diesen neuralgischen Stellen eine Vereinbarkeit mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachgewiesen werden. Neben dem für die landschaftlich sensiblen Bereiche zwingend zu erstellenden Besucherlenkungskonzept ist unter Umständen eine flexible Reaktion auf sich ändernde Nutzungsstrukturen in den an den Ferienpark angrenzenden Außenbereichen erforderlich. Grundsätzlich ist die Öffnung des MUNA-Geländes für die Öffentlichkeit jedoch positiv zu bewerten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

2.3.4.1 Grundwasser

Verwiesen wird auf die Darstellungen im Kapitel 2.2.2.2 „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“.

2.3.4.2 Oberflächenwasser

Die wesentlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben zum Schutz des Oberflächenwassers wurden bereits im Kapitel 2.2.2.2 „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ dargestellt.

Ergänzend sind lediglich zwei Abschnitte des Plansatzes 3.1.1 (G) des Regionalplans anzuführen: *Wegen des engen funktionalen Zusammenhangs zwischen der Qualität des Wassers und der Regulationsfähigkeit des Gewässerökosystems sollen Gewässerschutzmaßnahmen an oberirdischen Gewässern durch Maßnahmen zur Renaturierung der Gewässer begleitet werden (Integrierter Gewässerschutz).*

Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastungen sind durch Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung sowie zur Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit in der Fläche zu ergänzen (Qualitativer Gewässerschutz).

Weiterhin ist zur Abwasserentsorgung in Plansatz 4.3.4 (G) Regionalplan zu lesen: *Bei neuen Baugebieten sind Vorkehrungen für die Reduzierung des oberirdischen Abflusses zu treffen, Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in der Landschaft zurückzuhalten und zu versickern.*

Laut der Unterlagen zum Raumordnungsverfahren gibt es in den Bereichen, in denen im Untergrund entweder Ältere Schotter oder Hoch- und Niederterrassenschotter anstehen, wie sie schwerpunktmäßig im zentralen Bereich des Untersuchungsraums vorkommen, also auch auf dem MUNA-Gelände, keine Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser kann entweder direkt oder, wie dies z.B. im Bereich der auf Grund wasserstauender Schichten undurchlässigen Pseudogleye im Bereich des südlichen MUNA-Geländes der Fall ist, nach kurzem Oberflächenabfluss bei Erreichen durchlässiger Böden in der nahen Umgebung versickern.

Der westlich des Plangebiets liegende Niederungsbereich der Eschach, eine breite würmeiszeitliche Schotterebene, stellt einen bedeutenden Grundwasserleiter dar, der auch wasserwirtschaftlich genutzt wird. Auch das MUNA-Gelände, das im Bereich der Älteren Schotter liegt, führt nennenswerte Grundwassermengen, die durch vier Entnahmebrunnen innerhalb des Areals erschlossen sind.

Eine (Wieder-)In-Betriebnahme der vorhandenen vier Brunnen für die Trinkwasserversorgung wird vom Vorhabensträger auf Grund der hohen Anforderungen z.B. an die Qualitätsstandards für die Wasseraufbereitung als nicht realisierbar angesehen. Bei einer Nutzung der Brunnen zur Brauchwasserversorgung, z.B. zur Befüllung der geplanten Stillgewässer oder als Löschwasserreserve kann eine Kontingentierung insoweit erforderlich werden, als dass keine nachhaltige Absenkung des Grundwassers erfolgen darf. Ob eine Nutzung der Brunnen auch als Brauchwasser überhaupt in Frage kommt, ist mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden zu klären. Aus raumordnerischer Sicht ist nichts dagegen einzuwenden, sofern keine Beeinträchtigung des langfristig nutzbaren Grundwasserdargebots im Bereich des Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“ erfolgt.

Da sich das Vorhaben im Geltungsbereichbereich der Schutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide“ (Zone III B) befindet, sind in den nachfolgenden Bauleitplanver-

fahren die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung, die auch dem Schutz des Oberflächenwassers dienen, anzuwenden.

Weiterhin sind im Rahmen dieses Kapitels die geplanten Waldseen und deren Auswirkungen zu beleuchten. Aufgrund des geologischen Untergrunds (Kies) ist eine nachhaltig wirksame Abdichtung nach unten zwingend erforderlich. Für die Einrichtung der künstlichen Seen ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die limnologischen Anforderungen an die Waldseen genauer darzustellen.

Unter Berücksichtigung der in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren aufgeführten Möglichkeiten zur Vermeidung / Minimierung der Auswirkungen, der entsprechenden Nachweise sowie der Maßgaben steht das Vorhaben in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben zum Schutzgut „Wasser“.

Aussagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung finden sich in Kapitel 2.2.5.3 „Wasserver- und -entsorgung“.

2.3.5 Schutzgut Boden

Nach den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Raums sind unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen zu gestalten; dabei sind die Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).

Nach Plansatz 1.9 (G) LEP 2002 sind die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter (wie z. B.) Boden sind zu bewahren. Konkretisiert wird diese Vorgabe im Plansatz 5.1.1 (G) LEP 2002: Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen. Als Ziel ist im Plansatz 5.3.2 festgelegt: Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unab-

weisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 fordert in Plansatz 3.1.1 (G) u. a., dass *bei der Planung und Ausführung von [z. B.] Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu achten ist. Die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Versiegelung und Abbau ist nicht nur in den dicht besiedelten Gebieten der Region wie dem Bodenseeufer und dem Mittleren Schussental auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.*

Das natürliche Potenzial von Böden, das bestimmte, seltene Vegetationstypen tragen kann (z.B. Trocken- oder Halbtrockenrasen, Feucht- und Nasswiesen, Hoch- und Niedermoore) soll nicht verändert werden.

Die Fruchtbarkeit und Kulturfähigkeit des Bodens sowie seine natürlichen Sicker-, Filter- und Puffereigenschaften sind durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen dauerhaft zu sichern und falls nötig durch geeignete Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen. Vor allem schädliche Einflüsse von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von sonstigen umweltgefährdeten Stoffen, negative Veränderungen des Bodengefüges und Einschränkungen der Rückhaltefähigkeit des Bodens sind durch sachgemäße Bewirtschaftungs- und Lagertechniken auszuschließen. Der Eintrag von Säurebildnern und Schadstoffen über die Luft ist auch durch Maßnahmen in der Region selbst zu reduzieren.

Über die Aussagen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans hinaus sind auch noch die raumbedeutsamen Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹⁷ zu berücksichtigen. Nach § 1 BBodSchG *„ist es [u. a.] Zweck dieses Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.“*

Die Entwicklung der verschiedenen Böden ist das Ergebnis lang andauernder Entwicklungsprozesse. Der Boden nimmt zahlreiche Funktionen wahr, wie z.B. Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie landschaftsgeschichtliche Urkunde. Damit kommt dem Boden als unvermehrbares Bestandteil des Ökosystems eine zentrale Bedeutung im Naturhaushalt zu. Im Bereich des MUNA-Areals sind im nördlichen und westlichen Bereich z.T. podsolige Parabraunerde-Braunerdeböden (aus lehmbedecktem Schotter), die

¹⁷ Vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502), zuletzt geändert 09.12.2004 (BGBl I S. 3214)

- eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation,
- eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweisen.

Die im zentralen und südlichen Bereich anzutreffenden Pseudogleyböden aus Lösslehm haben sogar

- eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation,
- eine geringe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- eine geringe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden ist das Thema der erforderlichen Kampfmittelerkundung und -beräumung (vgl. Kap. 2.3.2). Hierzu ist anzumerken, dass das gesamte MUNA-Areal gemäß einer historischen Altlastenerhebung des Landkreises Ravensburg als Altstandort eingestuft ist und der Boden damit Vorbelastungen aufweist. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung belastete bauliche militärische Liegenschaften (Bunker, Gebäude, gesprengte Anlagen u. ä.), belastete Böden und Kampfmittel als solche vorhanden sind.

Der Vorhabensträger wird im Zuge der Kampfmittelerkundung eine flächendeckende Überprüfung des Oberbodens auf Belastungen oder Verunreinigungen aus Kampfmitteln oder sonstigen Quellen und eine Beprobung von auffälligen Bauwerken oder Bauwerksteilen vornehmen. Diese Erkundung wird Klarheit über vorhandene Risikopotenziale schaffen und bildet die Voraussetzung für die Beseitigung bzw. Sanierung der entsprechenden Befunde. Damit werden die Voraussetzungen für eine zukünftige zivile Nutzung der Böden geschaffen und Risiken für das Grundwasser durch Austrag von Schad- oder Giftstoffen verhindert. Dies ist insbesondere wegen der Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ von besonderer Relevanz.

Grundsätzlich ist der mit dem Bau der Gebäude verbundene Eingriff in das Schutzgut „Boden“ großflächig und mit langfristigen Auswirkungen verbunden, da der Boden durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung der offenen Wasserflächen an den ursprünglichen Standorten unwiederbringlich verloren gehen wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch die Kampfmittelberäumung im Prinzip eine

Reinigung und damit Aufwertung des Bodens erfolgt. Schadstoffe oder Altlasten werden beseitigt. Zudem ist durch die bereits bestehenden Gebäude und das vorhandene Straßennetz eine Vorbelastung vorhanden. Dadurch, dass diese weiterhin genutzt werden, werden Neueingriffe in die Fläche vermieden.

Nach der vorläufigen Gesamtflächenbilanz des Vorhabensträgers bleibt der weitaus größte Anteil des Ferienparks von Eingriffen in das Schutzgut Boden verschont, weil diese Fläche als Wald erhalten bleiben soll. So sollen resultierend aus dem Bestand und den geplanten neuen Baukörpern ca. 45,4 ha (=25,25% der Gesamtfläche) überbaut/versiegelt werden. Weiterhin ist ein weiterer Eingriff in die Fläche für die Neuanlage von Wasserflächen, gestalteter Außenanlagen und einem Spielhügel im Umfang von ca. 10,9 ha (=5,5% der Gesamtfläche) vorgesehen. Dem steht ein optionales Rückbaupotential von ca. 15,9 ha (=9% der Gesamtfläche) gegenüber.

