vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Nr. E 46 -Karls-

Satzung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

14. November 2024

PRÄAMBEL

Karls passt in keine Schublade. Karls ist keine Erdbeerfarm, Karls ist kein Supermarkt, Karls ist ein Freizeitpark, aber dennoch irgendwie anders.

Karls ist etwas Neues. Etwas, was es so bisher noch nicht gegeben hat. Karls ist ein dritter Ort. Ein Ort neben dem Zuhause und der Arbeit, ein Ort, an dem man sich unkompliziert trifft – mit Freunden, mit seiner Familie, mit Jedermann.

Man stöbert durch die regionalen und hausgemachten Produkte im Manufakturen-Markt, bestaunt eine Vorführung in einer der Schau-Manufakturen, lässt sich ein selbstgebackenes Stück Bienenstich schmecken oder lässt sich einfach inspirieren von ausgefallenen Upcycling-Ideen, die es an jeder Ecke gibt.

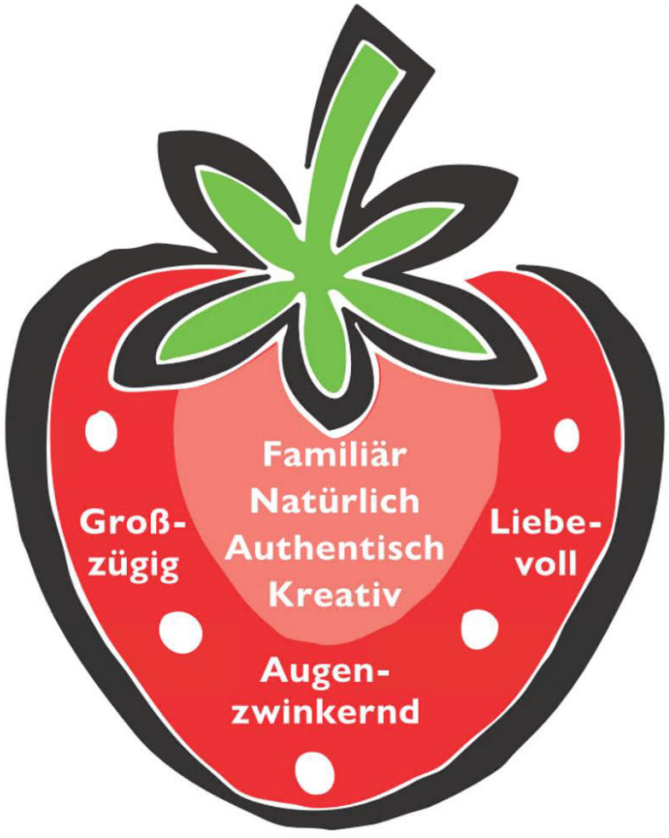
Egal ob man bei Karls etwas einkauft, ob man in einem der Themenhotels übernachtet, mit einem Fahrgeschäft fährt oder ob man einer Show im ManufakTour-Theater zuschaut – was auch immer man bei einem Karls Besuch unternimmt, man bekommt zwei Dinge mit, die man für Geld nicht kaufen kann:

Inspiration & Wissen.

Karls nennt es Edutainment. Die wunderbare Wortmischung aus Education und Entertainment – also Bildung und Unterhaltung.

Wie werden Bonbons per Hand hergestellt? Wie wird Ocean-Breeze-Seife selbst gemacht? Wie entsteht ein frisches Sauerteigbrot im Holzbackofen? Man lernt es, indem man zuschaut und mitmacht, bei Karls. Oder man setzt sich in eines der einzigartigen Cafés und Restaurants und isst leckere Dinge, die man nicht überall bekommen kann. Dazu eine Tasse Kaffee aus Guatemala, aus Bohnen, die erst vor zwei Stunden live in der Kaffeerösterei bei Karls geröstet wurden.

