

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

GSK Stockmann + Kollegen
Dr. Mark Butt
Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München

Bearbeiter: Kerstin Schick/ Walter Thiele
Telefon: (0821) 327-2685/ (0821) 327-2403
Telefax: (0821) 327-12685/ (0821) 327-12403
E-Mail: kerstin.schick@reg-schw.bayern.de/ walter.thiele@reg-schw.bayern.de

Augsburg, 16. September 2010

Geplante Errichtung eines Ferienparks – Projekt Center Parcs Allgäu (Leutkirch/ Altusried) Landesplanerische Beurteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Schwaben schließt das Raumordnungsverfahren für die geplante Errichtung eines Ferienparks – Center Parcs Allgäu – mit folgendem Ergebnis ab:

1 Gesamtergebnis

Die geplante Errichtung eines Ferienparks – Center Parcs Allgäu (Leutkirch/ Altusried) – entspricht mit folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung.

1.1 Natur und Landschaft

Sämtliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in den Folgeverfahren mittels einer Fachplanung Maßnahmen zur Kompensation festzulegen.

Alle Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung (z.B. Flächenzuschnitt und -anordnung, Versiegelung, Beläge, Lichtkonzept, Konzentration von Personen/ Aktivitäten, Erhalt ökologisch bedeutsamer Strukturen) sind auszuschöpfen.

Zur Wahrung des bestehenden erhaltenswerten Landschaftsbildes ist zur freien Landschaft hin ein ausreichend breiter Waldgürtel zu erhalten bzw. unter Wahrung der sonstigen Naturschutzbelange zu ergänzen. Die Gebäudehöhen sind auf maximal 22 m zu begrenzen.

Innerhalb des Gebietes sollen nur die für die Errichtung des Ferienparks erforderlichen Waldbereiche (etwa Wohneinheiten, Zentralkomplex mit Erlebnisbad, Parkplatz) gerodet werden.

Der östlich der äußersten Erschließungsstraße verbleibende Randbereich soll möglichst ohne Zaun frei zugänglich sein, v.a. um eine Aufwertung der Funktion des Wildtierkorridors zu gewährleisten.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen soll dem Lückenschluss des in den Planunterlagen beschriebenen Wildtierkorridors östlich der Ferienanlage dienen.

Die am Ostrand des Projektgebietes gelegenen ökologisch sehr hochwertigen flächigen Pflanzengesellschaften ('magere Flachland-Mähwiesen') und ggf. andere wertvolle Offenland-Lebensräume



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

sind in ihrer Fläche und ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Dies ist auch bei der Ausgestaltung des Wildtierkorridors zu beachten.

Innerhalb des Projektgebietes sind möglichst große, zusammenhängende Flächen v.a. für die Fauna möglichst naturbelassen zu erhalten bzw. aufzuwerten und von anderen Nutzungen frei zu halten.

Die in den Antragsunterlagen – insbesondere der UVU – dargelegten Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des ökologischen Gleichgewichts sind im nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren.

Der Suchraum für Kompensationsmaßnahmen für die Fauna, insbesondere Vögel und Fledermäuse, soll sich nicht nur auf Bereiche von Staats- und Stadtwald beschränken, sondern – ausgehend von den örtlichen Erfordernissen – auch andere konzeptionell erforderliche und günstige Bereiche einbeziehen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind in den nachfolgenden Verfahren umfassend abzuhandeln.

Bezüglich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ ist im Rahmen der nachfolgenden Planung eine FFH-Vor- und ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zu erstellen. Neben dem Erholungsdruck ist auch die Komponente der stofflichen Immissionen zu untersuchen.

Zur Vermeidung nachteiliger Folgen auf sensible Bereiche der Natura-2000-Gebietskulisse ist dem prognostizierten Besucherdruck durch Erholungssuchende mittels eines Konzepts zur regionalen Besucherlenkung entgegen zu wirken. Dabei ist eine Abstimmung mit den betroffenen Institutionen auch über die Landesgrenzen hinweg erforderlich.

Die Auswirkungen auf die durch das spezielle Artenschutzrecht geschützten Arten und Lebensräume sowie das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ 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.

1.2 Forstwirtschaft

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten sind zu nutzen. Insbesondere soll durch eine Konzentration der Bebauung die Anzahl der verbleibenden isolierten, kleineren oder ungünstig ausgeformten Waldbereiche vor allem im Norden des Vorhabensgebietes gering gehalten werden. Im Zuge der Optimierung der Planung sind die im Nordosten geplanten Ferienhäuser am 'NATO RING' in zentralere Bereich zu verlagern.

Die im Osten des Ferienparks befindlichen Waldbestandteile mit Sturmschutzwaldeigenschaft sind von einer Bebauung auszunehmen. Die Sturmschutzwaldeigenschaft ist im Zweifelsfalle vom örtlich zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten, festzustellen.

Im Zuge der Genehmigung des Vorhabens ist eine allgemeine und unentgeltliche Zugänglichkeit der Waldflächen sicherzustellen. Die verbleibenden Waldflächen müssen weiterhin sachgemäß bewirtschaftet werden.

Für die Rodungen ist Ausgleich durch Ersatzaufforstungen zu schaffen. Ein einheitliches Kompensationsverhältnis in beiden Ländern ist anzustreben. Die Ersatzaufforstungen sollen möglichst im näheren Umkreis des Vorhabensgebietes liegen. Eine Ausdehnung auf die gesamte Region 16 ist jedoch möglich. Die Ersatzflächen sind möglichst im Bauleitplanverfahren parzellenscharf festzulegen.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Im Bauleitplanverfahren sind detaillierte Kartendarstellungen und verbale/tabellarische Beschreibungen vorzulegen, aus denen die tatsächlichen Wald- und Rodungsflächen parzellenscharf ersichtlich sind.

1.3 Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen sowie der landwirtschaftliche Fahrverkehr müssen weiterhin ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Die Ersatzaufforstungen sind unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzaufforstungen sind möglichst nicht in Gemeinden vorzunehmen, in denen nur wenig landwirtschaftliche Pachtflächen zur Verfügung stehen. Ebene und ertragreiche landwirtschaftlich genutzte Standorte sowie hofnahe und arrondierte Flächen landwirtschaftlicher Betriebe sollen möglichst nicht für die Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzaufforstungen herangezogen werden.

Um die für die Landwirtschaft negativen Randeffekte (z.B. Verschattung, Wurzelkonkurrenz und überhängende Äste) zu minimieren, sollen die aufzuforstenden Flächen an vorhandene Waldflächen angrenzen und auf größeren Flächen realisiert werden.

1.4 Wasserwirtschaft

Nachteilige Folgen für Qualität und Quantität des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer sind auszuschließen. Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch die bestehenden Anlagen der Stadt Leutkirch in ausreichendem Umfang sicherzustellen.

Eine Kampfmittelerkundung und eine flächendeckende Kampfmittelräumung ist durchzuführen. Ein Sanierungsplan mit Sanierungskonzept ist zu erstellen. Ein Rückbau-, Entsorgungs- und Verwertungskonzept für Baustoffe und für Bodenabtrag ist vorzulegen und die durchzuführenden Maßnahmen haben unter Aufsicht zugelassener Fachgutachter nach Bundesbodenschutzgesetz zu erfolgen.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist der Bereich von Altlasten, soweit dort nicht eine komplette Sanierung erfolgt, zu meiden.

1.5 Bodenschutz

Flächenverbrauch und Bodenversiegelung sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Die Bauarbeiten sind möglichst bodenschonend durchzuführen.

Die erforderlichen Erkundungen, Gefahren- bzw. Gefährdungsabschätzungen oder einzuleitenden Sanierungsmaßnahmen sind zu ermöglichen. Die vorgesehenen Untersuchungen und die gegebenenfalls notwendigen Sanierungen sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Die durchzuführenden Maßnahmen haben unter Aufsicht zugelassener Fachgutachter nach BBodSchG zu erfolgen.

1.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Ferienparks ist sicherzustellen. Eine ausreichende Anbindung an den überörtlichen Schienenverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine angemessene Anbindung an das Radwegenetz sind zu gewährleisten.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

1.7 Siedlungswesen

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden ist so gering wie möglich zu halten. Ein möglichst weitgehender Rückbau der nicht benötigten baulichen Anlagen ist zu gewährleisten.

1.8 Energie

Die Energieversorgung ist sicher zu stellen. Im Rahmen eines gesamtenergetischen Konzepts sind die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien zu prüfen.

2 Vorhaben, Verfahren, beteiligte Stellen

2.1 Vorhaben

Die Firma Center Parcs Europe, Kerkrade, Niederlande, beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsanstalt Uralau (MUNA) auf 180 ha einen Ferienpark (Center Parcs Allgäu) zu errichten, 153 ha davon entfallen auf die baden-württembergische Stadt Leutkirch, 27 ha auf die bayerische Gemeinde Markt Altusried. Das MUNA-Areal befindet sich etwa fünf Kilometer südöstlich von Leutkirch. Die nächstgelegenen Siedlungen auf bayerischer Seite sind 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 und ist weitgehend mit Wald bestockt.

Center Parcs Europe plant einen Ferienpark mit ganzjährigem Angebot für Kurzurlaube (in der Regel Wochenende/ Halbwoche/ Woche) in einer Anlage, die nahezu alle Aktivitätsbedürfnisse abdeckt, die in der freien Natur liegt, Ruhe bietet und die notwendigen Voraussetzungen für einen erholsamen Familienurlaub liefert. Vorgesehen sind die Errichtung von Ferienhäusern, eines überdachten Zentralkomplexes mit einem Schwimm- und Erlebnisbad sowie zahlreiche Sport- und Spieleinrichtungen. Des Weiteren sind ein umfangreiches Freizeitangebot sowie Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für den Bedarf der Gäste geplant. Darüber hinaus sollen auf dem Gelände mehrere Seen, etwa zum Bootfahren oder Angeln, angelegt werden. Der geplante Ferienpark stellt ein nach einem einheitlichen Plan gestaltetes und kompakt gebautes touristisches Großprojekt dar. Das Unterkunftsangebot umfasst in einer ersten Realisierungsphase ca. 4100 Betten verteilt auf etwa 800 Ferienhäuser und in der Endausbaustufe ca. 5000 Betten verteilt auf etwa 1000 Ferienhäuser.

Wesentlicher Bestandteil des Freizeitkonzeptes ist das zunehmend bedeutender werdende Bedürfnis nach Aufenthalt in einer schönen Landschaft und in freier Natur. Deshalb spielen Baumbestände und Gewässer bei der Gestaltung des Ferienparks eine große Rolle. Der Ferienpark selbst soll auch für Aktivitäten wie Radfahren und Spaziergehen attraktiv sein.

2.2 Verlauf des Verfahrens

Das Vorhaben stellt eine überörtlich raumbedeutsame Maßnahme im Sinne von § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), dar, die der Abstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Art. 21 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 27. Dezember 2004 (GVBl. S. 521, BayRS 230-1-W) i.V.m. Ziffer 15 der Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), bedarf. Diese führt die Regierung von Schwaben als zuständige höhere Landesplanungsbehörde auf der Grundlage der Bekanntma-



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

chung über die Durchführung von Raumordnungsverfahren und die landesplanerische Abstimmung auf andere Weise (BekROV) vom 27. März 1984 (LUMBI S. 29) durch.

Der Projektträger hat mit Schreiben vom 13. Januar 2010 die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens beantragt und die Verfahrensunterlagen für das geplante Ferienparkprojekt zur Verfügung gestellt.

Nach Vorlage der vollständigen Planungsunterlagen hat die Regierung von Schwaben die schriftliche Anhörung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Stellen mit Schreiben vom 18. Januar 2010 eingeleitet.

Da es keine rechtliche Grundlage gibt, die für den vorliegenden Fall ein gemeinsames Raumordnungsverfahren ermöglicht, führen die von dem Vorhaben berührten Länder Baden-Württemberg und Bayern zwei getrennte Raumordnungsverfahren parallel durch. Beiden Raumordnungsverfahren liegen jeweils die selben Unterlagen zugrunde.

2.3 Beteiligte Stellen

Die Regierung von Schwaben hat im Raumordnungsverfahren folgenden Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Markt Altusried, Markt Buchenberg, Markt Dietmannsried, Stadt Kempten (Allgäu), Gemeinde Lauben im Allgäu, Markt Wiggensbach, Markt Legau, Landratsamt Oberallgäu, Regionaler Planungsverband Allgäu, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck – Bereich Forsten, Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Freising, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Wasserwirtschaftsamt Kempten, Staatliches Bauamt Kempten, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Schwaben, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München, Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Augsburg, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Bayern, Landesjagdverband Bayern e.V., Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Schwaben, Industrie- und Handelskammer Schwaben, Handwerkskammer für Schwaben, Tourismusverband Allgäu/ Bayerisch-Schwaben e.V. und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Die Öffentlichkeit war durch Bekanntmachung und Auslegung der Planungsunterlagen in der Bauverwaltung des Rathauses des Marktes Altusried in das Raumordnungsverfahren einbezogen.