Weil ein solches Vorhaben grundsätzlich mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist, der Vorhabensträger jedoch alle Möglichkeiten zur Minimierung ergreifen wird und mit der Kampfmittelerkundung und -beräumung positive Auswirkungen auf den Boden verbunden sind, wurden von Referat 52 im Regierungspräsidium (Gewässer und Boden) keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Das Landratsamt Ravensburg weist darauf hin, dass bezüglich der Altlastenerkundung und -sanierung in den nachfolgenden Planungen zu klären ist, welche Prüfwerte (nutzungsabhängig) für den Wirkungspfad Boden-Mensch maßgebend sind und ob der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen relevant wird. Weiterhin wird eine Minimierung des Eingriffs und ein für Ober- und Unterboden getrenntes Verwertungskonzept gefordert¹⁸.

Bei einer Errichtung von 1000 Ferienhäusern, einem großen Zentralgebäude sowie einem großen Parkplatz ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu werten. In die Abwägung ist jedoch zwingend einzustellen, dass der Boden voraussichtlich belastet ist und durch die ggf. erforderlich werdende Kampfmittelberäumung eine Aufwertung erfolgt. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang das raumordnerische Ziel, dass vorrangig Konversionsflächen für Baumaßnahmen in Anspruch genom-

¹⁸ Als Maßgaben wird hierzu formuliert (vgl. Kap. 2.1): 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. Weiterhin ist für den Bodenaushub (Oberboden und Unterboden) ein Verwertungskonzept zu erstellen.

men werden sollen, einzubringen. In der Gesamtschau kann somit festgestellt werden, dass die nachteiligen Umweltauswirkungen auf ein tragfähiges Maß begrenzt und teilweise auch kompensiert werden können. Bei Berücksichtigung der formulierten Maßgaben, der Erbringung der vom Vorhabensträger dargelegten Nachweise zur Minimierung des Eingriffs stehen der geplanten Errichtung des Ferienparks keine verbindlichen raumbedeutsamen Zielsetzungen des Bodenschutzes entgegen.

2.3.6 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aus grundsätzlicher Sicht fordert der LEP 2002 in Plansatz 1.9 (G): *Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern.* Die Naturgüter (wie z. B.) die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren. Weiterhin ist in Plansatz 5.1.1 (G) festgelegt: *Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.* Als Ziel ist in Plansatz 5.1.1 LEP festgelegt: *Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.* Ergänzend ist in Plansatz 5.1.2 (Z) LEP festgelegt: *Als Bestandteile zur Entwicklung eines ökologisch wirksamen großräumigen Freiraumverbunds werden folgende überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume festgelegt:*

- *Gebiete, die Teil des künftigen europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes "NATURA 2000" sind,*
- *Gebiete, die sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittlicher Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen und die eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzen,*
- *Unzerschnittene Räume mit hohem Wald- und Biotopanteil und einer Größe von über 100 km²,*
- *Gewässer mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die bereits lange natürliche und naturnahe Fließstrecken und Auen aufweisen.*

In diesen überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen ist laut Plansatz 5.1.2.1 (Z) *die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen*

werden. Ergänzt wird der Grundsatz: *Wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; ihre Lebensräume sowie ihre Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen* (Plansatz 5.1.2.1, (G)).

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 fordert in Plansatz 3.1.1 (G) zum Arten- und Biotopschutz u. a., dass *„durch die konsequente Einführung und Weiterentwicklung umweltschonender Landnutzungsformen und -bewirtschaftungstechniken in allen Landschaftsteilen der Region Bedingungen zu schaffen sind, die der heimischen Tier- und Pflanzenwelt auch außerhalb von Schutzgebieten ausreichenden und angemessenen Lebensraum bieten.*

Biotope von besonderer ökologischer Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern, vor störenden Umwelteinflüssen zu schützen und durch Aufbau eines funktionsfähigen Verbundsystems miteinander zu vernetzen. In der Region Bodensee-Oberschwaben ist neben dem Schutz des Bodenseeufers vor allem der Erhaltung und Sanierung folgender Biotypen große Priorität einzuräumen: Still- und Fließgewässer mit ihren Ufer- bzw. Auebereichen, Nieder-, Hoch- und Übergangsmoore, Trocken- und Halbtrockenrasen, Wacholderheiden, Hecken, Felsbiotope, extensives und mäßig intensives Wirtschaftsgrünland, Streuobstwiesen, naturnahe Wälder.“

Durch die jahrelange extensive militärische Nutzung bildeten sich im Urlauer Tann besondere Biotopstrukturen, oft Sekundärbiotope heraus, in denen sich zahlreiche Tiere und Pflanzen angesiedelt haben, darunter teilweise streng geschützte Arten. Eines der wesentlichsten Merkmale des Projektgebiets besteht in seiner bisherigen Störungsarmut. Menschliche Aktivitäten in diesem Gebiet waren auf konkret abgegrenzte Bereiche, sich immer wiederholende räumliche und tageszeitliche Abläufe und durch eine geringe Zahl an Personen begrenzt. Durchgangsverkehr und hohe Geschwindigkeiten von Fahrzeugen sowie künstliche Beleuchtung fehlten völlig. Auf diese Situation hat sich die Tierwelt eingestellt, weshalb eine bemerkenswert hohe Zahl an gefährdeten Tierarten im Urlauer Tann einen Lebensraum gefunden hat. Ein weiteres wertgebendes Merkmal besteht in der Existenz der Bunkerruinen als eher seltene Sonderstandorte für Tiere und Pflanzen sowie Artengemeinschaften. Auch der Anteil an insbesondere stehendem Totholz sowie Höhlenbäumen trägt zur hohen Lebensraumqualität bei.

Die Abwägung bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen stellt sich als sehr komplex und vielschichtig dar. Zu klären ist die Frage des Referenzzustandes, an

dem die Bewertung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt und der Beurteilung des Eingriffs durch die Errichtung des Ferienparks zu erfolgen hat. Weiterhin ist auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten einzugehen. Darüber hinaus verläuft am Rand des MUNA-Areals ein Wildtierkorridor, der einer näheren Betrachtung bedarf. Zu guter Letzt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den rund zwei Kilometer südlich des Vorhabensgebiets beginnenden und bis zur bayerischen Grenze reichenden überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum, der mehrere Naturschutzgebiete, das FFH-Gebiet „Feuchtigkeitskomplex nördlich Isny“, das FFH-Gebiet „Adelegg“ und das Vogelschutzgebiet „Adelegg“ umfasst, zu beleuchten.

Die zentrale Bedeutung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ läßt sich auch daran messen, dass einzelne Träger öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen intensiv auf dieses Thema eingegangen sind.

2.3.6.1 Referenzzustand

In ihren Stellungnahmen forderten die Naturschutzverbände, dass als Referenzzustand für die Beurteilung der Schwere und Ausgleichsbedürftigkeit des Eingriffs nicht der heutige Zustand, sondern derjenige vor Errichtung des Munitionsdepots herangezogen werden müsste. Hierzu ist zu erläutern, dass es für die jeweiligen Grundstückseigentümer, vorliegend der Bund oder ein privater Erwerber, keine rechtliche Verpflichtung gibt, nach einer Beendigung der Nutzung des Areals als Munitionsdepot den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies macht insbesondere aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten auch keinen Sinn, da der aktuell vorhandene Zustand eine in Relation zu den Umgebungsflächen (auch Waldflächen) eine deutlich höhere naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist. Dies hängt mit der vielfältigeren Struktur, z.B. bezogen auf Vegetation, Freiräume und Randliniendichte und vor allem mit der bisher eingeschränkten Zugänglichkeit zusammen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Flächen sich durch ihre dauerhafte militärische Nutzung als Munitionsdepot heute in einem höherwertigen Zustand befinden, als wenn sie einer üblichen Waldbewirtschaftung unterzogen worden wären. Dieser höherwertige Zustand wird den naturschutzfachlichen Untersuchungen zugrunde gelegt.

2.3.6.2 Arten- und Biotopschutz

Die Flurflächen des Untersuchungsraums weisen vorwiegend Grünlandnutzung auf, mit Ausnahme der Moorflächen im Süden des Untersuchungsraums. Bei den Waldbereichen handelt es sich vorwiegend um Nadelwälder mit Beständen der gewöhnlichen Fichte, in Richtung Süden nimmt jedoch der Anteil von Mischwäldern zu.

Das MUNA-Areal selbst weist trotz vorwiegender Nutzung als Wald eine vielfältige Biotopstruktur, insbesondere in der Nähe der Bunker, auf. So lassen sich innerhalb des MUNA-Areals ganz unterschiedliche Biotoptypen feststellen, wie z.B.