Das ist Karls – ein Gesamtkunstwerk, dem die 7 Karls Adjektive als Nordstern dienen:



Durch die einzigartige Mischung aus Gastronomie, Handel mit regionalen und selbsthergestellten Produkten, Spielplätzen, Fahrgeschäften und vor allem den Schau- und MitMachManufakturen ist es gelungen, einen Ort zu schaffen, der von den Besuchern (Karls nennt sie Fans) als etwas wahrgenommen wird, für das es keinen Begriff gibt außer eben KARLS ERLEBNIS-DORF.

Niemand nimmt Karls als Einkaufsstätte wahr, niemand als reinen Freizeitpark, niemand als Lebensmittel-Produzent, niemand als alleiniges Ferien-Resort. Es ist die Mischung, die Karls anders macht und es ist die Liebe, die in jedem noch so kleinen Detail steckt, die Karls schon seit vielen Jahren so erfolgreich macht und zu einem Ort, zu dem viele Menschen und Unternehmer aus aller Welt pilgern, um für ihre eigenen Aktivitäten und Unternehmen Inspirationen zu finden.

Inhaltsverzeichnis

	Präambel	
A	**Planungsgegenstand**	**1**
1|	**Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**	**1**
2|	**Räumliche Lage und Geltungsbereich**	**3**
3|	**Ausgangssituation**	**5**
3|1	Eigentumsverhältnisse	5
3|2	Erschließung Verkehr	5
3|3	Erschließung technische Infrastruktur	6
3|4	Naturräumliche Gegebenheiten	8
3|5	Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht	8
3|6	Trinkwasserschutz	9
3|7	Artenschutz	10
3|8	Biotope	10
3|9	Wald i.S.d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)	10
3|10	Boden	12
4|	**Planungsbindungen**	**15**
4|1	Landesplanerische Beurteilung	15
4|2	Regionalplan Havelland-Fläming	24
4|3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	25
4|4	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	26
4|5	Sonstige Planungsbindungen	34
4|6	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben	35
4|7	Denkmalschutz	35
5|	**Projektbegleitende Fachgutachten**	**37**
5|1	Umwelt	37
5|2	Hydrogeologische Stellungnahme	37
5|3	Vertiefende Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Einzelhandelswirkungen	38
5|4	Schalltechnische Untersuchung	43
5|5	Verkehrstechnische Untersuchung	45
B	**Umweltbericht**	**47**
1|	**Veranlassung**	**47**
1|1	Anlass	47
1|2	Planinhalte und Planfestsetzungen	47
1|3	Rechtlicher Rahmen und fachplanerische Bedingungen	60
2|	**Beschreibung des Umweltzustandes**	**66**
2|1	Beschreibung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes	66
2|2	Bestandsaufnahme/Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	68
3|	**Grünordnungsplan – Entwicklung konkretisierter Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet**	**95**
3|1	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet aus der übergeordneten Landschaftsplanung	95
3|2	Grünordnerische Erfordernisse und Maßnahmen für das Plangebiet	103
4|	**Bewertung der Umweltauswirkungen**	**107**
4|1	Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	107
4|2	Anfälligkeit für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	134
4|3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	134
4|4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	135
5|	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**	**135**
5|1	Grünordnerische Festsetzungen	135