3 Ergebnis der Anhörung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Anhörung, soweit sie sich mit überörtlich raumbedeutsamen Aspekten befassen, wiedergegeben. Technische und fachliche Detailfragen sowie Fragen des Bedarfs, der Entschädigung und sonstige privatrechtliche Ansprüche sind nicht Gegenstand der raumordnerischen Überprüfung.

Der *Markt Altusried* unterstützt das Vorhaben nachhaltig und teilt mit, dass im Rahmen der von der Gemeinde wahrzunehmenden Belange keine Bedenken gegen die geplante Ansiedlung des Ferienparks bestünden.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Seitens der *Marktgemeinde Wiggensbach* bestehen keine Bedenken gegen die geplante Errichtung eines Ferienparks in Leutkirch/ Altusried.

Das *Landratsamt Oberallgäu* erhebt keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Gemeinde Altusried sei gemäß LEP einem „von erheblichem Urlaubstourismus geprägten“ Gebiet zugeordnet. Aus Sicht des Landratsamtes sei der nördliche Teil des Landkreises Oberallgäu und hier speziell der westliche Bereich der Gemeinde Altusried jedoch eher mit dem in Ansatzpunkten vorhandenem, aber durchaus entwicklungsfähigem Urlaubstourismus im benachbarten Landkreis Unterallgäu vergleichbar. Aus diesem Grund werde die Errichtung eines Ferienparks auf dem ehemaligen Munitionsdepot Urlaub begrüßt und als einmalige touristische Chance nicht nur für die Gemeinde Altusried und die Stadt Leutkirch, sondern für den gesamten Allgäuer Raum betrachtet, zumaß mit diesem Konzept eine neue Zielgruppe angesprochen werde.

Durch die geplante Nutzung des Areals als Ferienpark bestehe zudem die Möglichkeit, diese große und mit Altlasten belastete Konversionsfläche insgesamt einer einheitlichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund des vorhandenen Waldbestandes, der an den Rändern nicht angetastet werde, sei dieses Großprojekt trotz der von geeigneten Siedlungseinheiten abgesetzten Lage schonend in das Landschaftsbild integrierbar.

Aus naturschutzfachlicher und aus städtebaulicher Sicht sei für dieses touristische Großvorhaben im Alpenvorland wohl kein besserer Standort denkbar.

Im Interesse der landwirtschaftlichen Betriebe hoffe das Landratsamt, dass der Vorhabensträger seine Ankündigung zu einer Kooperation mit den Anbietern regionaler landwirtschaftlicher Produkte in die Tat umsetzt. Das Tourismusprojekt könne aus Sicht des Landratsamtes dazu beitragen, das charakteristische Gepräge der allgäuer Landwirtschaft auch in einer schwierigen Zeit zu erhalten und zu fördern.

Die Sachgebiete Naturschutz, Immissionsschutz, Abfall und Altlasten, Hochbau und Wasserrecht des Landratsamtes Oberallgäu hätten keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen oder Änderungswünsche zu dem Vorhaben vorgebracht. Das Sachgebiet Abfall und Altlasten führt aus, dass auf dem MUNA-Gelände eine flächendeckende Kampfmittelerkundung und gegebenenfalls Beräumung unumgänglich sei. Aufgrund der vorgesehenen sensiblen Nutzung würden vor der Bebauung weitere, eingehende Untersuchungen an den für die Nutzung als Ferienhäuser oder Wasserflächen vorgesehenen Standorten erforderlich. In einigen Bereichen dürften zudem Sanierungen erforderlich werden. Die bekannten Zerlege- und Sprengstellen befänden sich im württembergischen Bereich des Geländes, dennoch sei grundsätzlich auf dem gesamten Gelände mit Kampfmitteln und dem Auftreten kontaminierten Bodens zu rechnen. Nach bisher durchgeführten Erkundungen befänden sich auf bayerischer Seite vor allem eine Munitionsfundstelle und eine als „betriebs-eigene“ Müllkippe genutzte Kiesgrube. Die festgestellte Belastung sei jeweils gering gewesen und habe für die damals vorgesehene gewerbliche Nutzung (Sägewerk) keinen unmittelbaren Handlungs- oder Sanierungsbedarf ausgelöst. Die nun geplante Nutzung sei als ungleich sensibler einzustufen und aufgrund der erklärten Zielgruppe Familien mit der sensibelsten Nutzungsart Kinderspielflächen anzusetzen. Dies erhöhe die Sanierungsanforderungen im Hinblick auf kontaminierte Flächen. Die vorgesehenen Untersuchungen und Sanierungen seien rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet technischer Umweltschutz abzustimmen.

Zu bautechnischen Detailfragen könne erst im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren Stellung genommen werden.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Der *Regionale Planungsverband Allgäu* teilt mit, dass er in der Ansiedlung des geplanten Ferienparks eine wichtige Perspektive für die Entwicklung des Tourismus in der Region Allgäu sehe und das Vorhaben ausdrücklich begrüße.

Das *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck – Bereich Forsten (AELF FFB)* führt nach Abstimmung mit dem *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten* aus, dass das Planungsgebiet nahezu vollständig bewaldet sei. Es handle sich vorwiegend um geschlossene, von Fichten dominierte Wälder mittleren Alters mit vereinzelt beigemischtem Laubholz. Die Nadelholzbestände des Projektgebietes seien daher insgesamt als wenig stabil anzusehen.

Die als Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zu definierende Fläche könne aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig entnommen werden. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers seien 22,5 ha der Gesamtfläche durch bereits vorhandene bauliche Anlagen versiegelt. Ein Teil dieser Fläche (z.B. die bestehenden Wege) besitze dennoch Waldeigenschaft. Ungeachtet dessen seien vorhabensbedingt vielfältige Eingriffe in den bestehenden Wald geplant, die als Rodungstatbestände zu werten seien. So werde zum Bau des Ferienparks die Auflichtung und Beseitigung des Waldes an zahlreichen Stellen verteilt über das ganze Vorhabensgebiet erforderlich. Wegen ihrer grenzübergreifenden Auswirkungen seien die Eingriffe in den Waldbestand beidseits der Landesgrenze im Zusammenhang zu sehen und zu werten.

Die Beseitigung des Waldes stelle eine Nutzungsänderung, d.h. eine erlaubnispflichtige Rodung gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG dar. Der Umfang der Rodungsmaßnahmen sei in den Antragsunterlagen noch nicht abschließend festgelegt. Was letztlich als Rodung zu werten sei werde ebenso wie der Ersatz für alle zu rodenden Flächen im Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit den Forstbehörden festzulegen sein. Mit den vom Vorhabenträger aufgezeigten Möglichkeiten zur Kompensation und mit den Anforderungen an Ersatzaufforstungen bestehe Einverständnis.

Im Osten des Planungsgebietes würden auf einem Teil der Nachbargrundstücke Nadelholzbestände mittleren Alters anschließen. Die diesen Beständen auf dem MUNA-Gelände in der Hauptwindrichtung (SW bis NW) vorgelagerten Waldbereiche besäßen Sturmschutzwaldeigenschaft. Sturmschutzwald dürfe nicht gerodet werden, weil Nachteile für die Schutzfunktion des Waldes zu befürchten seien.

Durch die Rodungen an einer Vielzahl von Orten entstünden zahlreiche kleine, isoliert stehende Einzelbestände, bzw. verbleibende Bestandesteile erhalten eine lückige Bestandesstruktur oder eine ungünstige, schlecht arrondierte Ausformung. Dies bewirke langandauernde weitere Gefährdungen (z.B. Aushagerung des Bodens, Sonnenbrandschäden, deutlich erhöhter Befall durch Borkenkäfer) dieser verbleibenden Bestände sowie für die an das Vorhabensgebiet anschließenden Nachbarwälder. Die Durchführung eines forstlichen Beweissicherungsverfahrens zur Dokumentation des Ist-Zustandes der Bestände werde daher empfohlen.

Die *Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Freising* und das *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten* verweisen auf die Stellungnahme des *SG 2.1 A Agrarökologie und Boden am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach*. Aus dessen Sicht bestünden keine Bedenken, wenn die zu realisierenden Ersatzaufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erfolgen.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Beim *Amt für ländliche Entwicklung Schwaben* bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ob und in welcher Form „Urlaub auf dem Bauernhof“ oder der Tourismus im Allgäu von dem Vorhaben betroffen sei, könne nicht beurteilt werden.

Das *Wasserwirtschaftsamt Kempten* teilt mit, dass Wasserschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung oder die Gewinnung von Bodenschätzen nicht berührt seien.

Die Trinkwasserversorgung werde laut Planung durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage Leutkirch erfolgen. Eine zentrale kommunale Versorgung sei zu begrüßen.

Für die Entnahme von Grundwasser aus den bestehenden vier Brunnen zur Speisung des Erlebnisbades sei eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sofern keine Nutzung mehr erfolge seien sie ordnungsgemäß zurück zu bauen.

Zum Erhalt der Grundwasserneubildung solle das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden und nicht in die geplanten Wasserflächen eingeleitet oder zur Bewässerung verwendet werden. Falls keine komplette Sanierung erfolge, wäre bei einer Versickerung von Oberflächenwasser der Bereich von Altlasten zu meiden, um ein Auswaschen von Schadstoffen zu unterbinden. Genauere Regelungen seien im Bauleitplanungs- und Wasserrechtsverfahren zu treffen.

Von der Entsorgung von Schmutzwasser mittels einer dezentralen Park-Kläranlage werde mangels Vorfluter dringend abgeraten.

Für die geplanten offenen Wasserflächen (Seen) sollten im Verlauf der weiteren Genehmigungsverfahren limnologische Gutachten erstellt werden, da sie sehr geringe Wassertiefen aufweisen würden und evtl. Regenwasser in sie eingeleitet werde.

Bezüglich Altlasten seien bereits umfangreiche orientierende Untersuchungen im militärisch genutzten Areal durchgeführt worden. Im bayerischen Teil liege eine Kiesgrube, die als Müllplatz genutzt wurde. Bisherige Untersuchungen hätten jedoch keine außergewöhnlichen Belastungen ergeben. Bei einer Bebauung des Deponiebereichs wären allerdings entsprechende Vorsorgemaßnahmen (Entsorgung des Aushubs, Standsicherheit etc.) zu treffen.

Insgesamt sei durch das Vorhaben eine positive wasserwirtschaftliche Entwicklung zu erwarten, wenn eine Kampfmittelerkundung und gegebenenfalls eine flächendeckende Kampfmittelräumung erfolge, ein Sanierungsplan mit Sanierungskonzept erstellt werde und ein Rückbau-, Entsorgungs- und Verwertungskonzept für Baustoffe und für Bodenabtrag vorgelegt werde.

Falls keine komplette Sanierung erfolge, wäre bei einer Versickerung von Oberflächenwasser der Bereich von Altlasten zu meiden, um ein Auswaschen von Schadstoffen zu unterbinden.

Das *Staatliche Bauamt Kempten* erhebt keine Bedenken.

Das *Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Schwaben*, teilt mit, dass nach bisherigem Kenntnisstand seitens der Bodendenkmalpflege keine Bedenken bestünden. Bodendenkmäler seien auf bayerischem Gebiet weder im engeren Planungsgebiet noch im Untersuchungsraum für die Raumanalyse bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlägen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz müsse in diesem Fall unverändert bleiben.

Seitens der *Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München* bestehen keine Einwände.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Der *Bund Naturschutz in Bayern e.V.* bemängelt, dass die Unterlagen des Raumordnungsverfahrens die Auswirkungen auf Natur und Umwelt und auf verkehrliche Aspekte auf bayerischer Seite nicht ausreichend berücksichtigten. Das Vorhaben stelle die wahrscheinlich größte touristische Einzelinvestition in der bundesdeutschen TOP-Tourismusdestination Allgäu dar. Es seien über 1,5 Mio Übernachtungen pro Jahr zu erwarten – damit läge der neue Ferienpark bei den Übernachtungen direkt hinter der bundesdeutschen Spitzendestination Oberstdorf (ca. 2,3 Mio Übernachtungen). Das Vorhaben werde weit ab der bayerischen Entwicklungsachsen entwickelt. Trotz des Club-Konzeptes sei von starken räumlichen Verflechtungen mit dem Umland auszugehen (v.a. Pendler-, Ausflugs-, Lieferverkehr). Eine aus verkehrlichen und regionalökonomischen Gründen erwünschte Nähe zur bestehenden Infrastruktur (ÖPNV, Gastronomie, Einzelhandel) sei auf bayerischer Seite nicht gegeben. Ziel der Raumordnung sei es, große überregional bedeutsame Infrastrukturvorhaben an überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen und zentralen Orten zu bündeln. Der Standort Urlauer Tann sei daher nicht geeignet, eine derartig massive Tourismuseinrichtung zu beherbergen und widerspreche auch dem Regionalentwicklungskonzept Oberallgäu. Art. 141 der Bayerischen Verfassung gewährleiste die freie Zugänglichkeit der Landschaft. Eine Einzäunung des Gebietes würde dem widersprechen.