- „Fettwiese mittlerer Standorte“ auf kleinen Flächen im Umfeld von Infrastrukturanlagen: Wertstufe 4¹⁹
- „Trittpflanzen-Bestände“, nur wenig Bestände in den zentralen Bereichen des MUNA-Areals: Wertstufe 5
- „Mesophytische Saumvegetation“, eine kleinere Fläche dieses Biotoptyps im Norden des Areals: Wertstufe 5
- „Ruderalvegetation“ ist innerhalb des Areals auf erdbedeckten Bunkern sowie auf sonstigen gestörten Standorten verbreitet. Wertstufe 4, 5, (6, 8)
- „Buchenwald basenarmer Standorte“. Wertstufe 6
- „Sukzessionswälder“ Diese kommen z.B. auf intakten, erdüberdeckten Bunkern vor. Wertstufe 4, 5
- Den weit überwiegenden Teil der Waldfläche nehmen „Nadelbaum-Bestände“ ein: Wertstufe 3,4,5, (7)

Weder im Muna-Areal selbst noch in den angrenzenden Waldgebieten kommen streng geschützte Gefäßpflanzenarten vor. Als besonders geschützte Gefäßpflanzenarten wurden an der Stelle, an der das Zentralgebäude entstehen soll, das Echte Tausendgüldenkraut gefunden; die ebenfalls besonders geschützte Silberdistel ist an einer Stelle am Rand der Hauptzufahrt von Eingang in den zentralen Bereich zu finden.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass das MUNA-Areal aufgrund der Nutzungen auf den nicht bewaldeten Infrastrukturf Flächen eine artenreiche Gefäßpflanzenflora besitzt, darunter die Perücken-Flockenblume an einem Standort auf bayerischer und

¹⁹ Die Skala der Wertstufen reicht hierbei von 1 (ohne Bedeutung) bis 8 (hohe bis sehr hohe Bedeutung); Wertstufe 5 steht für eine mittlere Bedeutung

das Niederliegende Johanniskraut an einem Standort auf baden-württembergischer Seite. Dagegen sind die flächenmäßig vorherrschenden Wälder meist artenarm.

Weiterhin wurde eine artenreiche epiphytische Moosvegetation festgestellt, wobei das reichliche Vorkommen der in Baden-Württemberg gefährdeten Lebermoosart „*Metzgeria fruticulosa*“ bemerkenswert ist. Der Fund der in Baden-Württemberg stark gefährdeten Moosart „*Bryum versicolor*“ im zentralen Bereich stellt eine Besonderheit mit überörtlicher Bedeutung dar, da diese nach 1980 in Deutschland nur an sieben Fundstellen beobachtet wurde. Darüber hinaus ließen sich noch zahlreiche andere Moosarten nachweisen.

Erwartungsgemäß ließen sich in dem mit gesprengten und funktionsfähigen Bunkern durchsetzten Waldgebiet zahlreiche, d.h. insgesamt 10 Fledermausarten nachweisen. Alle europäischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gelten nach dem BNatSchG als streng geschützt. Nach den Roten Listen Bayerns und Baden-Württembergs sind die vorgefundene Breitflügelfledermaus, Bechstein- und Fransenfledermaus sowie Kleiner Abendsegler in beiden Bundesländern, die übrigen Arten zumindest in einem der beiden Bundesländer als gefährdet oder stark gefährdet eingestuft.

Weiterhin ist von einem Vorkommen der über Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten nachtaktiven Haselmaus auszugehen.

Bei der Erfassung der Reptilien zeigt sich, dass zwar Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen wurden, nicht jedoch die europarechtlich geschützten Zauneidechse. Ein Vorkommen dieser Art kann aufgrund der geringen Bearbeitungsintensität nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch als eher unwahrscheinlich einzustufen.

Bei den Amphibien liegen Hinweise auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder deren wahrscheinliches Vorkommen im Gebiet auch aufgrund der Biotopausstattung nicht vor.

Bei einer Übersichtsbegehung wurden im MUNA-Areal insgesamt 19 Tagfalterarten registriert, darunter die gefährdeten Arten Feuriger Perlmutterfalter und Silberfleck-Perlmutterfalter. Der ebenfalls aufgefundene Große Schillerfalter ist eine Art der Vorwarnliste. Bei den übrigen bislang nachgewiesenen Arten handelt es sich größtenteils um ungefährdete, noch weit verbreitete Schmetterlinge, wobei die im Gebiet

vorgefundenen Biotopstrukturen weitere naturschutzrelevante Arten erwarten oder zumindest möglich erscheinen lassen.

Weiterhin wurden insgesamt acht Heuschreckenarten im Untersuchungsgebiet registriert, darunter zwei Arten, die in Baden-Württemberg auf der Vornwarnliste stehen: der Wiesengrashüpfer und die Kleine Goldschrecke.

2.3.6.3 Detaildarstellung zur Avifauna

Auf die im MUNA-Areal vorhandene überdurchschnittliche artenreiche Vogelwelt wird im Folgenden eingegangen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass eine so umfangreiche Vogelwelt im Vorfeld der Untersuchungen nicht zu erwarten war. So hat der Landesnaturschutzverband in seiner Stellungnahmen gefordert, dass das MUNA-Areal aufgrund seiner funktionalen Einheit mit dem benachbarten Vogelschutzgebiet „Adelegg“ wie ein faktisches Vogelschutzgebiet zu behandeln sei und damit für die Errichtung des Ferienparks nicht in Frage komme.

Bei den Begehungen im Sommer/Herbst 2009 konnten 55 Vogelarten nachgewiesen werden, die vermutlich im Gebiet brüten. Weitere Arten konnten zwar nicht dokumentiert werden, ein Brüten kann aufgrund der Habitatausstattung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Somit sind für das Untersuchungsgebiet 73 Brutvogelarten belegt bzw. durch Beobachtungen als vorkommend und wahrscheinlich brütend eingestuft. Zudem muss bei sechs weiteren Arten von einem potenziellen Vorkommen ausgegangen werden. Von diesen 79 Brutvogelarten sind in der Roten Liste Deutschlands 13 und in derjenigen Baden-Württembergs 32 Arten aufgeführt. Unter diesen Vogelarten sind beispielsweise die nach BNatSchG in Verbindung mit weiteren Richtlinien und Verordnungen streng geschützten Arten: Baumfalke, Dreizehenspecht, Grauspecht, Grünspecht, Habicht, Mäusebussard, Raufußkauz, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperber, Sperlingskauz, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wespenbussard.

Trotz der artenreichen Avifauna, mit Arten, die z.T. auch im Gebiet des nahe liegenden Vogelschutzgebiets Adelegg vorkommen, kann das MUNA-Areal nach Auskunft der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) weder als tatsächliches noch als faktisches Vogelschutzgebiet gewertet werden. Demnach erfolgte die Auswahl der Vogelschutzgebiete nach einem von der EU akzeptierten Fachkonzept und richtete sich nach den Schwerpunkten der Vor-

kommen relevanter Vogelarten im Land. Die kartographische Abgrenzung erfolgte entlang von landschaftlichen Strukturen wie Waldgrenzen, Straßen, Gräben und Wegen. Im Fall der Adelegg konnte die Abgrenzung im Wesentlichen entlang der Außengrenze eines zusammenhängenden Waldkomplexes erfolgen. Der Urlauer Tann liegt etwa 1.500 m von diesem zusammenhängenden Waldgebiet entfernt und ist durch Offenland von diesem isoliert. Die nachgewiesenen Vogelarten kommen nicht in einer Dichte vor, die auf das Vorliegen eines eigenständigen Vorkommensschwerpunktes im Sinne eines zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebiet für die Vogelarten schließen lassen. Da nicht von einem stetigen Brutvorkommen des Dreizehenspechts im Urlauer Tann auszugehen ist, kann auch diese besonders seltene und nur an wenigen Stellen in Baden-Württemberg auftretende Art nicht als Hinweis auf ein faktisches Vogelschutzgebiet gewertet werden. Die Vermutung, dass der im Bereich der Adelegg brütende Dreizehenspecht den Urlauer Tann nachbrutzeitlich als Nahrungshabitat nutzt, reicht nicht aus, um das Gebiet als faktisches Vogelschutzgebiet zu werten, da nicht jedes Nahrungshabitat komplett in die Abgrenzung eines Vogelschutzgebiets einbezogen werden muss. Dies würde nur zu rechtfertigen sein, wenn nachgewiesen würde, dass die Adelegg allein als Nahrungshabitat zum Überleben der Dreizehenspechtpopulation nicht ausreicht und auch keine anderen Ausweichmöglichkeiten bestehen. Davon ist nicht auszugehen, zumal auf bayerischer Seite noch sehr viel größere ebenfalls bzw. sogar besser geeignete Nahrungshabitate in direkter Nachbarschaft großflächig bereitstehen.

In der Gesamtschau zum Arten- und Biotopschutz lässt sich festhalten, dass die relativ wenigen naturschutzfachlich wertvolleren Biotope im Urlauer Tann im Rahmen der Planungen weitgehend gesichert werden. Gleiches gilt auch für die Flora. Bei den Tierarten, insbesondere bei der Vogelwelt, ist dies nicht möglich. Das faunistische Fachgutachten zeigt klar, dass das Projekt für etliche Vogelarten, die im Gebiet nachgewiesen wurden, bzw. deren Vorkommen sehr wahrscheinlich ist, nachteilige Folgen haben kann. Für die Konfliktminimierung sind daher alle Möglichkeiten bzw. Einwirkungsbereiche, wie etwa Flächenzuschnitt und -anordnung, Versiegelung, Beläge, Lichtkonzept, Konzentration von Personen und Aktivitäten, Erhalt ökologisch bedeutsamer Strukturen usw., auszuschöpfen. Darüber hinaus sollen zur möglichst weitgehenden Aufrechterhaltung der bisherigen ökologischen Funktionen des Urlauer Tanns, insbesondere als Lebensraum für gefährdete Vogel- und Fledermausarten, innergebietlich möglichst viele und große Stützpunkte verbleiben. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass Totholz so weit wie möglich im Gelände verbleiben kann.