5|2	Pflanzlisten	140
5|3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	142
5|4	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet	145
5|5	Maßnahmen zum Ausgleich von Vegetationseingriffen außerhalb des Plangebietes	150
5|6	Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) und funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)	152
5|7	Waldumwandlung	157
6|	**Weitere Angaben zur Umweltprüfung**	**158**
6|1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	158
6|2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	158
6|3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	160
7|	**Allgemein verständliche Zusammenfassung**	**166**
8|	**Quellen / Literatur**	**181**
8|1	Allgemeine Quellen	181
8|2	Fachgutachten	182
9|	**Anhang zum Umweltbericht**	**183**
9|1	Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-	183
9|2	Grünordnungsplan	183
9|3	Bestands- und Konfliktkarte	183
9|4	Maßnahmenkarte Geltungsbereich	183
9|5	Übersicht der Baumfällungen und Ermittlung der Ersatzpflanzungen	183
9|6	Visualisierung	190
9|7	Erstaufforstungsgenehmigungen	193
C	**Planinhalte und Planfestsetzungen**	**201**
1|	**Ziel, Zweck und Entwicklung der Planung**	**201**
2|	**Masterplan**	**204**
2|1	Einzelhandel	206
2|2	Wohnen	212
2|3	Verkehrliche und technische Erschließung	212
2|4	Freiräumliches Konzept /Grünordnung	221
2|5	Fazit	225
3|	**Planungsalternativen**	**225**
4|	**Maßgabenkatalog des Raumordnungsverfahrens (ROV)**	**226**
5|	**Begründung der Festsetzungen**	**226**
5|1	Art der baulichen Nutzung	226
5|2	Maß der baulichen Nutzung	243
5|3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	248
5|4	Verkehrsflächen, ergänzende Arten der baulichen Nutzung	250
5|5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	253
5|6	Flächen für die Abwasserentsorgung	254
5|7	Private Grünflächen, Wald und grünordnerische Festsetzungen	254
5|8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	265
5|9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	273
5|10	Sonstige Festsetzungen	274
5|11	Nachrichtliche Übernahmen	274
5|12	Hinweise (ohne Normcharakter)	275
6|	**Flächenbilanz**	**277**
7|	**Vertragliche Regelungen**	**278**
D	**Auswirkungen der Planung**	**279**
1|	**Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**	**279**
2|	**Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**	**279**
3|	**Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**	**279**
4|	**Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die öffentlichen Grünflächen**	**279**

5|	Auswirkungen auf den Verkehr	280
6|	Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung	280
7|	Finanzielle Auswirkungen/ Planungsschaden	280
E	**Verfahren**	**281**
1|	Aufstellungsbeschluss	281
2|	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	281
3|	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	281
4|	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	282
5|	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	282
F	**Rechtsgrundlagen**	**283**
G	**Anlagen**	**284**
1|	Textliche Festsetzungen	284
2|	Masterplan	311
3|	Synopse zum Maßgabenkatalog der Gemeinsamen Landesplanung	312

A Planungsgegenstand

Dem Planverfahren liegt ein Masterplan zugrunde, welcher von der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Laut § 2a BauGB ist dem Entwurf eines Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1| Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Vorhabenträgerin betreibt mit ihrem Unternehmen seit Mai 2014 im rund 9,3 ha großen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans E 29, Teil A -An der Straße zur Döberitzer Heide-, eine ehemals militärisch genutzte Fläche im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der Bundesstraße B5, einen von insgesamt 6 in der Bundesrepublik Deutschland verteilten Freizeitparks nach dem Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer.

Die Freizeiteinrichtungen zeichnen sich – neben zumeist kostenfreien Spiel- und Freizeitangeboten insbesondere für Kinder – durch Gastronomie-, Handels- und Manufakturflächen aus, in denen vornehmlich landwirtschaftliche Produkte zu Konsumgütern verarbeitet werden, bei deren Herstellungsprozess die Besucher zuschauen können. Das Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer ist die Kopplung von fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder, Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainment-Charakter nebst Verkauf der dort produzierten Waren, Gastronomie sowie Beherbergung. Diese Verbindung der einzelnen Säulen untereinander und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte stellen die wirtschaftliche Grundlage für den Gesamtbetrieb und seine erfolgreiche Entwicklung dar. Bestandteil des Konzeptes ist eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem Fahrrad als auch mit dem motorisierten Individualverkehr und den daraus resultierenden Verkehrs- und Parkplatzflächen. Wobei das Unternehmen bei seiner Entwicklung den Fokus v.a. auch auf die stetige Weiterentwicklung des ÖPNV-Konzeptes legt.

Basierend auf der positiven Entwicklung des Karls Erlebnis-Dorfes am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von der Vorhabenträgerin eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks. Die Erweiterungsflächen wurden 2016 und 2017 vom Betreiber der Karls Erlebnis-Dörfer erworben. Die Flächengröße des Vorhabens einschließlich der Bestandsflächen beträgt insgesamt rund 78,4 ha.

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts. Das geplante Ferienresort ist dabei funktional und ökonomisch eng mit der geplanten Erweiterung des Erlebnis-Dorfes verbunden. Die Erweiterung und die Errichtung des aus Erlebnis-Dorf und Ferienresort bestehenden Freizeitparks sollen nachfrageorientiert erfolgen.

Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahr 1992 wurde für das Gelände der Adler-Löwen-Kaserne nur wenig Nachnutzungspotenzial gesehen. Die Bundeswehr erwog aufgrund des guten baulichen Zustands der Gebäude, den Standort zu erhalten, jedoch blieb eine Nutzung aus, weil der Boden auf dem gesamten Gelände sowohl von Altlasten als auch von Kampfmitteln verunreinigt zurückgelassen wurde. Eine Aufbereitung wäre wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Erst mit dem Erwerb des gesamten Geländes durch die Vorhabenträgerin begannen neue Planungen zur Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche.

Das Vorhaben ist infolge seiner Größenordnung, Nutzungszuordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt. Es beansprucht Grund und Boden und beeinflusst räumliche Funktionen. Aufgrund dieser Raumbedeutsamkeit des Projektes mit seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Die im Vorfeld des ROV festgestellten Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte machte ergänzend ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) notwendig. Dafür beantragte die Gemeinde Wustermark gemäß Art. 10 des Landesplanungsvertrages eine Abweichung von dem Ziel Ziffer 2.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens sowie des Zielabweichungsverfahrens sind in der Landeplanerischen Beurteilung vom 26.02.2021[1] und dem Bescheid zum Zielabweichungsverfahren vom 16.02.2021 verfasst und Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Vorhabengebiet liegt über vorliegende rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit größtenteils außerhalb qualifiziert beplanter Gebiete. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfes stellt eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Auch die im Osten liegenden brachen Gebäudestrukturen stellen keinen im Zusammenhang bestehenden Ortskern mehr dar, da seit nunmehr 30 Jahren keine Nutzung stattgefunden hat. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal ferner über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieses rechtsverbindlich festgesetzten Bereiches und ist daher auch aufgrund dieser Satzung grundsätzlich als Außenbereich zu bewerten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich beurteilt sich mithin ohne einen Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Grundlage nach § 35 des Baugesetzbuches.

---

[1] Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Wenn Teile des Außenbereiches einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen, bedarf es grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplans und somit einer planerischen Entscheidung der Gemeinde. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht ist dementsprechend unabdingbar, die städtebauliche Ordnung wird mit diesem gesichert.

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird zwischen der Gemeinde Wustermark und der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der Durchführungsvertrag sichert zugleich die Einhaltung der Auflagen aus dem Zielabweichungsbescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. Februar 2021 und der Maßgaben aus dem Schlussbericht zum Raumordnungsverfahren vom 26. Februar 2021. Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ziel, auf der günstig an den Ortsteil Elstal und an den Bahnhof der Gemeinde Wustermark/Elstal angebundenen Plangebietsfläche den ungebrochen bestehenden Bedarf an Erlebnistourismus zu decken; beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts.

Der städtebauliche Rahmenplan (Masterplan), entworfen von der Vorhabenträgerin mit planungsrechtlicher Beratung durch das Stadtplanungsbüro GfP Gesellschaft für Planung, orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark, am Bestand und an den benachbarten Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Das Konzept erfüllt die zeitgemäßen Anforderungen an ein Erlebnis- und Feriendorf mit einem breiten Angebot an verschiedenen Erlebnis- und Edutainmentformen.

2| Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (Landkreis Havelland), rund 8 km westlich der Metropole Berlin (Landesgrenze). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Falkensee in einer Entfernung von rund 7 km und Nauen in einer Entfernung von rund 12 km (Luftlinie). Nachbargemeinden sind die Stadt Nauen, die Gemeinde Brieselang und die Stadt Falkensee im Norden, die Gemeinde Dallgow-Döberitz im Osten, die Landeshauptstadt Potsdam im Süden sowie die Stadt Ketzin (Havel) im Westen (vgl. Übersichtskarte). Die Entfernung zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 16 km (Luftlinie).

Der Vorhabenstandort ist über die Anschlussstelle -Elstal Ost- direkt an die Bundesstraße B5 und damit an das regionale und überregionale bzw. großräumige Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum westlichen Berliner Ring (Bundesautobahn BAB10) beträgt rund 2,5 km.