Desweiteren werde davon ausgegangen, dass das Vorhaben Ausflugsverkehr erzeuge und dieser fast ausschließlich mit dem Auto erfolgen werde. Zusätzlich sei absehbar, dass ein relevanter Anteil des täglichen Berufspendlerverkehrs seine Quelle im Raum Kempten, Dietmannsried, Altusried habe. Auch dieser Verkehr würde mangels ÖPNV-Alternative ausschließlich per PKW erfolgen. Für die Staatsstraße 2376 zwischen Kempten und Urlau und die Staatsstraße 2009 werde mit einem erheblichen Verkehrsanstieg gerechnet.

Der Zeitraum der Erhebungen von Flora und Fauna sei zu kurz für eine tatsächliche Analyse des Ist-Zustandes. Außerdem würden durch die Kampfmittelbeseitigung die Strukturen der Lebensräume grundlegend verändert, so dass die Erfassung des Ist-Zustandes verfälscht werde. Der Untersuchungszeitraum sollte auf eine volle Vegetationsperiode verlängert werden. Als Referenzzustand zur Beurteilung von Schwere und Ausgleichsbedürftigkeit des Eingriffs habe der Zustand des Waldes und seiner Funktionen vor Errichtung des Munitionslagers, also des ordnungsgemäß geräumten und rekultivierten Geländes zu gelten.

Aus dem avifaunistischen Gutachten sei erkennbar, dass Adelegg und Urlauer Tann einen einzigen gemeinsamen Vogellebensraum bildeten. Nahezu alle wertgebenden Arten des EU-Vogelschutzgebietes Adelegg kämen auch im Urlauer Tann vor. Durch die geplante Bebauung sei für verschiedene Arten die Erhaltung der gesamten Population Adelegg-Urlauer Tann bedroht. Wären die Tatsachen, die jetzt bekannt seien, bereits bekannt gewesen, als das Schutzgebiet abgegrenzt und gemeldet wurde, wäre der Urlauer Tann selbstverständlich und notwendigerweise Bestandteil dieses Schutzgebietes geworden. Das wiederum wäre ein absolutes Ausschlusskriterium für das Vorhaben.

Der Bereich Urlauer Tann erfülle die Funktion als Trittstein im Wildtierkorridor (sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung). Um die Durchlässigkeit für Wildtiere zu gewährleisten verbiete sich eine Einzäunung des Gebietes.

Zur Lenkung der erwarteten Besucherströme, insbesondere in den FFH-Gebieten Adelegg, Kürnacher Wald und Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny, sei die Erstellung eines Konzeptes erforderlich.

Die Aussagen zu einem schlüssigen Energiekonzept seien nicht ausreichend konkretisiert und ein Konzept zur Klimaneutralität sei erforderlich.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Gemäß den Ausführungen des *Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Schwaben* sei der Planungsraum unter Gesichtspunkten des Naturschutzes von europäischer, überregionaler und regionaler Bedeutung. Im Planungsumgriff kämen 7 FFH-Gebiete sowie 2 Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete vor. Die nachgewiesene Artenvielfalt zeige, dass es sich um einen wichtigen Teillebensraum innerhalb der Biotopvernetzung dieser Schutzgebiete handele. Das geplante Großprojekt schädige bzw. zerstöre diese wichtige Biotopvernetzung.

Das Projektgebiet grenze an Rotwildlebensräume und an einen überregional bedeutsamen Wanderkorridor für Rotwild, Wildkatze und Luchs an, der durch die bisherige Nutzung als Munitionslager mit Umzäunung nur eingeschränkt wirksam gewesen sei. Der Luchs zähle zu den streng geschützten Arten. Für ihn sei die langfristige Vernetzung seiner Lebensräume durch Sicherung bzw. Wiederherstellung von Wandermöglichkeiten von großer Bedeutung. Dies würde durch das Vorhaben vereitelt.

Für die Beurteilung der komplexen Auswirkungen des Projektes auf die umliegenden Natura 2000 Gebiete werde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert.

Im Projektgebiet seien 79 Brutvogelarten nachgewiesen bzw. potenziell vorkommend, darunter zahlreiche Rote Liste (RL) Arten (13 Arten der RL Deutschland, 32 Arten der RL Baden-Württemberg und 24 Arten der RL Bayern). Neun dieser Brutvogelarten seien im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Eine weitere Art, der Wanderfalke, nutze den Planungsraum als Jagdhabitat. Allein diese Zahlen würden die hohe Wertigkeit des Gebietes für die Vogelwelt belegen. Die bau- und anlagenbedingte Inanspruchnahme des Gebietes bedinge einen Brutplatz- und Lebensraumverlust. Mit einem weiteren Verlust an Brutplätzen und Habitaten sei im Nahbereich der Anlage durch Lärm und visuelle Effekte zu rechnen. Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen erhöhe sich zusätzlich das Kollisionsrisiko für diese geschützten Vogelarten. Somit seien Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG erfüllt und eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 62 BNatSchG erforderlich.

Die Auffassung der Gutachter, wonach das große Arteninventar im Projektgebiet im direkten Austausch mit der Brutvogelpopulation im SPA-Gebiet Adelegg stehe, werde geteilt. Durch das Planungsvorhaben werde somit der Lebensraum europaweit geschützter Arten durch Verkleinerung und Zerschneidung beeinträchtigt und die Vogelpopulationen würden belastet.

Sämtliche Fledermausarten seien in Anhang IV und sechs Arten in Anhang II der FFH-Richtlinie enthalten. Ferner seien sie gemäß § 10 BNatSchG besonders geschützt. Die angewandte Methode zur Erfassung der Fledermausfauna außerhalb des Winterschlafes sei völlig unzureichend. Die angewandte Erfassungsmethode (jeweils eine Detektorbegehung in den Monaten Juni bis August 2008 und einer im August 2009 mit Netzfängen) erlaube lediglich einen Überblick. Völlig unzureichend berücksichtigt seien dabei auch die Frühjahr- und Herbstwanderungen geblieben. Mit einer Zerstörung oder Beschädigung von Quartieren während der baulichen Inanspruchnahme sei zu rechnen. Ferner sei davon auszugehen, dass die nachgewiesenen licht- und lärmempfindlichen Arten (Fransen-, Wasser- und Bechsteinfledermaus) künftig das Gebiet verlassen bzw. meiden. Somit seien die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 erfüllt, wodurch eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 62 BNatSchG erforderlich werde. Von bau- und betriebsbedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Wanderungszeiten sei auszugehen, so dass auch Verbotstatbestände des Art. 12 Abs. 1 b und d FFH-Richtlinie erfüllt seien und eine Befreiung gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie erforderlich wäre.

Vermisst würden Aussagen über die Auswirkungen des erhöhten Wasserbedarfs auf die angrenzenden Fließgewässer und Feuchtgebiete. Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) beinhalte ein Ver-



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

schlechterungsverbot und das Ziel, alle Gewässer bis zum Jahr 2015 in einen guten Zustand zu überführen. Die WRRL werde in den vorliegenden Unterlagen nicht gewürdigt. Vor der Notwendigkeit des Klimaschutzes sei es nicht nachvollziehbar, dass ein Projekt dieser Größenordnung in einem Gebiet realisiert werde, das nur auf die Anreise mit Kraftfahrzeugen ausgerichtet sei. Eine Anbindung an den Schienenverkehr existiere nicht, ebenso wenig ein leistungsfähiges ÖPNV-Konzept. Ferner fehle den Unterlagen ein schlüssiges Energiekonzept, das die Nutzung regenerativer Energien berücksichtige.

Aus Sicht der *Industrie- und Handelskammer Schwaben (IHK)* wird das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Das Allgäu sei sowohl auf bayerischer als auch auf baden-württembergischer Seite eine bedeutende Urlaubsregion in Deutschland, der jedoch gerade in diesem Grenzbereich größere touristische „Magnetbetriebe“ fehlten, die für das „touristische Incoming ausländischer Tourismuskäste“ notwendig wären. Am Beispiel des Freizeitparks Legoland in Günzburg sei erkennbar, wie auch die bestehende Tourismus- und Freizeitwirtschaft sowie die Unternehmen der weiteren Wertschöpfungsstufen sowie heimische Arbeitskräfte davon profitierten. Das Beispiel Legoland habe auch gezeigt, dass durch die Errichtung von Ferienhäusern die bestehenden Beherbergungsbetriebe nicht nachteilig betroffen würden. Ein positiver Beschäftigungseffekt sei v.a. im Hinblick auf die Ausbildungsbetriebe zu erwarten, was auch auf andere Wirtschaftsbranchen ausstrahlen werde.

Da die Einrichtungen eines Erlebnisbades samt Wellnessbereich auch Tagesgästen zugänglich seien, sehe die IHK hier Einflüsse auf bestehende kommunale Bäder und Einrichtungen dieser Art in der Umgebung (z.B. Kempten, Nesselwang, Oberstaufen). Diese Bäder seien aber wichtige Standortfaktoren für das Allgäu – vor allem in touristischer Hinsicht. Deshalb empfehle die IHK, dass sich der Parkbetreiber bei den weiteren Planungen mit den touristischen Leistungsträgern und den betroffenen Kommunen austausche, um ggfs. gemeinsame Synergieeffekte schaffen zu können.

Die *Handwerkskammer für Schwaben* teilt mit, dass aus Sicht des schwäbischen Handwerks Einverständnis mit der Errichtung des geplanten Ferienparks bestehe. Der Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sollte jedoch eine für den Ferienpark angemessene Größenordnung nicht überschreiten.

Der *Tourismusverband Allgäu/ Bayerisch-Schwaben e.V.* sei davon überzeugt, dass die Einrichtung eines Ferienparks für die gesamte Region von großem Vorteil sei, da mit diesem neuen Angebot touristische Zielgruppen angesprochen würden, für die es im Moment im gesamten Allgäu kein vergleichbares Angebot gebe.

Folgende Stellen haben sich zu dem Vorhaben nicht geäußert: *Markt Buchenberg, Markt Dietmannsried, Stadt Kempten (Allgäu), Gemeinde Lauben im Allgäu, Markt Legau, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Augsburg, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Bayern, Landesjagdverband Bayern e.V. und Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.* Entsprechend einem Hinweis im Einleitungsschreiben nimmt die Regierung von Schwaben bei diesen Stellen Einverständnis mit dem Vorhaben an.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Im Rahmen der *öffentlichen Auslegung* der Planungsunterlagen in der Gemeinde Altusried sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

4 Raumbedeutsame Auswirkungen des Vorhabens und Bewertung anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Für die raumordnerische Gesamtabwägung wurden von der Regierung von Schwaben die überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung bewertet (vgl. § 15 Abs. 1 ROG).

Maßstab für die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens sind gemäß Abschnitt VI 2.6 BekROV die Erfordernisse der Raumordnung. Bei der landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens hat die Regierung von Schwaben daher neben den Grundsätzen der Raumordnung des § 2 Abs. 2 ROG und des Art. 2 BayLplG, die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 [LEP] (Anlage zu § 1 der Verordnung über das LEP vom 08. August 2006, GVBl S. 471, BayRS 230-1-5-W) und des Regionalplans der Region Allgäu [RP 16] (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw., S. 1ff, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 11. November 2008, RABl Schw., S. 131 f) zugrunde gelegt.

4.1 Neutral berührte Belange

Nach den Erkenntnissen der Regierung von Schwaben ergeben sich – wie nachfolgend dargelegt – bezüglich der Belange Verkehr, Siedlungswesen, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Klimaschutz, Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Lärmschutz, Denkmalpflege, Energie, Gewerbliche Wirtschaft (Einzelhandelsgroßprojekte) keine bzw. keine unlösbaren Konflikte mit den im ROG, BayLplG, LEP und RP 16 genannten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Die Regierung von Schwaben ist vielmehr, auch unter Auswertung der vorliegenden einschlägigen fachlichen Stellungnahmen, zum Ergebnis gelangt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich dieser Belange, zum Teil unter Beachtung der im Einzelfall notwendigen Maßgaben gemäß Abschnitt 1, mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang bringen lässt. Im Rahmen der Gesamtabwägung schlagen diese Belange deshalb weder positiv noch negativ zu Buche.

4.1.1 Verkehr

LEP B III 1.2 Abs. 1 (G): „Es ist anzustreben, Erholungseinrichtungen bedarfsgerecht in allen Landesteilen und für die Bevölkerung in angemessener Entfernung möglichst mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar zur Verfügung zu stellen.“

LEP B V 1.2.1 Abs. 1 (G): „Die Verlagerung eines größtmöglichen Anteils des Verkehrszuwachs auf öffentliche Verkehrsmittel ist anzustreben. Dem quantitativen Ausbau des ÖPNV kommt zu diesem Zweck besondere Bedeutung zu.“

LEP B V 1.2.1 Abs. 2 Satz 1 (Z): „In den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten soll der ÖPNV als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden.“

LEP B V 1.5 (G): „Der Schaffung einer sicheren und attraktiven Fahrradinfrastruktur kommt zur Förderung des Radverkehrs, der aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen eine wichtige Funktion für die nachhaltige Entwicklung erfüllt, besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

die weitere Entwicklung des überregionalen Radwegenetzes und die Herstellung grenzüberschreitender Verknüpfungen mit dem „Bayernnetz für Radler“.