Mehrere wertgebende Arten werden bei Realisierung des Projektes - auch bei Ausnutzung aller Minimierungsmöglichkeiten - den Bereich des Urlauer Tanns nicht mehr nutzen können. Für diese Arten sind artenschutzrechtliche Ausnahmen notwendig, die im Rahmen der nachfolgenden Verfahren beantragt werden müssen. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen der Avifauna und die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen des Ausnahmeantrages konkret darzustellen. Aus fachlicher Sicht sollte dabei unter anderem geprüft werden, inwieweit die jeweiligen Populationen mit den Populationen großer zusammenhängender Waldbereiche, bzw. waldbestandener Vorgebirge beidseits der Eschach auf badenwürttembergischer und bayerischer Seite (Adelegg und Kürnacher Wald) zusammenhängen, bzw. ob sie nicht Teilpopulationen dieser Bereiche sind, unabhängig davon, dass das MUNA-Areal weder als tatsächliches noch als faktisches Vogelschutzgebiet einzustufen ist. Die Planung von Kompensationsmaßnahmen muss die räumlichen Zusammenhänge berücksichtigen, da die Maßnahmen so geplant werden müssen, dass sie möglichst den beeinträchtigten Populationen zu Gute kommen. Das bedeutet, dass unter Umständen auch im Bereich beidseits der Eschach (Adelegg und Kürnacher Wald) Maßnahmen geplant werden sollten. Gegebenenfalls sollte in diesem Zusammenhang durch Vereinbarungen mit den Eigentümern im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden können.

Die Auswirkungen auf die durch das spezielle Artenschutzrecht geschützten Arten und Lebensräume sind 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

2.3.6.4 Wildtierkorridor

Am Ostrand des MUNA-Areals verläuft ein regionaler Wildtierkorridor, der die Adelegg und somit den Alpenraum vorbei an Leutkirch mit nördlich gelegenen Landschaften wie der Schwäbischen Alb verbindet und für störungsempfindliche Arten als Wanderkorridor von hoher Bedeutung ist. Derzeit ist das MUNA-Gelände noch eingezäunt und hat deshalb keine Funktion für diesen Wildtierkorridor.

Durch die Aufgabe des Munitionsdepots und die sich daraus rechtsverpflichtend ergebende Öffnung des Gebietes erlangt das MUNA-Areal eine deutlich höhere Bedeutung für den Wildtierkorridor, als sie derzeit auf Grund der Einzäunung besitzt.

Die Wildtierwanderungen führen derzeit teilweise durch an das Waldgebiet angrenzende Wiesen bzw. Offenlandflächen. Seitens des Vorhabensträgers gibt es Überlegungen, durch mehrere Maßnahmen, wie z.B.

- eine Rücknahme des Zauns bis auf die Höhe des östlichsten, innerhalb des MUNA-Geländes gelegenen, befestigten Randwegs oder eine strukturelle Veränderung den bestehenden Zaun etwa durch Teilverwallungen, so dass eine Durchlässigkeit in Nordsüd- und Westost-Richtung ermöglicht wird;
- den Verzicht auf bauliche Aktivitäten östlich des genannten Randwegs,
- eine bereichsweise Aufforstung und/oder Sukzession östlich des derzeitigen Zauns im Sinne der Entwicklung eines Wald-Offenland-Mosaiks, d.h. eine enge funktionale Verzahnung von Waldzonen mit Waldwiesen vorzunehmen,

die Funktion des Wildtierkorridors zu stärken.

Durch diese Maßnahmen könnte zwischen den nördlich und südlich des MUNA-Areals gelegenen Waldflächen ein variabler Korridor im Wald-Flur-Übergangsbereich in der Dimension von 250 - 500 m Breite installiert werden.

Soweit seitens des Vorhabensträgers der bestehende Zaun zunächst erhalten bleiben soll, sind die rechtsverpflichtend erforderlichen Wegöffnungen laut den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren so zu gestalten, dass größere Wildtiere nicht in das Ferienparkgelände „einsickern“ können und an anderer Stelle nicht in der Lage sind, das Gelände wieder zu verlassen. Auch im Falle einer bereichsweisen Aufgabe der Zäunung oder des Ersatzes durch andere abgrenzende Strukturen, wie z.B. Verwallungen, ist sicherzustellen, dass kein „Falleneffekt“ auftritt.

Die Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg weist darauf hin, dass der Betrieb des geplanten Ferienparks zusätzlichen Verkehr auf den umgebenden Straßen verursacht und dadurch ggf. die Barrierewirkung von einzelnen Straßen für Wildtiere beträchtlich erhöht. Für den vorliegend vorhandenen Korridor haben insbesondere die Ost-West verlaufenden Straßen eine zerschneidende Wirkung. Da die Entwicklung des Verkehrs trotz der Untersuchungen nicht genau voraus gesagt werden kann, werden keine konkreten Präventiv-Maßnahmen vorgeschlagen. Es wird jedoch angeregt, baldmöglichst in einem weiten Umkreis Wildunfallsschwerpunkte aufzunehmen, um für spätere Vergleiche einen Ist-Zustand zu erhalten. So-

fern sich nach Inbetriebnahme des Ferienparks neue Wildunfallschwerpunkte herausbilden oder bestehende verstärken, sollten nachträglich geeignete Maßnahmen eingerichtet werden. Systematisch sollten nach 5 und 10 Jahren der Inbetriebnahme des Ferienparks erneut die Wildunfallzahlen für Vergleiche erhoben werden.

Zur Sicherung des Wildtierkorridors 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 im Bereich des Artenschutzes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann dabei dem Lückenschluss des in den Planunterlagen beschriebenen Wildtierkorridors östlich der Ferienanlage dienen.

2.3.6.5 Naturschutz / Auswirkungen auf landschaftlich sensible Bereiche

Unter anderem wegen der hohen Dichte an Schutzgebieten und landschaftlich sensiblen Bereichen ist ein großer Bereich des württembergischen Allgäus im Landesentwicklungsplan als „Überregional bedeutsamer naturnaher Landschaftsraum“ gem. Plansatz 5.1.2 (Z) ausgewiesen, insbesondere der südöstliche Teil Baden-Württembergs um Wangen i.A., Kißlegg, Argenbühl und Isny i.A.

Das für die Errichtung des Ferienparks vorgesehene MUNA-Areal liegt jedoch außerhalb des festgelegten überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraums. Somit liegt diesbezüglich kein direkter Zielkonflikt vor, wobei der überregional bedeutsame Landschaftsraum in gut zwei Kilometer südlich des MUNA-Areals seine nördliche Begrenzung aufweist. Nicht ohne Grund wurde in diesem Bereich ein überregional bedeutsamer Landschaftsraum festgelegt; es befinden sich dort mehrere geschützte Räume, wie zum Beispiel im Süden unmittelbar angrenzend an das MUNA-Areal das Landschaftsschutzgebiet „Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland“, in rund 1,5 km Entfernung, das FFH-Gebiet „Feuchtgebietskomplex nördlich Isny“, weiterhin in etwas größerer Entfernung das FFH-Gebiet „Adelegg“ und das Vogelschutzgebiet „Adelegg“. Ebenso gibt es mehrere Naturschutzgebiete in der landschaftlich reizvollen Gegend. Auf bayerischer Seite befindet sich das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ ebenfalls relativ nah am Vorhabensgebiet.

Damit liegt zwar kein direkter Eingriff in die aufgeführten Schutzgebiete vor, es muss jedoch sicher gestellt werden, dass sich die geplante Ferienpark-Nutzung verträglich

mit den Vorgaben der Schutzgebiete gestaltet werden kann. Die möglichen Auswirkungen des Ferienparks auf die Schutzgebiete sind daher zu beleuchten.

Eine indirekte Betroffenheit ist vor allem durch Immissionen von Luftschadstoffen oder durch zusätzlichen Besucherdruck möglich. Auf diesen Sachverhalt weisen sowohl der Landesnaturschutzverband als auch das Landratsamt Ravensburg in ihren Stellungnahmen hin, wobei der Landesnaturschutzverband zu den möglichen Immissionen darlegt: „Da es sich bei den FFH-Gebieten vielfach um Moor-Lebensräume handelt, die auf Stickstoffeinträge extrem empfindlich reagieren und ohnehin schon stark vorbelastet sind, ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser FFH-Gebiete zu rechnen.“

Gemäß der Stellungnahme der Referate 55 (Naturschutz Recht) und 56 (Naturschutz und Landschaftspflege) im Regierungspräsidium müssen die möglichen Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren im Rahmen einer FFH-Vorprüfung und ggf. einer FFH-Verträglichkeitsprüfung fachlich bewertet werden. Sofern der Fall eintreten sollte, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen für FFH- oder Vogelschutzgebiete festgestellt würde, wäre ein Ausnahmeverfahren nach § 34 BNatSchG erforderlich.

Aussagen über die künftigen Emissionen des Ferienparks und damit möglichen Immissionen in die Schutzgebiete können erst gemacht werden, wenn das energetische Konzept für den Ferienpark ausgearbeitet worden ist. Um Belastungen von empfindlichen Gebieten in der Umgebung des Projektgebietes zu verhindern, muss das energetische Konzept so ausgelegt sein, dass die Immissionen an den kritischen Punkten (das dürfte vor allem das NSG Taufach-Fetzachmoos sein) die Immissionsgrenzwerte nach dem aktuellen Stand der Technik einhalten. Dabei müssen nicht nur die Immissionen der Anlage an sich, sondern auch die Schadstoffe, die sich aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung ergeben, berücksichtigt werden. Bei Stickstoff sind dabei die critical loads entsprechend der sogenannten Berner Liste bzw. der Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete des Landes Brandenburg anzuwenden. Für die Moorbereiche des Taufach-Fetzachmooses ist dabei von einer Irrelevanzschwelle von maximal 1 kg N/a*ha auszugehen. Das energetische Konzept ist so auszugestalten, dass auch unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung dieser Irrelevanzwert nicht überschritten wird. Nach den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren wird vom Vorhabensträger zugesagt, ein **Besucherlenkungskonzept** zu erstellen, durch dessen Umsetzung der Besucherverkehr so gelenkt wird, dass für die empfindlichen Bereiche kein zusätzli-

cher Besucherdruck entsteht. Bei der Bearbeitung des Konzeptes sollten alle relevanten Institutionen sowohl auf baden-württembergischer als auch auf bayerischer Seite beteiligt werden (Naturschutzverwaltung, Naturschutzverbände, Gemeinden).