Der ca. 78,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- umfasst die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16, das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal. Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 227, 229, 230, 52, 53, 238, 55, 71 und 18 und durch die Bundesstraße B5,
- im Osten: entlang der östlichen Begrenzung des Flurstücks 18,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 18, 24, 71, 78, 79, 233, 232, 228, 227,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 233 und 227.



Bild 1 | Übersichtskarte (o.M.) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark (Quelle: Brandenburg Viewer (https://bb-viewer.geobasis-bb.de/))

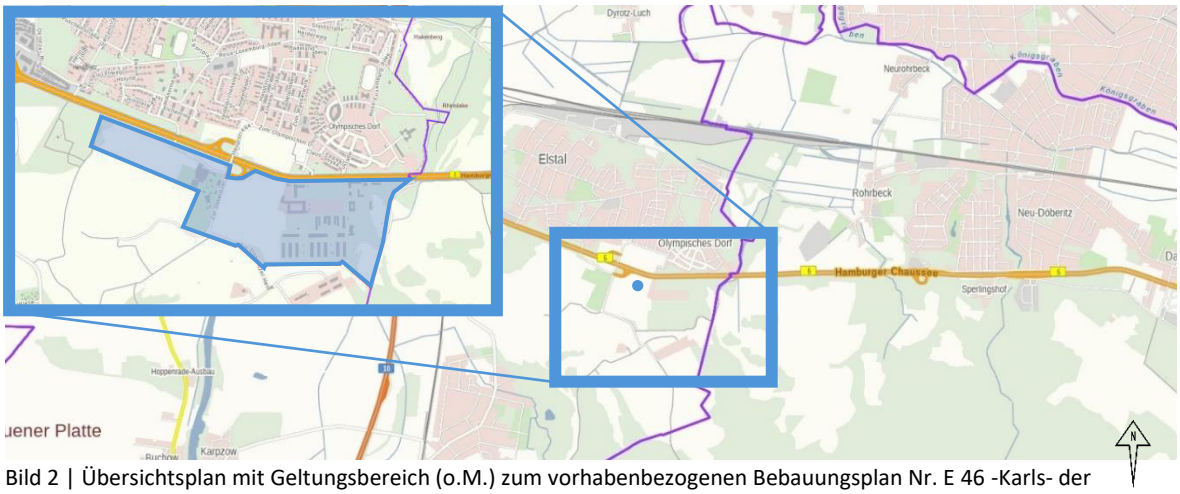


Bild 2 | Übersichtsplan mit Geltungsbereich (o.M.) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark (Quelle: Brandenburg Viewer (https://bb-viewer.geobasis-bb.de/))

3| Ausgangssituation

3|1 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Flurstücke mit den Nummern 62, 78 und 79, welche sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark befinden, sind alle anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- in privatem Eigentum von Herrn Robert Dahl. Nach Abschluss des Verfahrens werden die auf Grundlage des Durchführungsvertrages neu errichteten, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen in das Eigentum der Gemeinde übertragen und entsprechend öffentlich gewidmet werden.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Zu diesen Flächen zählen eine Teilfläche des Flurstückes 53 und eine Teilfläche des Flurstückes 62 der Flur 16, Gemarkung Elstal, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die übrigen Flächen, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin befinden (Teilbereiche der Flurstücke 62, 78 und 79), sind Bestandteil der Vorhabenplanung. Herr Robert Dahl und die Gemeinde Wustermark werden über diese Flächen auf Grundlage des Durchführungsvertrages einen Grundstückstauschvertrag schließen.

Regelungen zur Durchführung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag in Verbindung mit den vorliegenden Festsetzungen getroffen.