Der Ferienparkstandort wird ausschließlich über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen MUNA-Gelände von Leutkirch aus erschlossen. Leutkirch ist mit zwei Anschlüssen über die Autobahn A 96 an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Das Gelände ist über die Landesstraßen L 318 und L 319 ohne Ortsdurchfahrten erreichbar. In Richtung Frauenzell sind, mit Ausnahme von Fuß- und Radwegeverbindungen, keine zusätzlichen Verkehrswege geplant.

Der Einzugsbereich von Ferienparks liegt im Allgemeinen über 200 km. Gemäß den Planungsunterlagen wird der überwiegende Teil – ca. 90 Prozent – über die Autobahn A 96 anreisen. Im Rahmen eines Gutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der Einmündungen L 319/ L 318 bei Haselburg sowie die Zufahrt zum Ferienparkgelände überprüft. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass deren Leistungsfähigkeit auch bei Verkehrsspitzen ausreicht.

Mit der Bahnlinie München – Zürich besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der Flughafen Memmingerberg liegt ca. 26 km von Leutkirch entfernt und bietet regelmäßige innerdeutsche und europäische Flugverbindungen an.

Entlang der Landesstraße L 319 verkehren Linien des öffentlichen Personennahverkehrs. Im weiteren Verlauf der Planung werden hier laut Projektunterlagen Optimierungsmöglichkeiten zur Anbindung des Ferienparks an den ÖPNV erarbeitet.

Der Bund Naturschutz und der Landesbund für Vogelschutz gehen davon aus, dass erhebliche Verkehrsströme aufgrund von Ausflugsfahrten in das Allgäuer Bergland und in den Ferienpark (Schlechtwetterangebot für Einheimische und Allgäurlauber) sowie durch Berufspendler entstehen; die meisten Fahrten würden ausschließlich per PKW erfolgen.

Nach Aussagen des Projektträgers wird die Anbindung des Ferienparks an den ÖPNV und den überörtlichen Schienenverkehr durch Busverbindungen zum Bahnhof in Leutkirch gewährleistet. Weitere Optimierungsmöglichkeiten zur Anbindung des geplanten Ferienparks an den ÖPNV, speziell auch bezüglich Tagesausflügen in und aus dem Ferienpark sowie bezüglich der im Ferienpark Beschäftigten können im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Die Maßgabe in Punkt 1.6 stellt eine unter raumordnerischen Gesichtspunkten ausreichende Anbindung des Ferienparks an den ÖPNV sicher.

Darüber hinaus geht die Regierung von Schwaben davon aus, dass das geplante Angebot von Leihfahrrädern im Ferienpark und der Öffnung des Geländes mit Fuß- und Radwegen einen Beitrag zur Verminderung des PKW-Verkehrs leisten wird. Die Maßgabe in Punkt 1.6 stellt zudem sicher, dass eine ausreichende Anbindung des Ferienparks an das Radwegenetz gewährleistet wird.

4.1.2 Siedlungswesen

LEP A I 2.4 S. 1 (Z): „Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden.“

LEP A II 1.3 (Z): „Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.“

LEP B VI 1.1 Abs. 1 S. 1 (Z): „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

LEP B VI 1.1 Abs. 2 (G): „Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“

LEP B VI 1.1 Abs. 3 (Z): „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

LEP B VI 1.5 Abs. 1 (G): „Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.“

RP 16 B V 1.3 Abs. 3 (G): „Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“

RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z): „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

Zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft sollen Neubauf Flächen an bestehende Siedlungseinheiten angebinden werden. Eine Anbindung besteht weder auf baden-württembergischer noch auf bayerischer Seite. Bei besonderer Fallgestaltung können aber Ausnahmen vom Anbindegebot in Betracht kommen. Mit 180 ha Gesamtgröße gestaltet sich eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit schwierig, da sich gerade im ländlichen Raum ein Vorhaben von dieser Größenordnung in nur wenigen Fällen den bestehenden Siedlungseinheiten unterordnet. Hinzu kommen vom Vorhabenträger vorgegebene spezifische Standortanforderungen (u.a. Urlaubsregion, verfügbare Gesamtfläche, ausreichender Projekteinzugsbereich, landschaftlicher Reiz, Waldfläche, Verkehrsanbindung), die eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erschweren. Zu berücksichtigen gilt es auch, dass von der Gesamtfläche nur etwa 27 ha (ca. 15 %) auf die bayerische Gemeinde Altusried entfallen. Auf dieser Fläche sind nur Ferienhäuser geplant, die Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen sowie die gesamte Erschließung befinden sich auf Leutkircher Flur. Die maßgebliche siedlungsstrukturelle Prägung findet insoweit auf baden-württembergischer Seite statt. Hieraus ergibt sich, dass die in Bayern liegende Fläche nicht alleine zu betrachten ist und nicht alleine entwickelt werden kann. Bei Entwicklung des Leutkircher Areals schließt der untergeordnete bayerische Teil daran an. Auf Grund der dargestellten fallspezifischen Besonderheiten sieht die Regierung von Schwaben den Ausnahmetatbestand vom Anbindegebot als gegeben an.

Der Standort für das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich auf einer militärischen Konversionsfläche, die derzeit laut Planungsunterlagen zu 12,4 % (ca. 22 ha) durch Gebäude, Bunker und Straßen versiegelt ist. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist insbesondere im Außenbereich ein wichtiges Ziel der Landesplanung und auch des Baugesetzbuches. Insofern wird die teilweise Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen und Gebäude positiv beurteilt. Dennoch entsteht eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich von über 22 ha. Bei Rückbau der nicht benötigten Anlagen steigt die Versiegelung nur um ca. 8 ha. Die Maßgabe in Punkt 1.7 stellt sicher, dass sich die Flächenversiegelung im Außenbereich in landesplanerisch vertretbaren Grenzen bewegt.

Gemäß den Unterlagen liegt das Vorhaben in einem Areal mit hoher Qualität des Landschaftsbildes, weswegen auch eine besonders schonende Einbindung in die Landschaft erforderlich ist. Die Regierung von Schwaben teilt die Meinung des Landratsamtes Oberallgäu, dass der geplante Ferienpark durch seine Lage im Wald und der geringen, größtenteils niedrigen Bebauung von außerhalb kaum sichtbar sein wird. Auch die im zentralen Bereich geplanten Gebäude bleiben unterhalb der Höhe der umgebenden Baumbestände. Aus der Nähe wirkt sich das Vorhaben deshalb nur unwesentlich aus. Aber vom Vogelberg, der sich ca. 75 m über das Gebiet erhebt und auf den auch



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Wanderwege zur Naherholung führen, wird der zentrale Bereich einsehbar sein. Die Projektunterlagen enthalten hierzu noch keine näheren Angaben. Maßnahmen zur schonenden Einbindung in die Landschaft insbesondere bezüglich der Blickbeziehungen von bayerischer Seite aus werden im Bauleitplanverfahren (z.B. mittels Schnittdarstellungen) aufzuzeigen sein. Bei maßgabengerechter Ausführung wird den Belangen des Siedlungswesens somit ausreichend Rechnung getragen.

4.1.3 Wasserwirtschaft

LEP B I 3.1.1.4 (Z): „Nutzungen der Grundwasservorkommen und Eingriffe, die Veränderungen der Grundwassermenge oder -beschaffenheit besorgen lassen, sollen nur dann zulässig sein, wenn die Belange der öffentlichen Wasserversorgung nicht beeinträchtigt werden.“

LEP B I 3.2.1.2 (G): „Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.“

LEP B I 3.2.3.3 (G): „Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.“

Das Wasserwirtschaftsamt bestätigt die Sachverhaltsermittlungen der Regierung von Schwaben, wonach weder Wasserschutzgebiete noch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung oder die Gewinnung von Bodenschätzen von dem Vorhaben berührt werden.

Laut Planung soll der Ferienpark an die öffentliche Wasserversorgung von Leutkirch angeschlossen werden. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird diese kommunale Lösung begrüßt.

Die auf dem Ferienparkgelände vorhandenen vier Brunnen sollen gemäß Planung zur Speisung des Erlebnisbades genutzt werden. Hierzu ist im weiteren Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein ordnungsgemäßer Rückbau der Brunnen wird laut Wasserwirtschaftsamt dann erforderlich, wenn sie nicht mehr genutzt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über das städtische Kanalnetz der Stadt Leutkirch erfolgen. Damit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sichergestellt. Von einer für den Bedarfsfall angedachten Schmutzwasserbehandlung auf dem Ferienparkgelände wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes dringend abgeraten.

Durch die Weiternutzung einiger Gebäude, aber vor allem des Straßen- und Wegenetzes im Planungsgebiet, können die Neuversiegelungen gering gehalten werden. In der Planung ist vorgesehen, z.B. mit Hilfe von wasserdurchlässigen Befestigungen von Parkplätzen mittels Pflaster- oder Rasengittersteinen eine breitflächige Versickerung zu fördern. Dabei muss allerdings sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert wird. Die in den Planungsunterlagen angedachte Verwendung von Niederschlagswasser für die geplanten Seen oder die Bewässerung der Bepflanzung im Erlebnisbad müssten im Bauleitplan- und Wasserrechtsverfahren im Detail geprüft werden.

Die Bedenken, die von Seiten des Landesbund für Vogelschutz in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte geäußert werden, werden bereits durch die Darstellungen in den Planungsunterlagen weitgehend ausgeräumt. Bei maßgabengerechter Ausführung des Vorhabens erwartet die Regierung von Schwaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die geplante Altlastensanierung ist insbesondere in Bezug auf den Schutz des Grundwassers sogar positiv zu werten.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

4.1.4 Landwirtschaft

LEP B IV 1.3 (G): „Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.“
RP 16 B II 2.4.1 (Z): „Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.“

Nach wie vor werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in erheblichem Umfang für Siedlung, Verkehr und andere Maßnahmen der Infrastruktur in Anspruch genommen. Der Landverbrauch geht somit in erster Linie zu Lasten der Landwirtschaft. Bei dem vorliegenden Projekt ist dies jedoch nicht der Fall, da sich auf dem Projektgelände keine landwirtschaftlichen Flächen befinden. Allerdings werden landwirtschaftliche Flächen durch die erforderlichen Ersatzaufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen betroffen sein. Um den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen sind bei den Kompensationsmaßnahmen die Interessen der Landwirtschaft möglichst weitgehend zu berücksichtigen. Bei Beachtung der Maßgaben in Punkt 1.3 halten sich die nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft in landesplanerisch vertretbaren Grenzen. Im Übrigen könnten die in den Planungsunterlagen angedachten Kooperationen mit Anbietern regionaler landwirtschaftlicher Produkte dazu beitragen, die Landwirtschaft zu stärken und das bisherige charakteristische bzw. typische Gepräge der Landschaft samt Landwirtschaft zu erhalten und zu fördern. Die Regierung von Schwaben kann die Auffassung des Landratsamtes Oberallgäu durchaus nachvollziehen, dass gerade das typische Gepräge der heute noch recht zahlreichen kleinbäuerlichen Betriebe zum besonderen Reiz des Allgäus beiträgt und dessen Erhalt deshalb auch im Interesse des Projektträgers liegen dürfte.

4.1.5 Klimaschutz

LEP B I 1.1 (G): „Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wieder hergestellt werden.“

LEP B V 5.1 (G): „Luft und Klima sind möglichst so zu erhalten und zu verbessern, dass Menschen, Pflanzen und Tiere in ihren Ökosystemen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt werden.“

Klimatisch relevante Auswirkungen können grundsätzlich aus der vorhabensbedingten Zunahme des Straßenverkehrs, aus Eingriffen in Gehölz- und andere Vegetationsstrukturen sowie der Überbauung resultieren. Großräumig wirksame nachhaltige Beeinträchtigungen des Klimas sind nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung von Schwaben jedoch nicht zu erwarten. Die im Bereich des Ferienparks erforderlichen Rodungen und Eingriffe in Gehölz- und Vegetationsstrukturen werden sich, wenn überhaupt, nur räumlich eng begrenzt und ggf. auch nur auf das Kleinklima auswirken. Im Übrigen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die klimawirksamen Funktionsverluste weitgehend ausgleichen. Klimarelevante Beeinträchtigungen sind nach alledem nicht zu besorgen.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

4.1.6 Lärmschutz und Luftreinhaltung

LEP B III 1.2.1 Abs. 1 (Z): „Erholungseinrichtungen sollen von schädlichen und störenden Immissionen freigehalten werden.“

LEP B III 1.2.1 Abs. 2 (G): „Es ist anzustreben, Einrichtungen und Veranstaltungen, die zu Lärmbeeinträchtigung und sonstigen Beeinträchtigungen führen können, auf Gebiete zu beschränken, in denen sie nicht störend wirken.“

LEP B V 6.3 (G): „Es ist anzustreben, Sport- und Freizeitanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht zu unzumutbaren Belästigungen führen.“

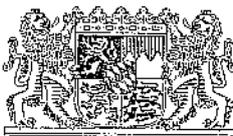
Beim Lärmschutz sind unter Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung bezüglich des Vorhabens folgende Aspekte von Bedeutung: der Schutz von Wohngebieten durch lärmemittierende Freizeitanlagen, der Schutz von Erholungseinrichtungen vor Lärmimmissionen. Darüber hinaus löst das Vorhaben eine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehr (MIV) samt daraus resultierender Lärm- und Schadstoffzunahme aus.