Für den schützenswürdigen Bereich der Adelegg kann in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob Maßnahmen zur Besucherlenkung auch als Kompensationsmaßnahmen für bestimmte Vogelarten, die sowohl im Projektgebiet als auch auf der Adelegg vorkommen, geeignet sind. Sofern sich aus der Konzeption sinnvolle Maßnahmen ableiten lassen, sollte durch Vereinbarungen mit den Eigentümern (Großprivatwald) sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden können.

Die Forderung des Landesnaturschutzverbands, „dass der Vorhabensträger finanziell und personell ein zu erstellendes Konzept des Landkreises Ravensburg mitträgt, das ein Ranger-System zur Überwachung und Besucher-Lenkung in den Schutzgebieten vorsieht“, wird nach derzeitigem Sachstand als zu weitgehend beurteilt. Es ist jedoch erforderlich, die Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch ein Monitoring über einen ausreichend aussagekräftigen Zeitraum zu verfolgen und fachlich zu bewerten, wobei ggf. weitere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Schutzgebiete durchzuführen sind.

In der Gesamtschau zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ lässt sich feststellen, dass es sich dabei wohl um den größten Eingriff in bestehende Strukturen handelt. Anders als beim Eingriff in den Wald („Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“), bei dem sich durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle die verloren gegangenen Funktionen im Wesentlichen wieder herstellen lassen, sind die Eingriffe insbesondere in die auf dem MUNA-Areal vorhandene Avifauna ganz erheblich und sind, wenn überhaupt, ungleich schwerer kompensierbar. Bei einer alleinigen Betrachtung dieses Schutzgutes käme man sicher zum Ergebnis, dass der geplante Ferienpark an dieser Stelle nicht mit den raumordnerischen Vorgaben in Einklang zu bringen ist. Im Rahmen der Gesamtabwägung sind jedoch auch die übrigen berührten Belange einzubringen und zu bewerten.

2.3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Neben den quantitativ erfassbaren Schützgütern, wie z. B. Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen wird in § 18 Abs. 2 LplG die Landschaft bzw. das Landschaftsbild als eigenständig zu prüfendes Schutzgut aufgeführt. Die Wahrnehmung der Landschaft ist subjektiv geprägt und kann nur schwer in messbare Kriterien gefasst werden. Der Beurteilungsmaßstab kann daher nur sein, wie sehr sich das Landschaftsbild im Vergleich zum bestehenden Zustand verändern wird und ob diese Veränderung positiv oder negativ zu werten ist.

Eine wesentliche Bewertungsgrundlage stellt wiederum Plansatz 1.9 (G) LEP 2002 dar. Demnach *sind die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.*

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben fordert in Plansatz 3.1.1 (G) u. a., dass *„zur Wahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der verschiedenen Landschaftsteile der Region, ihrer Nutzbarkeit als Erholungsraum für die dort ansässige Bevölkerung sowie im Hinblick auf ihre besondere Eignung für den Fremdenverkehr zusammenhängende Gebiete in ihrem traditionellen natur- und kulturräumlichen Charakter zu erhalten, zu pflegen und vor landschaftsfremden Veränderungen zu bewahren sind“.* Dabei sind in der Region Bodensee-Oberschwaben *vorrangig zu sichern und zu entwickeln:*

- *die zusammenhängenden Seen- und Mooregebiete Oberschwabens,*
- *die Bach- und Flusstäler der voralpinen Fließgewässer,*
- *die ausgedehnten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes, insbesondere die Gebiete mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlinlandschaften) und die Bereiche der montanen und subalpinen Hangweiden.*

Weiterhin sind im Regionalplan „Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen, die in der Raumnutzungskarte dargestellt sind (vgl. Plansatz 3.3.2 (Z) und u. a. der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft dienen sollen. Das ehemalige MUNA-Areal wird nicht so hochrangig bewertet, als dass dieses Gebiet als „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ festgelegt ist. Jedoch befindet sich im Süden des Untersuchungsraums der „Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ Nr. 19 „Taufach-Fetzach-Moos und Badsee“ und Nr. 21 „Adelegg“ (nur nördliche

Teilflächen). Ebenso befinden sich kleinere „Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege“ von regionaler Bedeutung innerhalb des Untersuchungsraums wie z.B. nördlich von Bettelhofen, beim Leutkircher Stadtweiher sowie bei den etwas nördlicher gelegenen Reps- und Ochsenweiher.

Die Landschaft des baden-württembergischen Allgäus mit seinem abwechslungsreichen Relief, den kleinen Wäldchen und großen Waldgebieten sowie den zahlreichen Seen und Bächen besitzt eine besonders hohe Landschaftsbildqualität und zählt nicht umsonst zu den beliebtesten Ferienregionen Baden-Württembergs. Die durch attraktive (Klein-)Städte, wie z.B. Wangen, Isny oder auch Leutkirch und idyllische, durch Land- und Forstwirtschaft geprägte Landschaft stellt ein bedeutendes Potenzial dar, das sowohl von der Bevölkerung als auch den Urlaubern sehr geschätzt wird.

Bei der Ansiedlung eines touristischen Großprojekts ist die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Landschaftsbild daher von entscheidender Bedeutung für die raumordnerische Beurteilung.

Neben der Tatsache, dass ein ehemals militärisch genutztes Gebiet einer zivilen Nutzung zugeführt wird, ist es an der gewählten Stelle möglich, das Vorhaben landschaftsverträglich zu gestalten. So wird der geplante Ferienpark auf Grund der besonderen topographischen Situation und der gegebenen Bestockung mit Wald strukturell und visuell von außen kaum wahrnehmbar sein und somit das vorhandene charakteristische, siedlungsstrukturelle Gepräge der Landschaft nicht nachhaltig überformen oder beeinträchtigen. Voraussetzung für die untergeordnete Wahrnehmung ist jedoch, dass die Gebäude, einschließlich des Zentralgebäudes nicht höher als 22 m sind und damit nicht über den Waldbewuchs hinaus ragen und am Rand der Planfläche ein ausreichend breiter Waldgürtel von ca. 30 m belassen wird. Lediglich im Bereich der Parkierung kann dieser geringer ausfallen, wenn das dort vorgesehene Parkhaus, wie von der Firma Center Parcs zugesichert, landschaftsverträglich in Gestaltung und Farbgebung ausgeführt wird.

Sofern sicher gestellt ist, dass die Gebäude von außerhalb des Geländes nicht sichtbar sein werden - hierzu wird die Höhe der Gebäude in den Maßgaben auf max 22 m beschränkt - und die weiteren Möglichkeiten zur Vermeidung / Minimierung des Eingriffs befolgt werden, steht das Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

2.3.8 Schutzgut Klima / Luft

Nach der Vorgabe des Landesentwicklungsplans in Plansatz 1.9 (G) LEP 2002 sind *die Naturgüter Luft und Klima zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiter zu entwickeln*. Sie sind nach Plansatz 5.1.1 (G) *in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen*.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1994/96 fordert in Plansatz 3.1.1 (G) u. a., dass *zum Schutz der Bevölkerung vor klimaökologisch und lufthygienisch bedingten Belastungserscheinungen klimatisch wirksame Ausgleichsräume (z. B. ausgedehnte Waldflächen) und leistungsfähige Luftaustauschsysteme zu erhalten und sofern notwendig wiederherzustellen sind. Luftverunreinigungen sind dem Stand der Technik entsprechend am Ort ihrer Entstehung zu minimieren*.

Der geplante Ferienpark liegt innerhalb eines Waldgebiets zwischen 680 m ü. N.N. am Eingangsbereich in der Eschachniederung und 727 m ü. NN. im Bereich der südlichen Fläche. Weitaus der größte Teil befindet sich auf einer erhöhten Lage am Rande der Eschachniederung; von dieser her steigt das Gelände steil an, innerhalb des Areals ist es relativ flach, mit einzelnen Einkerbungen.

Vorliegend ist zu bewerten, ob der Urlauer Tann eine wichtige Funktion für die klimatische Regeneration, z.B. als Kaltluftschneise oder Frischluftentstehungsfläche übernimmt, die er nach der Errichtung des Ferienparks gar nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt übernehmen kann.

Nach dem vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben erstellten Analysekarte aus dem Klimaatlas Bodensee-Oberschwaben (Entwurf 2009), in der die relevanten Luftaustauschbeziehungen rund um Leutkirch dargestellt sind, hat die im Süden und im Westen an den Urlauer Tann angrenzende Niederung der Eschach und der Rauns aufgrund des Siedlungsbezugs und der Intensität des Kaltluftstroms eine sehr hohe Bedeutung als Luftaustauschbahn. Aus dem Urlauer Tann hinaus gibt es Hangabflusswinde in die Niederung der Eschach und der Rauns hinein.

Das MUNA-Areal selbst liegt jedoch eindeutig außerhalb der im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus relevanten Luftaustauschbeziehungen. Durch den Ferienpark und die damit einhergehenden Gebäude, die sämtlichst unter den Baumwipfeln verbleiben, wird die bereits bisher bestehende Situation nicht verändert.

Beim Betrieb des Ferienparks fallen jedoch Emissionen an, die unter Umständen auch Auswirkungen haben können. Seitens des Vorhabensträgers ist eine möglichst umweltverträgliche Energiebilanz mit möglichst geringen Emissionen angestrebt. Es wird wegen der in unmittelbarer Nähe des Vorhabens vorhandenen Schutzgebiete der Nachweis zu erbringen sein, dass an den nächstgelegenen kritischen Aufpunkten, d.h. insbesondere an Siedlungsstrukturen und schutzwürdigen Bestandteilen der Natura 2000-Kulisse keine dem Stand geltender gesetzlicher Regelungen zw. dem Stand der Technik entsprechenden Schwellen-, Orientierungs- oder Grenzwerte überschritten werden und somit auch keine relevante Beaufschlagung der gegebenen Vorbelastung mit Luftschadstoffen erfolgt.