3|2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Berliner Einfallstraße Bundesstraße B5, die von Westen in das Stadtgebiet bis zum Zentrum einsticht und eine direkte Verbindung zum westlichen Berliner Ring (Autobahnring BAB10) herstellt. Entsprechend ihrer gewichtigen Funktion für die Region ist die Verkehrsachse von Nauen über den Berliner Außenring bis an die Grenze des Berliner Stadtgebietes vierspurig ausgebaut.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße -Zur Döberitzer Heide- bzw. über die Straße -Zum Erlebnis-Dorf-, die südlich der Bundesstraße B5 von der Straße -Zur Döberitzer Heide- abzweigt. Im Zuge der vorliegenden Planung und der Planung der Anschlussstelle an die Bundesstraße B5 wird die Erschließung der südlich der Bundesstraße B5 liegenden Flächen umstrukturiert und neu geplant. Aktuell werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an den nördlich angrenzenden, parallel zur Bundesstraße B5 verlaufenden Geh- und Radweg angebunden. Eine Verknüpfung mit dem östlich durch die Rhinslake führenden Geh- und Radweg ist ebenso für innerörtliche Wegeverbindungen von Bedeutung.

Über die -Hauptstraße- des Ortsteiles Elstal hat das Plangebiet Zugang zum bestehenden Straßennetz der Gemeinde:

- Anschluss an die Bundesautobahn BAB10 (Fahrzeit ca. 6 Minuten),
- Verbindung über die Bundesstraße B5 zum Zentrum Spandau (Fahrtzeit ca. 23 Minuten) und von hier zum Berlin Zentrum (Potsdamer Platz) (Fahrzeit ca. 30 Minuten).

Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besitzen folgende Verbindungsfunktionen:

- Rosa-Luxemburg-Allee, östlicher Teil bis Hauptstraße: Stufe IV (Hauptsammelstraße),
- Rosa-Luxemburg-Allee, westlicher Teil bis Hauptstraße: Erschließungsstraße,
- Hauptstraße: Stufe IV (Hauptsammelstraße).

3|2|1 Radfahrer- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet lässt sich für Radfahrer und Fußgänger über die Straßenführung Hauptstraße/ Rosa-Luxemburg-Allee (mit einseitiger Fußwegführung auf der nördlichen Straßenseite) an die Ortslage Elstal anbinden. Östlich des Plangebietes führt eine weitere Fußgängerbrücke über die Bundesstraße B5. Südlich schließen Radwege/ Feldwege an das Plangebiet und an das öffentliche Straßennetz in Richtung Priort an.

Aktuell werden in einem parallelen Verfahren der Gemeinde Wustermark beide Anschlussstellen Elstals an der B5 untersucht und umgeplant. Ein Thema dabei stellt auch die sichere Fuß- und Radwegeführung dar. Diese beziehen sich auf die Querungen der B5. Weiterführenden Radwegeführungen/-anbindungen können in diesem Planungsverfahren nicht berücksichtigt werden (gesonderte Planungsvorhaben).

3|2|2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt am südlichen Anschlusspunkt an die B5 im Einzugsbereich (300-m-Radius) einer Buslinie (668). Der Bahnhof Elstal (RE4, RB13, RB 21, Buslinien 662 und 668, Gehzeit ca. 25 Minuten) befindet sich in der Nähe, jedoch außerhalb eines Einzugsradius von 1.000 m. Im Kapitel A4|4|4 ÖPNV-Konzept wird das ÖPNV-Konzept der Gemeinde Wustermark beschrieben.

3|3 Erschließung technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich teilweise Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Altbestand. Diese sind allesamt abgängig. Für die Erschließung der zukünftigen Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

3|3|1 Elektroenergie

Erforderliche Kapazitäten zur elektrotechnischen Versorgung (Mittel- und Niederspannung) zum Ausbau des Gebiets sind vorhanden.

3|3|2 Wärmeversorgung

Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Das Karls Erlebnis-Dorf versorgt sich derzeit selbst.

3|3|3 Telekommunikation

Die vorhandene Infrastruktur für die Telekommunikation ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind über die anliegende äußere Erschließung vorhanden. Die Netzstruktur wird im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

3|3|4 Trinkwasser

Basierend auf den Angaben der Verbrauchabrechnung im Jahr 2023 wurde ein Trinkwasserbedarf von insgesamt 20.361 m³/a für die bisher erschlossenen Grundstücke im Karls Erlebnis-Dorf festgestellt. Davon wurde im Spitzenmonat August ein Verbrauch von 2.957 m³/Monat gemessen. Das macht einen Anteil von ca. 14,5 % am gesamten Jahrestrinkwasserbedarf aus. Der maximal tägliche Trinkwasserbedarf bemisst sich in diesem Monat mit 98 m³/d. Die Trinkwassererschließung der in Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen in der Hauptstraße.