Flächen für lärmemittierende Freizeitanlagen sollen mit ausreichendem Abstand zur vorhandenen Bebauung in der Bauleitplanung ausgewiesen werden. Mit seiner Lage fern von Siedlungen und insbesondere Wohngebieten wird diesem Anliegen ausreichend Rechnung getragen. Auch der Ferienpark ist aufgrund der Lage abseits von Siedlungen und in ausreichendem Abstand zu lärm- und schadstoffemittierenden Einrichtungen keinen wesentlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt.

Trotz der nahezu direkten Anbindung des Planungsgebietes an die Bundesautobahn A 96 werden in der näheren und weiteren Umgebung Lärm- und Schadstoffimmissionen verkehrsbedingt zunehmen. Allerdings bringen Freizeitanlagen mit überregionalem Einzugsbereich zwangsläufig ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich, da erfahrungsgemäß der überwiegende Teil der Besucher mit Pkw anreist. Dennoch wird durch die Maßgabe in Punkt 1.6 sicher gestellt, dass eine ausreichende Anbindung des Ferienparks an den überörtlichen Schienenverkehr, an den ÖPNV sowie an das Radwegenetz erfolgt. Mittelbar wirkt sich diese Maßgabe auch im Sinne einer Immissionsreduzierung durch motorisierten Individualverkehr aus. Ungeachtet dessen erfolgt die Erschließung des Ferienparks mittels MIV von Westen innerhalb Baden-Württembergs über die Landesstraßen L 318 und L 319, die weitere großräumige Erschließung ist über die A 96 Anschlussstelle Leutkirch-Süd und Leutkirch-West und die B 466 möglich. Der zentrale Parkplatz für den Ferienpark befindet sich ebenfalls im Westen des Geländes. Die überregionale Schienenanbindung gewährleistet die Bahnlinie München – Zürich mit Halt in Leutkirch. Den ÖPNV übernehmen Regionalbahnen und Busse. Überörtlich raumbedeutsame Auswirkungen durch verkehrsbedingte Immissionen sind auf bayerischer Seite somit nicht zu erwarten. Im Übrigen ist die Immissionsschutzthematik im Detail auf Bauleitplanebene zu klären.

4.1.7 Denkmalpflege

LEP B III 5.1.7 (G): „Der Einbindung von Bodendenkmälern in Tourismusgebiete, Naturschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Naturparke sowie in innerörtliche Erholungsflächen kommt besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung als unterirdische Archive und Geschichtsquellen ist anzustreben. Der Erforschung und Auswertung vor ihrer Zerstörung kommt besondere Bedeutung zu, wenn ihre Belassung an Ort und Stelle aus übergeordneten Gründen nicht möglich ist.“



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Bodendenkmäler sind als Quellen der Geschichtsschreibung wertvoll, zum Teil sogar unverzichtbar, weil sie durch keine andere geschichtliche Überlieferungsform ersetzbar sind. Sie müssen deshalb, wenn ihre Belassung an Ort und Stelle nicht möglich ist, nach wissenschaftlichen Kriterien geborgen und ausgewertet werden.

Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind auf bayerischem Gebiet weder im engeren Planungsgebiet noch im Untersuchungsraum für die Raumanalyse Bodendenkmäler bekannt. Sollten Bodendenkmäler dennoch zu Tage treten unterliegen sie der gesetzlichen Meldepflicht. Den Belangen der Denkmalpflege ist damit ausreichend Rechnung getragen.

4.1.8 Energie

LEP B III 1.2.7 (G): „Bei Erholungsanlagen ist anzustreben, dass der Wärme- bzw. Energiebedarf aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Bei Neuanlagen und Umgestaltungen kommt der verstärkten Berücksichtigung einer energiesparenden Bauweise sowie der Verwendung örtlich vorhandener Baumaterialien besondere Bedeutung zu.“

LEP B V 3.6 (G): „Es ist anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

RP 16 B IV 3.1.1 Abs. 2 (G): „Eine rationelle und sparsame Energieverwendung ist anzustreben.“

Das ehemalige Munitionsdepot wurde bisher von der EnBW mit elektrischer Energie versorgt. Für den Ferienpark wird gemäß den Projektunterlagen ein gesamtenergetisches Konzept erarbeitet, das ausgehend von den örtlichen Rahmenbedingungen die benötigten Energieformen Strom und Wärme und alle anderen zur Verfügung stehenden Energieformen wie Gas aber auch regenerative Energieformen wie z.B. Sonnenenergie, Holz, Bioerdgas oder Geothermie hinsichtlich einer effizienten, wirtschaftlichen und ökologischen Gesamtbilanz verknüpft. Dies dürfte den Anforderungen des Bund Naturschutz und des Landesbund für Vogelschutz entgegen kommen, die das Fehlen eines detaillierten und schlüssigen Energiekonzeptes bemängeln.

Die detaillierte Planung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der notwendigen Energie- und Infrastrukturplanung. Laut Planungsunterlagen sind nach bisherigem Kenntnisstand keine zusätzlichen überörtlich raumbedeutsamen Leitungen erforderlich.

Bei maßgabengerechter Ausführung des Vorhabens ist dem Belang Energie unter raumordnerischen Gesichtspunkten ausreichend Rechnung getragen.

4.1.9 Gewerbliche Wirtschaft (Einzelhandelsgroßprojekte)

LEP B II 1.2.1.2 (Z): Regelung zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten

RP 16 B II 2.1.2 (G): „Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“

Laut Planungsunterlagen ist ein Supermarkt mit ca. 650 m² Verkaufsfläche und ein bis zwei Geschäfte mit auf Urlaubern ausgerichteten Sortimenten mit insgesamt ca. 450 m² Verkaufsfläche geplant. Darüber hinaus sind auch Läden für das Angebot regionaler Produkte angedacht. Da die Einzelhandelsgeschäfte speziell auf den Bedarf der Ferienparkgäste 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 hat dies nur mar-



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

ginale Auswirkungen auf die zentralörtliche Versorgungsstruktur. Nach Überzeugung der Regierung von Schwaben sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Damit wird auch dem Anliegen der Handwerkskammer für Schwaben Rechnung getragen, dass das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot eine für den Ferienpark angemessene Größenordnung nicht überschreitet. Sollten sich bezüglich der Verkaufsflächen, des Sortiments und der Beschränkung der Zugänglichkeit nicht nur unwesentliche Änderungen ergeben, könnte eine ergänzende Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung erforderlich werden.

4.2 Positiv berührte Belange

Die landesplanerische Beurteilung führt bei folgenden Belangen aus raumordnerischer Sicht zu einer positiven Bewertung des Vorhabens. Diese Belange sind mit entsprechend positivem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen.

4.2.1 Raumstruktur und zentralörtliche Funktion

LEP A I 4.1.3 (G): „Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor ... geschaffen werden.“

LEP A I 4.2.1 (G): „Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern.“

LEP A II 2.1.1 Abs.2 (Z): „Zentrale Orte sollen u.a. als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden sowie mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten.“

RP 16 A III 1 (Z): Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt: u.a. Altusried.

Der Markt Altusried ist im RP 16 als Kleinzentrum eingestuft und liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Diesem kommt als Impulsgeber für die Entwicklung des gesamten ländlichen Raums besondere Bedeutung zu. Die Regierung von Schwaben misst dem geplanten Ferienpark in Übereinstimmung mit maßgeblichen Verfahrensbeteiligten eine erhebliche regionalwirtschaftliche, infrastrukturelle und arbeitsmarktstrukturelle Bedeutung bei. Als weit über den örtlichen Bereich ausstrahlende, regional und überregional bedeutsame Freizeit- und Urlaubseinrichtung werden von ihm erhebliche positive Impulse auf das gesamte Allgäu, besonders auf das Tourismusgewerbe und den Dienstleistungssektor, ausgehen. Die IHK Schwaben stuft das Vorhaben zurecht als bedeutenden touristischen Magnetbetrieb ein, der in diesem Raum eine Angebotslücke schließt und der auch für ausländische Gäste attraktiv sein wird.

Durch die Schaffung einer Vielzahl von Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen mit breitem Qualifikationsanforderungsprofil sowie der zu erwartenden Erhöhung des Ausbildungsplatzangebots wird sich das Vorhaben nach Überzeugung der Regierung von Schwaben in quantitativer und qualitativer Hinsicht günstig auf die Struktur des regionalen Arbeitsmarktes auswirken.

Von den vorgenannten positiven Effekten werden insbesondere die zentralen Orte im näheren und weiteren Umfeld des Ferienparks profitieren. Dies gilt auch für das Kleinzentrum Altusried, das basierend auf Erfahrungen aus ähnlichen Projekten mit einer Stärkung seiner zentralörtlichen Funktionen rechnen kann.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Unter Gesichtspunkten der Raumstruktur und der zentralörtlichen Funktionen entspricht das Vorhaben in hohem Maße den Erfordernissen der Raumordnung. Der Belang ist deshalb mit entsprechend positivem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen.

4.2.2 Tourismuswirtschaft

LEP B II 1.3 Abs. 1 S. 1 u. 2 (Z): „Die langfristige Sicherstellung und der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem eigenständigen Gewicht berücksichtigt werden. Es sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass Bayern am weltweiten Wachstum der Tourismusbranche angemessen Anteil hat.“

LEP B II 1.3.1 (Z): „In den folgenden Tourismusgebieten soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden (Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus):“ hier: Nr. 11 „Allgäuer Alpenvorland“.

LEP B II 1.3.4 (G): „Es ist anzustreben, dass der weitere Ausbau des Urlaubstourismus in den Tourismusgebieten unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur sowie des Naturhaushalts erfolgt.“

LEP B II 1.3.7 (Z): „Große Beherbergungsanlagen sollen nur dann realisiert werden, wenn sie zu einer allgemeinen Verbesserung des Angebots an touristischen Einrichtungen im jeweiligen Gebiet beitragen.“

RP 16 B II 2.2.1 Abs. 1 (Z): „Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.“

RP 16 B II 2.2.1 Abs. 2 (G): „Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.“

RP 16 B II 2.2.2 (Z): „In den Tourismusgebieten Oberallgäu, ..., Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.“

RP 16 B II 2.2.4 (Z): „In den Tourismusgebieten Oberallgäu, ..., Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.“

RP 16 B II 2.2.6 (G): „Eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten des „Urlaub auf dem Bauernhof“ ist anzustreben.“

Die Gemeinde Altusried liegt gemäß LEP Ziel B II 1.3.1 in einem Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus (Nr. 11 „Allgäuer Alpenvorland“). In Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus liegt das Gewicht der touristischen Weiterentwicklung zwar primär in einer qualitativen Aufwertung, dies schließt jedoch eine quantitative, der Schließung einer Angebotslücke dienende Weiterentwicklung nicht aus, zumal der westliche Bereich der Gemeinde Altusried, wie das Landratsamt Oberallgäu zurecht feststellt, eher Merkmale eines in Ansatzpunkten vorhandenem, aber durchaus entwicklungsfähigem Urlaubstourismus aufweist. Das Vorhaben wird nach Auffassung der Regierung von Schwaben aufgrund der zu erwartenden regionalen und überregionalen Effekte die qualitative als auch die quantitative Weiterentwicklung des Tourismus im Allgäu fördern und insoweit sowohl auf die Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus als auch auf die mit entwicklungsfähigem Tourismus ausstrahlen.

Die Regierung von Schwaben teilt die Einschätzung des Landratsamtes Oberallgäu, des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, der IHK und des Tourismusverbandes Allgäu Bayerisch-Schwaben,



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

die in der Realisierung des Ferienparks eine einmalige touristische Chance nicht nur für die Gemeinde Altusried und die Stadt Leutkirch, sondern für den gesamten Allgäuer Raum und darüber hinaus sehen. Dabei wird man davon ausgehen können, dass der geplante Ferienpark neues Kundenpotenzial erschließen wird. Durch die vom Projektträger angedachten Kooperationen mit heimischen Betrieben sind, wie die IHK in ihrer Stellungnahme zurecht betont, positive Synergieeffekte zu erwarten, von denen bestehende Betriebe im Allgäu profitieren können. Von einzelnen Beteiligten geäußerte Hinweise, dass vorhabensbedingte nachteilige Effekte auf das im Allgäu weit verbreitete Modell des Urlaubs auf dem Bauernhof ausgehen könnten, teilt die Regierung von Schwaben nicht, da es sich hier um unterschiedliche Nutzerkreise handeln wird. Der Projektträger weist zurecht auf Erfahrungen, die an Standorten mit vergleichbaren Projekten gemacht wurden. Nachteilige Auswirkungen auf bestehende touristische Strukturen im Beherbergungsbereich sind nach Überzeugung der Regierung von Schwaben nicht zu erwarten.