Sofern der o.g. Nachweis erbracht werden kann, sind aufgrund der besonderen Lage des Vorhabens abseits der wesentlichen Luftaustauschströme raumbedeutsame lufthygienische Änderungen des bisherigen Zustands nicht zu erwarten.

2.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach den Grundsätzen der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG *sind historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten*. Weiterhin sind gemäß der Vorgaben des Landesentwicklungsplans *Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten* (Plansatz 1.4 (G) LEP 2002).

Der Regionalplan gibt an zwei Stellen Hinweise auf den Umgang mit Kulturgütern: zur Siedlungsentwicklung wird im Plansatz 2.3.1 (G) grundsätzlich angemerkt, dass *der Landschaftsverbrauch durch eine stärkere Förderung der Innenentwicklung in Städten und Dörfern, sowie durch eine flächensparende Erschließung und Bauweise zu verringern ist, wobei zum Schutz der Kulturlandschaft auf die Belange der Denkmalpflege geachtet werden soll*.

Im Plansatz 3.1.1 (G) zum Thema Landschaftsschutz ist zu lesen: *Die zahlreichen Kulturdenkmale Oberschwabens sind mit ihrem charakteristischen landschaftlichen Umfeld ein wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft. Ihrer Erhaltung ist deshalb besonders Rechnung zu tragen*.

Bezüglich des geplanten Ferienparks ist somit eine Prüfung erforderlich, ob nachteilige Auswirkungen auf kulturgeschichtlich bedeutsame Objekte oder Strukturen, wie

z.B. Kulturdenkmale, kulturhistorisch interessante Landschaften oder Landschaftsteile oder erdgeschichtliche Zeugnisse zu erwarten sind.

Unter Kulturdenkmale sind zum einen Bau- und Kunstdenkmale, zur anderen auch Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte und der Mittelalterarchäologie zu verstehen.

Auf dem MUNA-Areal befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, ebenso sind keine Bodendenkmale der Mittelalterarchäologie bekannt. Allerdings liegt im Süden des Areals eine vorgeschichtliche Grabhügelgruppe, also ein Bodendenkmal der Vor- und Frühgeschichte. Direkt südlich davon, jedoch bereits außerhalb des MUNA-Areals befinden sich zwei weitere Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte, das eine ist wiederum eine Grabhügelgruppe, das andere ein Sporn mit vorgeschichtlicher/frühmittelalterlicher Wall- und Grabenanlage.

Weiterhin gibt es möglicherweise zwei weitere vorgeschichtliche Grabhügel etwas nördlich der Zufahrt von der L 318 zur Einfahrt in den geplanten Center Parcs, wiederum jedoch außerhalb des Areals.

In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus zwei Bodendenkmale der Mittelalterarchäologie, die Burgstatt Schlossberg bei Allmishofen, d.h. ca. 600 m nordwestlich des Muna-Areals und die Burgstatt Hinznang, an der L 319, ca. 500 m südlich des MUNA Areals sowie zahlreiche weitere Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte, Baudenkmale, Wegekreuze und eine Wegekapelle.

Der geplante Ferienpark wird auf die außerhalb des Gebiets liegenden Kulturdenkmale allenfalls insofern eine Auswirkung haben, als dass sie von mehr Menschen betrachtet werden, weil ein Teil der Gäste des Ferienparks möglicherweise kunstgeschichtlich interessiert ist. Da die Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte sowie der Mittelalterarchäologie in der Regel für das ungeschulte Auge nicht sichtbar sind, ist keine Beeinträchtigung durch Besucher anzunehmen. Auch für die sichtbaren Baudenkmale sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sich in der Regel innerhalb der Ortschaften befinden und allenfalls als landschaftstypisches Gebäude, Kirche oder ähnliches wahrgenommen, dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Zu beleuchten ist jedoch die innerhalb des Areals, am südlichen Rand befindliche Gräberhügelgruppe mit drei sicher bestimmbar Grabhügeln und einer Erhebung, bei der nicht eindeutig feststellbar ist, ob es sich ebenfalls um einen Grabhügel han-

delt. Zwei der drei Grabhügel befinden sich innerhalb, einer außerhalb des MUNA-Areals. Diese Grabhügel könnten durch die Errichtung des Ferienparks direkt betroffen sein, da unmittelbar südlich anschließend ein „Play Hill“ geplant ist. Bei den Möglichkeiten zur Vermeidung/Minimierung der Auswirkungen wird eine Schutzzone benannt, die um die Grabhügel zu errichten ist. Es wird dabei jedoch lediglich die Begrenzung in östlicher Richtung festgelegt, in südlicher und nördlicher Richtung fehlt eine definierte Grenze der Schutzzone. Aus archäologischer Sicht ist daher folgende Schutzzone mit folgenden Eckpunkten (beschrieben sind jeweils die Rechts- und Hochwerte) um die Grabhügel erforderlich (ca. 25 m ab Hügelfuß):

- 1) 3579635/5293940
- 2) 3579700/5293940
- 3) 3579700/5293860
- 4) 3579640/5293860

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.

Innerhalb des MUNA-Areals befinden sich entsprechend der ehemals militärischen Nutzung zahlreiche Bunkieranlagen. Dazu gehören Bunkerruinen aus der Nazi-Zeit sowie gut erhaltene Bunkieranlagen aus der Zeit des Kalten Krieges. In dieser letzten Epoche wurden auf dem Gelände offenbar auch Prototypen errichtet, die später flächenhaft zur Anwendung gekommen sein sollen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass einige wenige Einzelbunker innerhalb des zu überplanenden Geländes aus wissenschaftlichen bzw. konkreter aus militärgeschichtlichen Gründen die Qualitäten von Kulturdenkmalen aufweisen könnten. Vorliegend ist jedoch eine zeitnahe Klärung, ob einzelne der vorhandenen Bunker als Kulturdenkmale einzustufen sind, nicht möglich, weshalb bezüglich der Errichtung des Ferienparks keine Vorgaben zum Erhalt bestimmter Bunker formuliert werden. Seitens des Referats 26 im Regierungspräsidium (Denkmalpflege) wird jedoch angeregt, möglichst viele der Bunkieranlagen mit Erdhügeln zu überdecken, damit sie als unterirdische Strukturen im Grundsatz erhalten bleiben.

Über die genannten Punkte hinaus sind raumbedeutsame Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt, weshalb das Vorhaben im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben bezüglich des Schutzguts Kulturgüter gebracht werden kann.

Zum Schutzgut „Sachgüter“ wird auf die Kapitel „Raumstruktur“, „Gewerbliche Wirtschaft/Tourismus/Einzelhandel/Rohstoffnutzung“, „Raumbedeutsame Infrastruktur“ sowie Ver- und Entsorgung“ verwiesen, bei denen die betroffenen Belange bereits umfassend erörtert wurden.

2.4 Raumordnerische Gesamtabwägung

Im Urlauer Tann ist auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots die Errichtung eines Ferienparks für das ganzjährige Ferienangebot in einer Anlage, die zahlreiche Aktivitätsbedürfnisse abdeckt, gleichzeitig ruhig in einer naturnahen Waldlandschaft liegt und damit gute Voraussetzungen für einen erholsamen Urlaub bietet, geplant.

Damit soll das ehemalige Militärgelände, das die Bundeswehr in Jahr 2007 aufgegeben hat, einer zivilen Folgenutzung zugeführt. Ein solches Vorgehen entspricht sowohl dem Wunsch der Verantwortlichen der Stadt Leutkirch als auch, wie in den Bürgerentscheiden zur zunächst geplanten Ansiedlung eines Holzkompetenzzentrums und nach dessen Zerschlagung zum nunmehr vorgesehenen Ferienpark zum Ausdruck gekommen, dem des weitaus überwiegenden Teils der Bevölkerung. Dies steht zudem im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zum Umgang mit naturgemäß bereits vorbelasteten Konversionsflächen, die soweit möglich einer raumstrukturell verträglichen und entwicklungsfördernden Folgenutzung zugeführt werden sollen.

Nach der vollständigen Aufgabe einer militärischen Nutzung von Waldflächen sind diese aufgrund forstrechtlicher Vorgaben zu öffnen und eine freie Betretbarkeit durch die Öffentlichkeit wieder herzustellen. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch die Klärung der Frage, ob und wie die Beseitigung ggf. vorhandener Kampfmittel und die Sanierung der sonstigen auf dem Gelände vorhandenen Altlasten zu gestalten ist. Ohne eine solche Sanierung kann der dargestellten gesetzlichen Vorgabe nicht vollumfänglich entsprochen und das Gelände aufgrund eines nicht kalkulierbaren Gefahrenpotentials voraussichtlich nur in begrenztem Umfang öffentlich zugänglich gemacht werden.

In den Unterlagen wird daher auch auf diesen Problemkreis eingegangen und Entwicklungsperspektiven für das MUNA-Areal ohne Realisierung des Vorhabens und somit ohne Kampfmittelberäumung aufgezeigt, die in der Gesamtabwägung nicht

unberücksichtigt bleiben können. In einem solchen Falle müsste voraussichtlich die öffentliche Nutzung des Geländes auf das vorhandene Wegenetz beschränkt werden. Hierbei verbliebe ein Restrisiko durch ggf. vorhandene Kampfmittel erhalten, was im allgemeinen öffentlichen Interesse nicht erwünscht sein kann. Zudem müsste gleichwohl aufgrund der Attraktivität des Geländes und der dort vorhandenen intakten, gut befestigten Straßen- und Wegebeziehungen mit einer umfangreichen Freizeitnutzung durch Jogger, Mountainbike-Fahrer, Skater, Rollskifahrer im Sommer und Langläufer im Winter gerechnet werden. Diese Nutzungen würden nach Einschätzung des Gutachters sowie der Naturschutzbehörden insbesondere für störungsempfindliche Arten ebenfalls zu Beeinträchtigungen führen. D.h. selbst wenn auf dem MUNA-Gelände vorerst kein Vorhaben umgesetzt würde, könnte der Status quo nicht erhalten und müsste in jedem Fall mit im Voraus nicht abschätzbaren Auswirkungen gerechnet werden.