Hierzu gab es im November 2023 sowie im Oktober 2024 Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem Wasser- und Abwasserverband -Havelland- (WAH), um Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Trinkwasserversorgung zu evaluieren. Es ist vorgesehen, die Leistungsfähigkeit bis zum Endausbau des Vorhabens (lt. Durchführungsvertrag vorgesehen bis 26 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) stufenweise zu erhöhen.

3|3|5 Schmutzwasser

Die Schmutzwassermenge inkl. Fremdwasseraufkommen wurde am vorhandenen Pumpwerk mit 14.773 m³/a gemessen. Das maximale Schmutzwasseraufkommen war ebenso im Monat August mit 2.158 m³ gegeben. Dies entspricht einen Jahresanteil von 14,6 %. Das maximal tägliche Schmutzwasseraufkommen wurde mit 72 m³/d festgestellt. Das Schmutzwasserpumpwerk benötigt in Gesamtheit 260 Schaltspiele/d der Pumpen (pro Pumpe 130 Schaltspiele/d). Das vorhandene Leitungssystem ist lediglich auf den Abtransport der bestehenden Nutzung ausgelegt. Im Zuge der Bauarbeiten muss die Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Hierzu gab es im November 2023 sowie im Oktober 2024 Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und dem WAH, um Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Abwasserleitungen zu evaluieren. Es ist vorgesehen die Leistungsfähigkeit bis zum Endausbau des Vorhabens (lt. Durchführungsvertrag vorgesehen bis 26 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) stufenweise zu erhöhen.

3|3|6 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im größten Teil des Plangebietes ungeordnet und dezentral, im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen. Zur Versickerung des Regenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (siehe Kapitel C2|3|4 Niederschlagswasser).

3|3|7 Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) muss für die Objekte auf dem Grundstück eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bei N > 3 (N=Zahl der Vollgeschosse) für die Dauer von mindestens 2 Stunden gemäß Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) §§ 3 und 14, i.V.m. DVGW-Arbeitsblatt W 405zur Verfügung stehen.

Gemäß der Aussagen des WAH ist es nicht gestattet, im Planbereich Brunnen sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Bereitstellung des Löschwassers zu bauen. Die Bevorratung des Löschwassers muss also über Zisternen oder sonstige Speicherbecken erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt gemäß Brandschutzkonzept -Karls- durch Löschwasserzisternen. Die Befüllung der Zisternen erfolgt einmalig aus dem Trinkwassernetz. Im Brandfall wird kein Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen. Eine nähere Betrachtung zur Verortung und Betriebsführung (Füllung, Wartung, etc.) dieser Bauwerke wird in den nächste Planungsphasen vorgenommen. Planerisch sind über das Gesamtgebiet 10 Löschwassersilos vorgesehen, 2 davon bestehen bereits.

Konkrete Forderungen/ Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

3|3|8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen. Nach § 20 KrWG haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

3|4 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens befindet sich am südöstlichen Rand von Wustermark/Elstal. Das Plangebiet wird der Großeinheit der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen zugeordnet.

Die mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen in sich so gut wie alle landschaftlichen Elemente Brandenburgs. Es handelt sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, von hügeligen Endmoränen, von schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Zahlreiche große und kleine Grundmoränenplatten und breite Niederungen herrschen vor.

Die Geologie ist vorwiegend bestimmt durch die Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (Saale - Kaltzeit (Oberes Saale), Warthe - Stadium) und die Bodentypen bestehen aus Braunerden, Podsol-Braunerden. (weitere Informationen siehe Kapitel 3|10|1 Bodengrundgutachten)

3|5 Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete). Nordöstlich der Bundesstraße B5 grenzt das FFH-Gebiet Rhinslake sowie südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Döberitzer Heide. Eine Verträglichkeitsvorprüfung des Vorhabens gegenüber des FFH-Gebiets Döberitzer Heide wurde durchgeführt.[2] Es wurde als verträglich eingestuft (siehe Kapitel B Umweltbericht).