Weitere positive Synergieeffekte für den Tourismus in der Region sind von Ausflügen zu erwarten, die Gäste des Ferienparks in die nähere und weitere Umgebung unternehmen. Auch das geplante Erlebnisbad wird aufgrund seiner Zugänglichkeit auch für andere Urlaubsgäste und die Bevölkerung der Region eine attraktive Alternative darstellen. Die IHK hat in diesem Zusammenhang vorgetragen, dass sie durchaus einen Einfluss auf bestehende kommunale Bäder und Einrichtungen dieser Art in der Umgebung (z.B. Kempten, Nesselwang, Oberstaufen) sehe, die wichtige Standortfaktoren für das Allgäu, vor allem in touristischer Hinsicht, darstellten. Ein Austausch mit den Betreibern kommunaler Schwimmbäder über Kooperationen und die Nutzung von Synergieeffekten, wie sie die IHK vorschlägt, wird von der Regierung von Schwaben begrüßt und wird auch vom Projektträger für sinnvoll erachtet.

Darüber hinaus hat dieser darauf hingewiesen, dass nach seinen Erfahrungen die betreffenden Regionen nach der Ansiedlung stets eine Aufwertung und Stärkung erfahren haben und keine strukturellen Rückgänge der Belegung bzw. Frequentierung von bestehenden Urlaubsangeboten zu verzeichnen waren. Auch die IHK bestätigt, dass mit der Errichtung von Ferienhäusern beim Freizeitpark Legoland ähnliche Erfahrungen gemacht wurden.

Das Vorhaben trägt wesentlich zur Verwirklichung der vorgenannten Erfordernisse der Raumordnung bei. Der Belang Tourismus ist mit entsprechend positivem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen.

4.2.3 Arbeitsmarkt

LEP B II 4.1 Abs. 1 (Z): „In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.“

RP 16 B II 1.1 Abs. 1 (G): „In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.“

RP 16 B II 1.1 Abs. 2 (G): „Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.“

Laut Projektunterlagen werden innerhalb des Ferienparks voraussichtlich 800 bis 900 neue Arbeitsplätze, davon etwa 320 in Vollzeit und 580 in Teilzeit, entstehen. Die entstehenden Arbeits-



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

plätze decken eine Vielzahl von Qualifikationen ab. Es wird seitens des Projektträgers davon ausgegangen, dass die Beschäftigten zu 85 Prozent aus dem Raum (im ca. 30 km-Radius um den Ferienpark) rekrutiert werden können oder durch das Arbeitsplatzangebot in die Region ziehen. Aufgrund sekundärer Effekte (z.B. Serviceleistungen, Bauleistungen, Abnahme regionaler Produkte) werden gemäß den Projektunterlagen weitere 400 Arbeitsplätze bei Unternehmen der weiteren Wertschöpfungsstufen entstehen bzw. gesichert. Während der Bauphase werden voraussichtlich 500 bis 900 Arbeitskräfte tätig sein.

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

Das Vorhaben trägt zur Verwirklichung der vorgenannten Erfordernisse der Raumordnung bei. Der Belang Arbeitsmarkt ist mit entsprechend positivem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen.

4.2.4 Erholung

LEP B III 1.2 Abs. 1 (G): „Es ist anzustreben, Erholungseinrichtungen bedarfsgerecht in allen Landesteilen und für die Bevölkerung in angemessener Entfernung möglichst mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar zur Verfügung zu stellen.“

LEP B III 1.2.4 S. 1 (G): „Bei Erholungseinrichtungen, die nicht vorrangig auf den Naturgenuss abstellen, kommt vielfältigen Betätigungsmöglichkeiten für eine große Zahl von Benutzern, der ganzjährigen Nutzbarkeit und vor allem dem ausreichenden Vorhandensein in den innerörtlichen Bereichen, besondere Bedeutung zu.“

LEP B III 2.2.2 Abs. 1 (G): „Der Schaffung der Voraussetzungen für ein möglichst selbstbestimmtes Leben von Menschen mit Behinderung in allen Landesteilen kommt besondere Bedeutung zu. Die Schaffung einer barrierefreien Umwelt ist landesweit anzustreben.“

RP 16 B III 5.1 Abs. 1 (G): „Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.“

RP 16 B III 5.1 Abs. 2 (G): „In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.“

Der geplante Ferienpark trägt weit über den Standort Altusried/ Leutkirch hinaus zu einer Verbreiterung der Angebotspalette im Erholungsbereich bei. Mit Hinblick auf die Lage in einem für die Entwicklung des Fremdenverkehrs geeigneten Gebiet leistet er einen Beitrag zur Tages-, Wochenend- und Urlaubserholung. Durch sein saisonal differenziertes und auch bei ungünstiger Witterung ausübbares Freizeitangebot ist eine Ganzjahresnutzung möglich. Abgesehen davon bietet er nicht nur den eigenen Gästen, sondern auch der einheimischen Bevölkerung sowie den Feriengästen der Region eine ortsnahe Form der Freizeitgestaltung und der Erholung. Dabei zielt das Angebot insbesondere auf Familien ab. Unter Gesichtspunkten der Integration von Menschen mit Behinderung ist das vorgesehene Angebot behindertengerechter Ferienhäuser positiv zu werten.

Die Inanspruchnahme des ehemaligen MUNA-Geländes als Standort für den Ferienpark führt dort zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Naherholungsmöglichkeiten der Bevölkerung, da dieser ehemals militärisch genutzte Bereich bisher der zivilen Nutzung ohnehin entzogen war. Da der



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

zentrale Bereich des geplanten Ferienparks (mit Erlebnisbad etc.) aufgrund der umfangreicheren und massiveren Bebauung vom Vogelberg aus sichtbar sein wird, kommt es zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Regierung von Schwaben geht jedoch davon aus, dass im Bauleitplanverfahren Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen die visuellen Beeinträchtigungen gering gehalten werden. Im Übrigen trägt auch die Bauhöhenbeschränkung gemäß der Maßgabe in Punkt 1.1 dazu bei, dass sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in landesplanerisch vertretbaren Grenzen halten. Andererseits eröffnen sich mit dem Ferienparkprojekt neue Möglichkeiten der Erholungsnutzung auch für die Allgemeinheit. Gemäß Planungsunterlagen ist vorgesehen, das Gelände durch Öffnung der Einzäunung nun auch für die Öffentlichkeit, etwa über Rad- und Wanderwege, zugänglich zu machen. Darüber hinaus soll das Gelände an das Radwegenetz angebunden werden und das Erlebnisbad allgemein zugänglich sein.

Das Vorhaben trägt zur Verwirklichung der vorgenannten Erfordernisse der Raumordnung bei. Der Belang Erholung ist entsprechend positiv in der Gesamtabwägung zu gewichten.

4.3 Negativ berührte Belange

Die Bewertung der vorhabensbedingten Auswirkungen anhand des hier einschlägigen Prüfmaßstabs führt bei den nachfolgenden Belangen zu einer negativen Gewichtung. Diese Belange sind mit entsprechend negativem Gewicht in die Gesamtabwägung einzustellen.

4.3.1 Natur und Landschaft

LEP B I 1.3.1 (G): „Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu.“

LEP B I 2.2.2 Abs. 2 (G): „In landschaftlich geprägten, großflächigen ehemals militärisch genutzten Liegenschaften ist anzustreben, dass Landschaftsbereiche, die durch ihre bisherige nur extensive Nutzung ökologisch besonders wertvoll sind, vor einer Intensivierung der bisherigen Landwirtschaft bewahrt werden.“

LEP B I 2.2.6.3 (G): „Die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes in Wäldern sind möglichst zu berücksichtigen. In geeigneten Bereichen ist die natürliche Entwicklung neuer Lebensräume anzustreben.“

LEP B I 2.2.6.4 (G): „Der Erhaltung und Entwicklung großer zusammenhängender Waldflächen als geschlossene Lebensräume kommt besondere Bedeutung zu. Es ist anzustreben, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in Wälder neu zu schaffende Waldflächen möglichst zur Entwicklung geschlossener Wälder beitragen.“

LEP B III 1.2 Abs. 2 (G): „Bei der Schaffung von Erholungseinrichtungen kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und dabei insbesondere der Vermeidung einer Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Gebiete oder des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu.“

RP 16 B I 2.3.2.5 (G): „In den waldarmen Teilräumen insbesondere der Mittelbereiche Kempten (Allgäu), Lindau (Bodensee), Lindenberg i. Allgäu, ... ist die Erhaltung der vorhandenen Waldflächen und ihre Mehrung anzustreben.“

RP 16 B I 2.3.2.6 Abs. 1 (G): „Die Sicherung großer zusammenhängender Waldgebiete, insbesondere ... ist anzustreben. Die Zerschneidung dieser Waldgebiete ist möglichst zu vermeiden.“

RP 16 B I 2.3.2.16 (G): „Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren.“



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Der bayerische Anteil am Gesamtgebiet der 180 ha umfassenden Ferienparkfläche beträgt mit 27 ha nur 15 Prozent. Bis auf einige Standorte artenschutzrechtlich geschützter Pflanzen und erhaltenswerter flächiger Pflanzengesellschaften ('magere Flachland-Mähwiesen') ist insbesondere bezüglich der Fauna kaum eine eindeutige Zuordnung von Lebensräumen und damit auch von Auswirkungen speziell auf das faunistische Gesamtgefüge des Untersuchungsgebietes auf bayerischem Staatsgebiet zu treffen. Gerade wegen des kleinen, nach Baden-Württemberg spornartig hineinreichenden Flächenanteils ist jedoch davon auszugehen, dass für nahezu alle artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ökologische Funktionsbeziehungen länderübergreifend innerhalb des Urlauer Tanns und auch zum Teil in die umliegenden Gebiete bestehen. Die gesamte Planung bedarf daher unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten der engen Abstimmung zwischen den beiden Ländern. Der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bewertung des Regierungspräsidiums Tübingen kommt dementsprechend auch für den bayerischen Teil Bedeutung zu. Auch die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation werden sich aufgrund der hierfür günstiger gelegenen Lebensraumausstattung des Umfeldes (z.B. Natura 2000-Gebiete) für die betroffenen Tierarten schwerpunktmäßig am ökologischen Potential in Baden-Württemberg orientieren müssen.

In militärisch genutzten Gebieten, wie hier der Urlauer Tann, sind wegen ihrer nutzungsbedingten besonderen Standortbedingungen oft Sekundärbiotope für gefährdete Pflanzen- und Tierarten entstanden. Hier haben sich häufig auch großflächige, nur extensiv genutzte Bereiche erhalten oder entwickelt. Diese sind vielfach zu Rückzugsräumen für seltene oder besonders störungsempfindliche Tierarten geworden.

Eines der wesentlichsten wertgebenden Merkmale des ehemals militärisch genutzten Projektgebietes Urlauer Tann 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, und eine bemerkenswert hohe Zahl an gefährdeten Tierarten (vgl. Rote Liste-Arten) hat hier einen Lebensraum gefunden.

Ein weiteres wertgebendes Merkmal für den Naturhaushalt bzw. die Artenvielfalt besteht in der Existenz der Bunkerruinen als ansonsten gerade im Flachland eher seltenen Sonderstandorten für Tiere und Pflanzen sowie Artengemeinschaften. Auch der Anteil an insbesondere stehendem Totholz sowie Höhlenbäumen trägt wesentlich zur hohen Lebensraumqualität bei.

Von Seiten des Bund Naturschutz wird bemängelt, dass der Zeitraum der Erhebungen von Flora und Fauna zu kurz war, um eine tatsächliche Analyse des Ist-Zustandes zu gewährleisten. Dem halten die Vegetationskundler vom Institut für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe entgegen, dass der Erhebungszeitraum für die Flora aus fachgutachterlicher Sicht günstig war und die hohe Zahl der festgestellten Arten dies bestätige. Da die Flächen im Projektgebiet nicht bewirtschaftet werden, wären wertgebende Arten nicht in Folge einer Mahd verschwunden gewesen, sondern wären zumindest noch fruchtend zu finden gewesen.

Bei der Erfassung der Fauna ließ der zur Verfügung stehende Zeitraum nach Aussage der Arbeitsgruppe für Tierökologie + Planung, Filderstadt, keine Erfassung nach üblichen Planungsstandards zu. Dennoch konnten eine Reihe wertgebender Vogelarten registriert werden. Für die übrigen Arten mit Vorkommenspotenzial wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vorgegangen. Eine Schlechterstellung des Gebietes hinsichtlich der Gesamtbewertung oder abzuleitender Maßnahmen sei dadurch nicht zu erwarten. Vielmehr werde eine umfangreiche Artenausstattung für das



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Gebiet zu Grunde gelegt. Darüber hinaus werden im Frühjahr und Sommer 2010 ergänzende faunistische und floristische Erhebungen durchgeführt. Dabei wurde der Umfang dieser faunistischen Erhebungen mit der Naturschutzverwaltung in Baden-Württemberg abgestimmt. Dies dürfte auch den Forderungen des Bund Naturschutz und des Landesbund für Vogelschutz entgegen kommen. Aufgrund der geplanten Konzeption – hohe Zahl und Dichte an Gebäuden, dichtes, stark frequentiertes Wegenetz und intensiver Nutzung durch Personen – wird ein hoher Grad an Störfaktoren, wie etwa Lärm, Licht und Bewegung, in das Gebiet neu eingetragen. Der bislang völlig beruhigte Nacht-Aspekt wird sich stark ändern und sich dementsprechend insbesondere auf nachtaktive Tierarten wie Eulenvogel und Fledermäuse auswirken.