Dies gilt umso mehr, wenn alternativ zur Errichtung eines Ferienparks eine andere Planung vorangetrieben würde. Auch diese wäre, wie bereits bei der ursprünglich verfolgten Ansiedlung eines Holzkompetenzzentrums deutlich geworden, mit mehr oder weniger erheblichen Eingriffen in die vorhandenen Waldbestände bzw. die Tier- und Pflanzenwelt, die sich durch die bisherige Einzäunung des Geländes insbesondere in den letzten Jahren weitgehend störungsfrei entwickeln konnte, verbunden.

Insgesamt ist der gewählte Standort für das Vorhaben gut geeignet, da er von der A 96 auf leistungsfähigen Straßen (Landesstraßen 318 und 319) ohne Ortsdurchfahrten verkehrstechnisch gut erreichbar, intern mit Erschließungswegen bereits durchzogen und schon mit Wald bestockt ist. Er entspricht daher in idealer Weise der Planungskonzeption des Vorhabensträgers. Weiterhin sind aufgrund der Lage des Vorhabens keine Konflikte mit anderen Siedlungsbereichen zu erwarten. Lediglich auf die in unmittelbarer Nähe zum MUNA-Areal liegenden Einzelhöfe (Außenbereichsbebauung) können Auswirkungen ausgehen. Um diese zu erfassen, sind seitens des Vorhabensträgers Lärmuntersuchungen vorgesehen, sobald die interne Erschließungsplanung für den Ferienpark ausgearbeitet ist. Ziel muss es sein, die Rahmenbedingungen für die Zufahrt zum MUNA-Gelände so zu gestalten, dass die Grenzwerte der TA Lärm auch an diesen Punkten eingehalten werden können. Umgekehrt lassen sich Beeinträchtigungen des Geländes durch direkt benachbarte Nutzungen, wie z.B. stark befahrene Straßen, Industrie- und Gewerbeflächen oder andere Infrastruktureinrichtungen ebenfalls weitgehend ausschließen.

Die grundsätzlich raumordnerisch unerwünschte Neuentstehung von Siedlungen an solitären Standorten kommt vorliegend nicht zum Tragen. Zum einen wäre ein so großer Ferienpark in der kleinräumigen Landschaft des Allgäus mit vielen kleinen Ortsteilen und Weilern nicht ohne weiteres homogen an einen vorhandenen Siedlungskörper anzubinden. Des Weiteren trägt die Alleinlage in einem Waldstück gerade zu einer verträglichen Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild bei. Durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für die neu entstehenden Gebäude (auf 22m) und die Erhaltung des äußeren Waldgürtels ist sicher gestellt, dass diese nicht aus dem Waldbestand herausragen und visuell von außen kaum wahrnehmbar sind. Damit sind keine Auswirkungen auf das charakteristische Gepräge der Landschaft rund um den Urlauer Tann zu befürchten.

Die Wiedernutzbarmachung eines Konversionsgeländes entspricht zudem dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. An einem bisher nicht vorbelasteten Standort müssten für das Vorhaben Flächen im großen Ausmaß neu in Anspruch genommen und notwendige Infrastrukturmaßnahmen (etwa die innere Erschließung etc.) neu angelegt werden. Mit Blick auf die benötigten 180 ha wäre dies angesichts der Vorgaben der Landesregierung zum Flächensparen nur schwer darstellbar.

Aufgrund der raumordnerischen Plansätze bezüglich des Tourismus als Teilbereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gerade im ländlichen Raum günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereit gestellt werden. Das Vorhaben entspricht dieser Intention. Weiterhin ist von positiven Auswirkungen auf die in Leutkirch und Umgebung vorhandenen touristischen Angebote auszugehen, da sich die Besucher des Ferienparks in der Regel von dem speziellen Konzept des Ferienparks angesprochen fühlen und sich ohne diesen Anziehungspunkt nicht für das Allgäu als Urlaubsziel entscheiden würden.

Die dargelegten Umstände sprechen somit grundsätzlich dafür, das MUNA-Gelände einer städtebaulich geordneten Entwicklung als Ferienpark zuzuführen.

Allerdings stehen dem Vorhaben, wie bereits ausgeführt, Festlegungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben entgegen. Es war daher eine Zielabweichung von den beiden im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegten Zielen der Raumordnung „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ und „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ erforderlich (siehe auch unter A II.).

Dem Ziel „**Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft**“ kann im Wesentlichen durch die Einhaltung der Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ entsprochen werden, die vorliegend die regionalplanerischen Festsetzungen konkretisieren. Sofern diese berücksichtigt werden, lassen sich keine Konflikte mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erkennen.

Zwar sind nur 16 ha des 153 ha umfassenden baden-württembergischen Bereichs des MUNA-Areals als „**Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft**“ festgelegt, die übrige Waldfläche ist jedoch als gleichwertig zu dem geschützten Bereich zu betrachten. Da das baden-württembergische Allgäu ohnehin durch einen geringen Waldanteil gekennzeichnet ist und für die Infrastruktur des Vorhabens erhebliche Waldflächen gerodet werden müssen, ist der Eingriff als erheblich zu bezeichnen. Demgegenüber kann durch die Öffnung des Zaunes an mehreren Stellen und die Zugänglichmachung des bisher gänzlich abgeschotteten Areals für Gäste, aber auch für die allgemeine Öffentlichkeit, die Erholungsfunktion nach über 70 Jahren wieder hergestellt werden. Die übrigen Funktionen des Forsts gehen aufgrund der Konzeption eines Ferienparks in möglichst unberührten Waldbeständen nicht gänzlich verloren und werden zudem durch die im Detail noch zu ermittelnden Ersatzaufforstungen zwar nicht mehr im Urlauer Tann, dafür jedoch innerhalb des Naturraums an anderer Stelle weiter wahrgenommen. Die Zielabweichung wird deshalb unter den dargestellten Rahmenbedingungen seitens der höheren Forstbehörde mitgetragen. Der erforderlichen Abweichung von beiden genannten Zielen hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zugestimmt.

Mit dem Bau der 1000 Ferienwohnungen, des Zentralgebäudes und des Parkplatzes sowie der Herstellung der künstlichen Waldseen ist ein großer Eingriff in das Schutzgut „**Boden**“ verbunden, da dieser an den ursprünglichen Standorten unwiederbringlich verloren gehen wird. Durch die flächendeckende Kampfmittelerkundung und -beräumung findet jedoch im Prinzip eine Qualitätssteigerung des nicht für das Vorhaben in Anspruch genommenen Bodens statt. Auch wird der weitaus größte Anteil des Ferienparks von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“ verschont bleiben, weil diese Fläche als Wald erhalten bleiben soll. Somit kann der Eingriff, auch mit Blick auf die auf der Ebene der Bauleitplanung zu erstellende Ausgleichkonzeption, als vertretbar gewertet werden.

Der Eingriff in das **Schutzgut „Pflanzen und Tiere“** wiegt am schwersten. Eines der wesentlichsten Merkmale des Projektgebiets besteht in seiner bisherigen Störungsarmut. Menschliche Aktivitäten in diesem Gebiet waren auf konkret abgegrenzte Be-

reiche, sich immer wiederholende räumliche und tageszeitliche Abläufe und durch eine geringe Zahl an Personen begrenzt. Hierdurch bildeten sich Biotopstrukturen heraus, in denen sich zahlreiche Tiere und Pflanzen angesiedelt haben, darunter teilweise streng geschützte Arten. In der Gesamtschau zum Arten- und Biotopschutz lässt sich festhalten, dass die relativ wenigen naturschutzfachlich wertvolleren Biotope im Urlauer Tann im Rahmen der Planungen weitgehend gesichert werden. Gleiches gilt auch für die Flora. Bei den Tierarten, insbesondere bei der Vogelwelt, ist dies jedoch nicht vollumfänglich möglich. Für die Konfliktminimierung sind daher alle Möglichkeiten bzw. Einwirkungsbereiche, wie etwa Flächenzuschnitt und -anordnung, Versiegelung, Beläge, Lichtkonzept, Konzentration von Personen und Aktivitäten, Erhalt ökologisch bedeutsamer Strukturen usw., auszuschöpfen. Zudem sollen zur möglichst weitgehenden Aufrechterhaltung der bisherigen ökologischen Funktionen des Urlauer Tanns, insbesondere als Lebensraum für gefährdete Vogel- und Fledermausarten, innergebietlich möglichst viele und große Stützpunkte verbleiben. Gleichwohl werden mehrere wertgebende Arten - auch bei Ausnutzung aller Minimierungsmöglichkeiten - den Bereich des Urlauer Tanns nicht mehr nutzen können. Für diese Arten sind artenschutzrechtliche Ausnahmen notwendig, die im Rahmen der nachfolgenden Verfahren beantragt werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass, wie oben bereits dargestellt, das Gelände auch ohne eine konkrete Folgenutzung für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden müsste. Auch dies hätte eine gewisse Beunruhigung des Geländes, zumindest jedoch eine Veränderung des bisherigen Zustandes, zur Folge.