Unter den zu erwartenden veränderten Bedingungen wird sich nur noch eine geringe Zahl an seltenen Arten halten können. Weitere Verluste für den Naturhaushalt bzw. die Artenvielfalt entstehen durch die Beseitigung von Bunkerruinen. Hinzu kommt, dass der bisher sicherheitstechnisch unbedenkliche Anteil an insbesondere stehendem Totholz sowie Höhlenbäumen wegen der Verkehrssicherungspflicht auf ein Minimum abnehmen wird.

Die mit der Anlage von 1000 kleinen Ferienhäuser verbundenen Auflichtungen bringen für Teile insbesondere der Fauna Vorteile mit sich, während sie für andere Arten Standortverschlechterungen bedeuten. Die baubedingten Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und minimierbar. Die aus naturschutzfachlicher Sicht am negativsten zu beurteilende Veränderung besteht in den betriebsbedingten Auswirkungen des Ferienparks, konkret in der permanenten Störung und Beunruhigung (Tag und Nacht) insbesondere der Vogelwelt. Dies wird, wie bereits in den Projektunterlagen dargelegt, mit der Abwanderung einer hohen Zahl an störungsempfindlichen Arten verbunden sein. Diese Veränderungen sind im nachfolgenden Verfahren bei der Prüfung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme sowie etwaigen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Insgesamt ist durch die tiefgreifenden Änderungen, insbesondere durch die Beseitigung von Sonderstandorten und Einzelhabitaten (z.B. Höhlenbäume, Totholz), die Zerschneidungseffekte und die beständigen Störungen, von einem weitgehenden Verlust der ökologischen Funktionen des Gebietes auszugehen. Für eine hohe Zahl an spezialisierten Tierarten wird sich im Projektgebiet unter den dann gegebenen Umständen kein adäquater Lebensraum mehr finden.

Der dauerhafte Erhalt von heimischen Pflanzen- und Tierarten ist insbesondere aufgrund des Rückgangs zahlreicher wild wachsender Pflanzen- und wild lebender Tierarten in den letzten Jahrzehnten auch unter landesplanerischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung. Um einen möglichst weitgehenden Schutz des Naturhaushalts und der Arten sicherzustellen wurden entsprechende Maßgaben in Punkt 1.1 formuliert. Die Art und der Umfang der darin geforderten Maßnahmen bzw. Kompensationen richten sich zum einen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 13-15 BNatSchG sowie den Erfordernissen des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG. Die jeweils dort normierten Anforderungen können dazu führen, dass die hierfür erforderlichen Flächenansprüche nicht deckungsgleich sind, d.h., dass Maßnahmen für den Artenschutz zusätzlichen Flächenbedarf auslösen können. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen sollte zum Lückenschluss des in den Planunterlagen beschriebenen Wildtierkorridors dienen. Der Lückenschluss dieses Wildtierkorridors soll auf der Ostseite des Projektgebietes hergestellt werden. Obwohl sich der Korridor im Wesentlichen nicht mehr im Projektgebiet des Urlauer Tanns befindet, stellt er jedoch ein naturschutzfachliches Erfordernis für das ökologische Gesamtgefüge in diesem Raum dar. Auch wenn die Voraussetzungen für die Wanderung größerer Wildtiere durch den Wegfall eines Teils des Zaunes um das Projektgebiet günstiger werden, stellt die Maßnahme der Aufwertung des Wildtierkorridors ein wichtiges Naturschutzziel für diesen Raum dar (vgl. auch



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

BNatSchG § 1 Abs. 2 Ziff. 1). Da für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der 'mageren Flachland-Mähwiesen' im Osten des Planungsgebietes, wo der Wildtierkorridor weiter entwickelt werden soll, u.a. eine ausreichende Besonnung und die Verbindung zu weiteren Flächen dieses Lebensraumtypes erforderlich ist, ist darauf zu achten, dass weder eine Erstaufforstung oder Verbuschung der 'mageren Flachland Mähwiesen' noch eine Beeinträchtigung dieser Standorte durch ein zu nahes Heranrücken von einzelnen Bäumen oder Wald verursacht wird (Schattendruck, Isolation). Die geplante Aufwertung des Wildtierkorridors wird laut Aussage des Projektträgers in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden in Baden-Württemberg und Bayern vorgenommen und dürfte damit auch den Forderungen des Bund Naturschutz sowie des Landesbundes für Vogelschutz Rechnung tragen.

Die in den Planungsunterlagen vorgesehene Beschränkung des Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen für die Fauna auf Bereiche von Staats- und Stadtwald lässt keinen fachlichen Hintergrund erkennen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Ausnahme wird zunächst fachlich darzustellen sein, mit welchen Maßnahmen bzw. auf welchen Flächen die ungünstigen Wirkungen am besten abgemildert werden können.

Für die Konfliktminimierung sind 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, innergebietsmäßig möglichst viele und große Stützpunkte verbleiben. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass Totholz so weit wie möglich verbleiben kann. Letztlich ist aufgrund der – auch in den Antragsunterlagen sowie vom Landesbund für Vogelschutz dargestellten – Betroffenheit von Verbotstatbeständen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Das Vorliegen der Voraussetzungen wird von Seiten des Projektträgers darzustellen sein. Bezüglich der artenschutzrechtlich erforderlichen funktionserhaltenden und kompensierenden Maßnahmen liegt bislang noch keine auf Plausibilität prüfbare Konzeption vor. Dies ist jedoch laut Projektunterlagen für das Bauleitplanverfahren geplant.

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Ferienparks auf das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ werden – wie auch vom Landesbund für Vogelschutz gefordert – durch eine FFH-Vor- und ggf. FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Wie in den Planungsunterlagen bereits angedacht, ist ein detailliertes Konzept zur Besucherlenkung im FFH-Gebiet und auch bezüglich Routenempfehlungen (mit Lenkung um das FFH-Gebiet und andere sensible Bereiche herum) zum Erreichen anderer Ausflugsziele zu erstellen, um einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie anderer sensibler Bereiche entgegen zu wirken. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass die betroffenen Institutionen eingebunden werden und dass das Konzept grenzüberschreitend (Bayern und Baden-Württemberg) abgestimmt wird. Mit der Erstellung eines Besucherlenkungskonzeptes wird auch der diesbezüglichen Forderung des Bund Naturschutz nachgekommen.

Darüber hinaus werden aufgrund der Prognoseunsicherheiten für eine gewisse Zeit eine Beobachtung der tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Ferienparks auf die durch das spezielle Artenschutzrecht geschützten Arten und Lebensräume sowie auf das FFH-Gebiet „Kürnacher Wald“ erforderlich; ggf. werden weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen sein.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Der Bund Naturschutz misst dem Urlauer Tann Eigenschaften eines faktischen Vogelschutzgebietes bei, welches insoweit als Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes Adelegg anzusehen sei. Auch der Landesbund für Vogelschutz sieht eine enge Verzahnung des Projektgebietes mit dem SPA-Gebiet Adelegg und befürchtet die Beeinträchtigung des Lebensraums europaweit geschützter Arten durch Verkleinerung und Zerschneidung sowie eine Belastung der Vogelpopulationen durch den geplanten Ferienpark. Das Regierungspräsidium Tübingen legt jedoch dar, dass der Urlauer Tann nicht als faktisches Vogelschutzgebiet zu werten ist. Dies gilt zwangsläufig auch für die bayerische Seite des Urlauer Tanns, da der Urlauer Tann als naturräumliche Einheit zu sehen ist und gerade als Lebensraum für Vögel nur als Ganzes betrachtet werden kann. Ohne den baden-württembergischen Teil wäre der bayerische (lediglich 15 % der Fläche) ohnehin nicht funktionsfähig.

Für das Landschaftsbild besitzt das Projektgebiet eher eine untergeordnete Bedeutung. Nach außen präsentiert sich der Bereich als geschlossene Waldfläche ohne Siedlungsnutzung. Durch die Einbettung der Anlage in das bestehende Waldgebiet unter weitgehendem Erhalt der Waldfläche sowie durch Erhalt eines ausreichend breiten Waldgürtels können gravierende Auswirkungen auf die umgebende Landschaft vermieden werden. Auch in Bezug auf den Erhalt eines ausreichend breiten Waldgürtels ist auf den oben bereits angeführten Funktionserhalt der ökologisch sehr hochwertigen flächigen Pflanzengesellschaften ('magere Flachland-Mähwiesen') und ggf. anderer wertvoller Offenlandlebensräume hinzuweisen. Dies ist über eine Maßgabe in Punkt 1.1 sichergestellt.

Strukturell betrachtet erzeugt das Projekt jedoch eine tiefgreifende Veränderung im Siedlungsmuster dieser Teilregion. Vergleichbare Strukturen, d.h. Siedlungsprojekte für die Erholung in diesen Dimensionen sind bislang nicht vorhanden. Auch besteht keine Anbindung an gewachsene, bisherige Siedlungsstrukturen. Mit der bisherigen militärischen Nutzung bestehen kaum Gemeinsamkeiten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild selbst werden von der Regierung von Schwaben als beherrschbar eingestuft. Allerdings kommt wegen der Einsehbarkeit des Gebietes von erhöhten Standorten aus, z.B. vom südlich gelegenen Vogelberg, wohin auch ein Wanderweg zum Aussichtspunkt führt, dem Erhalt von möglichst vielen Waldbereichen entsprechende Bedeutung zu. Bei Beachtung der Maßgabe in Punkte 1.1 wird den Belangen des Landschaftsbildes ausreichend Rechnung getragen. Dagegen sind die strukturellen Auswirkungen nicht kompensierbar und können lediglich im Wege einer Güterabwägung akzeptiert werden. Gleichwohl ist die Begründung für die Wahl genau dieses Standorts unter Verzicht auf die Darstellung weiterer Alternativen für die Regierung von Schwaben nachvollziehbar, da sich eine Reihe von Synergieeffekten (z.B. Suche und Beseitigung von Altlasten, Weiterverwendung bestehender Infrastruktur) sowie eine eher seltene Möglichkeit von Grunderwerb in diesen Dimensionen ergeben.

Auch bei Beachtung der Maßgaben in Punkt 1.1 wird bezüglich der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht voll Rechnung getragen. Es verbleiben nicht ausgleichbare Eingriffe in erheblichem Maße, die in die Gesamtabwägung mit entsprechendem Gewicht einzustellen sind.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

4.3.2 Forstwirtschaft

LEP B IV 1.3 (G): „Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.“

LEP B IV 4.1 Satz 1 (G): „Dem Erhalt der Flächensubstanz des Waldes kommt besondere Bedeutung zu.“

LEP B IV 4.4 Abs. 1 (G): „Die Erhaltung und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt der Wälder ist anzustreben.“

RP 16 B II 2.5.1 (G): „Die Sicherung der wirtschaftlichen, landeskulturellen, ökologischen und sozialen Aufgaben der Forstwirtschaft ist in allen Teilen der Region anzustreben.“

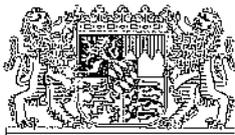
RP 16 B II 2.5.3 (Z): „Geeignete Waldgebiete, insbesondere auf Endmoränen im mittleren und nördlichen Teil sowie im Molassebergland im südlichen Teil der Region, sollen für die standortgerechte Holzproduktion gesichert werden.“

Von dem Vorhaben werden forstwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen. Bei dem Waldbestand handelt es sich vorwiegend um geschlossene, von Fichten dominierte Wälder mittleren Alters mit vereinzelt beigemischtem Laubholz. Die Nadelholzbestände im Projektgebiet sind insgesamt als wenig stabil anzusehen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind allenfalls durch die erforderlichen Ersatzaufforstungen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Da das Konzept für den Ferienpark eine aufgelockerte Bebauung im Wald vorsieht, ist ein größeres Waldgebiet eine wesentliche Standortanforderung für den Ferienpark. Folglich kommen andersartige Standorte für das Vorhaben nicht in Betracht.

Grundsätzlich sollen Waldgebiete auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten erhalten und gesichert werden. Der Erhalt der Waldfläche ist die Grundvoraussetzung für die dauerhafte Sicherung der Waldfunktionen. Die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt der Lebensräume, Arten und Gene sind weitere wichtige Bestandteile der forstlichen Nachhaltigkeit. Viele gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind auf den Wald als Lebensraum angewiesen. Deshalb ist der Wald ein herausragender Bestandteil einer intakten Umwelt.

Die Realisierung des geplanten Ferienparks ist aufgrund des nahezu vollständig bewaldeten Vorhabensstandortes mit massiven Eingriffen in die Waldsubstanz verbunden. Der genaue Umfang der als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zu definierenden Fläche kann jedoch aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig entnommen werden. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers sind 22,5 ha der Gesamtfläche – das sind 12,5 Prozent – durch bereits vorhandene bauliche Anlagen wie Gebäude, Bunker, Straßen und Wege versiegelt. Ein Teil dieser Fläche besitzt nach Aussage des AELF FFB dennoch Waldeigenschaft. So dienen etwa die bestehenden Wege derzeit überwiegend der Waldbewirtschaftung und können so als forstübliche Erschließung angesehen werden. Sie stehen gemäß Art. 2 Abs. 2 BayWaldG dem Wald gleich. Die vorhandenen Bunkeranlagen sind zum Teil aufgelassen, gesprengt oder mit Bäumen bewachsen. Zumindest teilweise sind sie damit als dem Wald gleichstehende Waldblößen oder Lichtungen zu werten. Im Bauleitplanverfahren wird abschließend zu klären sein, inwieweit vorhandene Straßen und Wege oder Bunker als Waldflächen gelten. Gleiches gilt für vorhabensbedingte Änderungen der Bewuchsstruktur.

Für die Anlage des Ferienparks ist die Auflichtung und Beseitigung des bestehenden Waldes an zahlreichen Stellen verteilt über das ganze Vorhabengebiet hinweg erforderlich. Dadurch werden



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

die Waldfunktionen zum Teil erheblich beeinträchtigt. Wegen ihrer länderübergreifenden Auswirkungen sind die Eingriffe in den Waldbestand im Zusammenhang zu sehen und zu werten. Die Beseitigung des Waldes stellt eine Nutzungsänderung, das heißt eine erlaubnispflichtige Rodung gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG dar. Der genaue Umfang der Rodungsfläche ist in den Antragsunterlagen noch nicht abschließend festgelegt. Er ist abhängig von verschiedenen Faktoren, insbesondere vom Ausmaß des aus Sicherheitsgründen von Waldbestockung freizuhaltenden Raumes um die Gebäude. Die zahlreichen, über die gesamte Ferienparkfläche verteilten Einzelauflichtungen lassen eine erhebliche Sturmwurfgefährdung für die verbleibenden Bestände befürchten. Da nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung Anlagen so anzuordnen sind, dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden, sind aus forstfachlicher Sicht die vorhandenen Fichtenbestände in einem Mindestabstand zur Bebauung von 40 m auf der dem Wind zugewandten und von 20 m auf der dem Wind abgewandten Seite zu entfernen. In den Planungsunterlagen sind derzeit geringere Abstände zwischen dem Waldbestand und der Bebauung vorgesehen, die aus forstlicher Sicht zur Vermeidung von Personenschäden als nicht ausreichend angesehen werden. Der Projektträger hat bereits angekündigt, dass er alle notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Grundstück im eigenen Interesse ergreifen werde. Da Waldanteile, die keine Waldeigenschaft im Sinne des BayWaldG mehr aufweisen, einer Rodung gleich zu setzen sind, kann der Gesamtumfang der Rodungsfläche letztlich nicht allein anhand der tatsächlich gerodeten Flächen festgestellt werden. So ist nach Auffassung des AELF FFB beispielsweise die Beseitigung von Wald zur Anlage des Sees auch als Rodung zu werten. Ob bzw. in welchem Umfang die Anlage des geplanten Sees Kompensationsmaßnahmen erfordert wird im Bauleitplanverfahren abschließend zu klären sein. Gleiches gilt für verbleibende Waldflächen, die nicht mindestens 0,3 ha Fläche und gleichzeitig eine Breite von mindestens 30 m aufweisen. Für Waldflächen, auf denen eine sachgemäße Waldbewirtschaftung nicht mehr erfolgen kann oder die aufgrund der vorwiegend gewerblichen Freizeitparknutzung nicht öffentlich zugänglich sind, liegt eine Nutzungsänderung vor, die ebenfalls als Rodung zu werten ist.

Durch Rodungen an verschiedenen Orten im Projektgebiet entstehen zahlreiche kleine, isoliert stehende Einzelbestände, oder verbleibende Bestandesteile erhalten eine lückige Bestandesstruktur oder eine ungünstige, schlecht arrondierte Ausformung. Dies bewirkt aus forstlicher Sicht langandauernde weitere Gefährdungen dieser Bestände. An den aufgerissenen Bestandessrändern sind Aushagerung des Bodens, Sonnenbrandschäden an den Stämmen und in Nadelholzbeständen (Fichte) dadurch deutlich erhöhter Befall durch Borkenkäfer zu erwarten. Für die an das Vorhabensgebiet anschließenden Nachbarwälder stellt dies ein erhebliches Gefahrenpotenzial dar. Die Durchführung eines forstlichen Beweissicherungsverfahrens zur Dokumentation des Ist-Zustandes der Bestände wird daher seitens der Forstverwaltung empfohlen. Der Projektträger hat bereits angekündigt, dass er alle notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken im eigenen Interesse ergreifen und die Notwendigkeit eines forstlichen Beweissicherungsverfahrens prüfen wird.

Im Osten des Planungsgebietes schließen auf einem Teil der Nachbargrundstücke Nadelholzbestände mittleren Alters an. Die diesen Beständen auf dem MUNA-Gelände in der Hauptwindrichtung (SW bis NW) vorgelagerten Waldbereiche besitzen Sturmschutzwaldeigenschaft gem. Art 10 Abs. 2 BayWaldG. Da Nachteile für die Schutzfunktion des Waldes zu befürchten sind, darf dieser nicht gerodet werden. Die Maßgabe in Punkt 1.2 stellt dies sicher. Um Nachteile für die Schutzfunk-



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

tion des Waldes auszuschließen schlägt der Projektträger eine Überprüfung und Abstimmung mit der Forstverwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vor.

In den Verfahrensunterlagen sind bereits Möglichkeiten zur Kompensation und grundsätzliche Anforderungen an Ersatzaufforstungen angedacht. Mit den dargestellten Kriterien besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis. Konkrete Festlegungen zum Umfang des Ersatzes sind in den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren noch nicht enthalten – die genaue Ermittlung des Rodungsumfangs kann im Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit den Forstbehörden erfolgen. Ein einheitliches Kompensationsverhältnis sollte dabei in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg angestrebt werden.

Eine vom Vorhabenträger wiederholt ins Gespräch gebrachte Verbesserung der Erholungseignung des bisher für die Öffentlichkeit unzugänglichen MUNA-Geländes kann nach Aussage des AELF FFB ersatzmindernd berücksichtigt werden, wenn die Ferienparkfläche für die Allgemeinheit tatsächlich weitgehend frei zugänglich ist.

Auch bei Beachtung der Maßgaben in Punkt 1.2 wird den Erfordernissen der Raumordnung nicht voll Rechnung getragen. Es verbleibt trotz entsprechender Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ein nicht unerheblicher Rest nicht ausgleichbarer Eingriffe, der in die Gesamtabwägung einzustellen ist.

4.3.3 Bodenschutz

LEP B I 1.2.2 Abs. 2 (Z): „Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.“

LEP B I 1.2.3 (G): „Es ist anzustreben, Altlastverdacht zu klären sowie Altlasten entsprechend ihrer Dringlichkeit zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen. Der Reinigung kontaminierter Böden und der Wiederverwendung des gereinigten Materials vorrangig vor der Ablagerung auf Depo- nien kommt besondere Bedeutung zu.“

Als Folge des Vorhabens werden Funktionen des Schutzgutes Boden vor allem durch weitere Versiegelung und durch die Herstellung der offenen Gewässer beeinträchtigt. Durch die Versiegelung wird in die Regelfunktionen (Filterungs-, Puffer- und Stoffumsetzungsfunktion), die Produktionsfunktionen (Entzug forstwirtschaftlicher und über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch landwirtschaftlicher Nutzflächen) und die Lebensraumfunktionen (Einengung des Lebensraumes für Flora und Fauna) des Bodens eingegriffen. Andererseits tragen die der künftigen Nutzung vorausgehende Beseitigung von Altlasten und die gegebenenfalls durchzuführende Entmunitionierung – soweit diese Flächen nicht wieder versiegelt werden – zur Reinigung und Renaturierung des Bodens bei. Damit werden in gewissem Umfang auch Bodenfunktionen verbessert. Dennoch bleiben Flächenverbrauch und Bodenversiegelung im Ausmaß erheblich, selbst wenn sie auf das unvermeidbare Maß begrenzt werden und die Bauausführung bodenschonend erfolgt. Positiv schlägt hier jedoch zu Buche, dass durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen und der Nutzung des bestehenden Wegenetzes neue Versiegelungen gemindert werden.

Auch bei Beachtung der Maßgaben in Punkt 1.5 verbleibt bezüglich des Schutzgutes Boden ein erheblicher Rest nicht ausgleichbarer Eingriffe, der in die Gesamtabwägung einzustellen ist.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

5 Raumordnerische Gesamtabwägung

Nach Bewertung aller von dem Vorhaben berührten Raum- und (überörtlichen) Umweltbelange legt die Regierung von Schwaben bei der abschließenden Abwägung folgende Feststellungen zugrunde:

- Das Vorhaben kann hinsichtlich der Belange Verkehr, Siedlungswesen, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Klimaschutz, Lärmschutz und Luftreinhaltung, Denkmalpflege, Energie sowie gewerbliche Wirtschaft (Einzelhandelsgroßprojekte) zum Teil mit Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Diese Belange fallen bei der Gesamtabwägung **weder positiv noch negativ** ins Gewicht.
- Das Vorhaben wirkt sich auf die Belange Raumstruktur und zentralörtliche Funktion, Tourismuswirtschaft, Arbeitsmarkt und Erholung **positiv** aus.
- Das Vorhaben wirkt sich auf die Belange Natur und Landschaft, Forstwirtschaft sowie Bodenschutz **negativ** aus. Auch bei maßgabengerechter Realisierung verbleibt bei diesen Belangen ein mehr oder weniger großer Rest nicht ausgeglichener bzw. nicht ausgleichbarer Eingriffe.

In die Gesamtabwägung werden nur die positiv und die negativ berührten Belange einbezogen. Nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalls ergibt sich für die Regierung von Schwaben ein Überwiegen der positiv berührten Belange und damit die Raumverträglichkeit und raumordnerische Umweltverträglichkeit des Vorhabens.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegen stehen und somit seine Verwirklichung nicht zuließen, sind dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Allgäu nicht zu entnehmen. Vielmehr lassen die für die Bewertung des Vorhabens maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach ihrem Inhalt ausreichenden Gestaltungs- und Abwägungsspielraum.

Bei der Abwägung hatte die Regierung von Schwaben die mit dem Ferienpark verbundenen erheblichen positiven Effekte auf die Raumstruktur, die günstigen Impulse für den gewerblichen Sektor, den Dienstleistungssektor und den regionalen Arbeitsmarkt stark 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 und Ausflugsziele in der Region profitieren.

Den positiv berührten Belangen gegenüber zu stellen waren die auch bei maßgabengerechter Ausführung des Vorhabens verbleibenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft sowie des Bodenschutzes. Dabei wiegen die Eingriffe in Natur und Landschaft am schwersten, da der Projektstandort 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 die Regierung von Schwaben davon 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 die Regierung von Schwaben den positiven Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft und den Tourismus sowie auf den Arbeitsmarkt im gesamten Allgäu und darüber hinaus beimisst, zurücktreten.



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

6 Abschließende Hinweise

6.1 Allgemeine Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung enthält auch die Überprüfung des Vorhabens auf seine Vereinbarkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeit).
2. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder öffentlich-rechtliche Gestattungen (z.B. Erlaubnisse, Bewilligungen) noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.
3. Nachfolgende Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 20 Abs. 1 BayLplG.
4. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung hierüber trifft die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde. Nicht nur unwesentliche Projektänderungen sind der Regierung von Schwaben daher unverzüglich anzuzeigen. Eine ergänzende landesplanerische Überprüfung bleibt ggf. vorbehalten.
5. Die landesplanerische Überprüfung ist kostenfrei.
6. Die Verfahrensbeteiligten erhalten eine Kopie der landesplanerischen Beurteilung.

6.2 Fachliche Hinweise

Zur Verwertung in nachfolgenden Verfahren gibt die Regierung von Schwaben noch folgende fachliche Hinweise:

Natur und Landschaft, Siedlungswesen

- Im Bauleitplanverfahren sind Aussagen zur schonenden Einbindung in die Landschaft – insbesondere von den Hügeln (Vogelberg) auf bayerischer Seite – zu treffen und ggf. die Situation durch Schnitte darzustellen.

Wasser

- Für die Entnahme von Grundwasser aus den bestehenden vier Brunnen zur Speisung des Erlebnisbades ist im Verlauf der weiteren Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Für die geplanten offenen Wasserflächen (Seen) sollen im Verlauf der weiteren Genehmigungsverfahren limnologische Gutachten erstellt werden.

Altlasten

Folgende Punkte sind in den nachfolgenden Verfahrensebenen zu berücksichtigen:

- Ausarbeitung eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Ziel einer Nullbilanz und Nachweis der geordneten Entsorgung belasteter Baustoffe bzw. Erdmassen,
- 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) und



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

- 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.
- Die vorgesehenen Untersuchungen und ggf. notwendigen Sanierungen sind rechtzeitig vorher mit dem LRA Oberallgäu, Sachgebiet technischer Umweltschutz abzustimmen.
- Die durchzuführenden Maßnahmen müssen unter Aufsicht zugelassener Fachgutachter nach BBodSchG erfolgen.

Bodendenkmäler

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Fundorte sind unverändert zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen



Walter Thiele