In unmittelbarer Nähe des MUNA-Areals befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland“, das FFH-Gebiet „Feuchtgebietskomplex nördlich Isny“ sowie weiterhin in etwas größerer Entfernung das FFH-Gebiet „Adelegg“ und das Vogelschutzgebiet „Adelegg“. Auf bayerischer Seite befindet sich das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ ebenfalls relativ nah am Vorhabensgebiet. Mit Blick auf eine mögliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete hat der Vorhabens-träger zugesagt, ein **Besucherlenkungskonzept** unter Beteiligung aller relevanten Institutionen sowohl auf baden-württembergischer als auch auf bayerischer Seite zu erstellen. Durch dessen Umsetzung soll der Besucherverkehr so gelenkt werden, dass für die empfindlichen Bereiche kein zusätzlicher Besucherdruck entsteht. Zudem ist vorgesehen, durch ein langfristig angelegtes Monitoring die Auswirkungen auf die betroffenen Arten genauso wie auf die ggf. beeinträchtigten angrenzenden FFH-Gebiete zu prüfen und fachlich zu bewerten, um ggf. durch weitere Maßnahmen steuernd eingreifen zu können.

Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang schließlich auch, dass durch die Öffnung des das Gelände umgebenden Zaunes im östlichen Bereich und die Aufwertung des unmittelbar anschließenden Offenlandbereichs der dort verlaufenden Wildkorridor seine Funktion nunmehr wieder vollumfänglich aufnehmen kann.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** hatte das Regierungspräsidium Tübingen die mit dem Ferienpark verbundenen erheblichen positiven Effekte auf die Raumstruktur, die günstigen Impulse für den gewerblichen Sektor, den Dienstleistungssektor und den regionalen Arbeitsmarkt zu gewichten. Gleiches gilt für die von dem geplanten Ferienpark ausgehende Erschließung neuer Kundenkreise sowie die Stärkung und Sicherung des Allgäus als attraktiven Tourismusstandort. Davon können wiederum sowohl Akteure vor- und nachgelagerter Wirtschaftsstufen als auch touristische Einrichtungen der Stadt Leutkirch wie auch der gesamten Region profitieren.

Diesen positiv berührten Aspekten waren die auch bei maßgabengerechter Ausführung des Vorhabens verbleibenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft sowie des Bodenschutzes gegenüber zu stellen. Dabei wiegen die Eingriffe in Natur und Landschaft schwer, da der Projektstandort sich aufgrund der bisher vergleichsweise störungsarmen Nutzung zum Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickelt hat, die sich auf die hier vorherrschenden speziellen Lebensraumbedingungen eingestellt haben. Dennoch ist das Regierungspräsidium Tübingen überzeugt, dass sich die vorhabensbedingten Eingriffe durch die von ihr gesetzten Maßgaben auf das unabdingbare Maß begrenzen lassen. Die noch verbleibenden, nicht ausgleichbaren Eingriffe müssen angesichts des Gewichts, das den positiven Auswirkungen für die regionale Wirtschaft und den Tourismus sowie den Arbeitsmarkt im gesamten Allgäu und darüber hinaus beizumessen ist, zurücktreten. Diese Wertung wird auch von dem Umstand getragen, dass mit der Folgenutzung als Ferienpark eine Lösung für das ehemalige MUNA-Gelände gefunden werden kann, die dieses von einer, besonders in der Endphase des 2. Weltkrieges problematischen, militärischen Nutzung, endgültig in eine mit einem positiven Image versehene zivile Nutzung überführt.

Insgesamt kommt das Regierungspräsidium somit 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.

Das Regierungspräsidium stimmt daher im Raumordnungsverfahren einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung

- „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ (Plansatz 3.3.4),
- „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ (Plansatz 3.3.5)

des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 zu, sofern die umfangreichen Maßgaben in Kapitel 2.1 der raumordnerischen Beurteilung eingehalten und umgesetzt werden. Nur unter den genannten raumordnerischen Rahmenbedingungen ist die geplante Errichtung des Ferienparks mit der o. a. Entscheidung und den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

In den folgenden Bauleitplan- sowie ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren sind die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzfachlichen, artenschutzfachlichen, forstfachlichen, bodenschutzfachlichen und wasserrechtlichen Fragen noch im Einzelnen zu klären. Denn das o. a. Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung stellt im Sinne der Aufgabe des Raumordnungsverfahrens als Vorverfahren vor dem fachgesetzlichen Zulassungsverfahren lediglich eine zusammenfassende Beurteilung der Raumverträglichkeit sowie gebündelte GrobAbstimmung des Gesamtvorhabens dar und zeigt zusammenfassend die wichtigsten Konfliktfelder und -lösungsmöglichkeiten für die weitere Planung aus raumordnerischer Sicht auf. Die festgelegten Maßgaben haben zudem zum Ziel, die Auswirkungen des Vorhabens so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ausführung zu gewährleisten.

Das Raumordnungsverfahren war grundsätzlich auf Offenheit und Erkenntniszuwachs angelegt. Das Ergebnis stützt sich daher u. a. auf eine umfangreiche und breite Beteiligung der Stadt Leutkirch, des Landkreises Ravensburg, der Fachbehörden und der Verbände sowie einer Anhörung und Unterrichtung der Öffentlichkeit. Ziel des Verfahrens war dabei, das gesamte Meinungsspektrum zu erfassen und in die raumordnerische Abstimmung und Bewertung einzubringen. Durch vielfältige Abstimmungen und Hinweise konnte damit bereits vor der nachfolgenden Detailplanung und dem anschließenden fachgesetzlichen Zulassungsverfahren eine Reihe von Problemen aufgezeigt und gelöst werden.

2.5 Raumordnerisch günstigste Lösung

Die Raumordnungsbehörde soll gem. § 18 Abs. 3 Satz 3 LplG in der raumordnerischen Beurteilung die raumordnerisch günstigste Lösung aufzeigen. Diese Vorgabe setzt einen Vergleich von Lösungsmöglichkeiten voraus, der sich sowohl auf Standortalternativen als auch auf verschiedene Ausführungsvarianten beziehen kann. Dem Raumordnungsverfahren liegt der Antrag der Firma Center Parcs Europe, Kerkrade, Niederlande für das Projekt der Errichtung eines Ferienparks auf Gemarkung der Stadt Leutkirch im Allgäu zugrunde, wobei bei der Regierung von Schwaben ein gleichlautender Antrag für den Teil des Projekts, der in Bayern liegt, einging.

Im Rahmen der Gesamtabwägung der berührten raumordnerischen Belange hatte das Regierungspräsidium gemäß den Vermeidungsgrundsätzen des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben Maßgaben zu formulieren, um die Beeinträchtigungen der raumordnerischen Belange so weit wie möglich entweder zu vermeiden oder zu verringern und damit die raumordnerischen Konfliktschwerpunkte aufzulösen. Unter der Voraussetzung, dass die Maßgaben der raumordnerischen Beurteilung im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden, stellt das solchermaßen optimierte Vorhaben auch mit Blick darauf, dass sich eine gleichermaßen geeignete Standortalternative für den geplanten Ferienpark in der Raumschaft weder auf der badenwürttembergischen noch auf der bayrischen Seite der Landesgrenze anbietet, die raumordnerisch günstigste Lösung dar.

III. Abschließende Hinweise

1. Rechtliche Wirkung der raumordnerischen Beurteilung einschließlich der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung im Raumordnungsverfahren

Nach § 15 ROG i.V.m. § 18 Abs. 5 LplG ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens einschließlich der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung von den öffentlichen Stellen und den Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 LplG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen, sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen, das heißt als abwägungsrelevanter Belang in die Abwägungsvorgänge und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat gegenüber der Trägerin des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Rechtsvorschriften über die Zulassung des Vorhabens bleiben unberührt. Danach erforderliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Befreiungen, Planfeststellungen usw. werden durch das Raumordnungsverfahren nicht ersetzt.

2. Geltungsdauer der raumordnerischen Beurteilung

Nach § 15 ROG i.V.m. § 19 Abs. 8 LplG ist die Geltungsdauer der raumordnerischen Beurteilung in der Regel auf fünf Jahre zu befristen. Vorliegend sind keine Gründe erkennbar, weshalb von dieser Regel abgewichen werden müsste. Die Frist kann jeweils um höchstens weitere fünf Jahre verlängert werden, wenn die Verlängerung schriftlich beantragt wird. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Frist bei der höheren Raumordnungsbehörde eingegangen ist. Die Fristverlängerung soll erfolgen, wenn sich die für die Beurteilung maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht verändert haben (§ 19 Abs. 8 LplG).

3. Kostenentscheidung

Die raumordnerische Beurteilung ist nach den §§ 1, 3 bis 5, 7 und 14 des Landesgebührengesetzes i. V. mit der Gebührenordnung und Ziffer 21.1 des Gebührenverzeichnisses gebührenpflichtig. Persönliche oder sachliche Gebührenfreiheit besteht nicht.

Die Festsetzung der Gebühr erfolgt in einem gesonderten Bescheid.

4. Darstellung nicht raumordnungsrelevanter Äußerungen von Beteiligten

Fachliche und technische Detailprobleme sind nicht Gegenstand der raumordnerischen Beurteilung der geplanten Errichtung des Ferienparks. Sie sind im Rahmen der Detailplanung und technischen Bauvorbereitung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurden von beteiligten Stellen jedoch Hinweise für die Detailplanung und Bauausführung gegeben. Sie sind zwar nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens, das Regierungspräsidium stellt sie aber dennoch der Vorhabensträgerin gesondert zur Auswertung zur Verfügung, um sie hierüber möglichst frühzeitig zu informieren.

5. Unterrichtung der Beteiligten

Die am Verfahren beteiligten Gemeinden, Behörden und Stellen haben eine Abschrift der raumordnerischen Beurteilung erhalten.

gez.
Kessler