---

[2] Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-; biota | Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH: Bützow, 19.03.2024.

Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegen innerhalb des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes. Beim Vergleich der Grenzlinien des LSG (Landesamt für Umwelt, Stand 30.09.2023) fällt auf, dass anhand dieser Daten auch geringe Teile der Flurstücke 78, 79, 227, 228, 232 und 233 der Flur 16 sowie des Flurstückes 24 der Flur 21, Gemarkung Elstal innerhalb des LSG liegen würden. Aufgrund des sehr geringen Abstandes zwischen Schutzgebiets- und Flurstücksgrenzen wird davon ausgegangen, dass es sich jedoch hierbei um Ungenauigkeiten bei der Digitalisierung der Flurkarten zur Verordnung zum LSG vom 30.11.1998 handelt.

Gesichert kann diese Vermutung für die Flurstücke 78 und 79 gelten. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes E 14 -Straße zur Döberitzer Heide-. In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden direkt an das ‚Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft‘ an.“ Auch die Darstellung des LSG im FNP der Gemeinde Wustermark zeigt einen Verlauf des Schutzgebietes außerhalb der Plangebiets-Grenzen im westlichen und mittleren Bereich des Geltungsbereiches. Eine Lage des LSG innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 46 wird daher nur für das Flurstück 71 in Flur 16 sowie Flurstück 18 in Flur 18 angenommen. Dies entspricht der Darstellung im FNP.

3|6 Trinkwasserschutz

Westlich des Plangebietes liegt das noch aus der historischen Ursprungsplanung des Olympischen Dorfs stammende Wasserwerk Radelandberg. Das Wasserwerk wurde noch bis in die 1990er Jahre betrieben. Danach wurde die Förderung ausgesetzt. Entsprechend weist auch die Trinkwasserschutzzonenausweisung Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976 zur Trinkwasserschutzzonenausweisung für das Wasserwerk Radelandberg) das östliche Plangebiet als Trinkwasserschutzzone aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nahm die Untere Wasserbehörde wie folgt Stellung: „*Der östliche Teil des Vorhabens liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg, während sich das westliche B-Plan-Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal befindet. Die Wasserschutzgebiete Elstal und Radelandberg werden neu festgesetzt. Das gesamte B-Plangebiet wird voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III eines großen Wasserschutzgebietes „Elstal-Radelandberg“ liegen*." Somit liegt der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans künftig in der Trinkwasserschutzzone III.

Der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) fügte hinzu, dass die neue Musterverordnung für Trinkwasserschutzzonen vom 28.08.2018 in Umsetzungsplanungen Anwendung finden soll.

Die Abgrenzungsbereiche der Trinkwasserschutzzonen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angepasst, sollen künftig aber, wie aus der Stellungnahme zu entnehmen, als ein Wasserschutzgebiet -Elstal-Radelandberg- geführt werden.

3|7 Artenschutz

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Angaben und Informationen für das Untersuchungsgebiet durchgeführt.[3] Die Ergebnisse werden im Rahmen des gesonderten Kapitels B Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt und berücksichtigt.

Der Gesamtbericht des Artenschutzfachbeitrags enthält außerdem Zusammenfassungen zu den bereits durchgeführt und abgeschlossenen Artenschutzmaßnahmen im Zuge des Rückbaus und der Munitionsberäumung innerhalb des Geltungsbereiches.

3|8 Biotope

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes sowie für eine artenschutzrechtliche Erstbewertung wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt, welche eine Biotoptypenkartierung für das Vorhabengebiet mit Stand Oktober 2019 enthält (Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA; Stand Oktober 2019). Hierbei wurde der erweiterte Geltungsbereich, wie im Aufstellungsbeschluss erfasst, betrachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn der Kampfmittelberäumung das Plangebiet umfangreich überformt wird. Das jahrzehntelang als Kaserne genutzte Gelände ist sehr stark durch Kampfmittel belastet gewesen (siehe hierzu Kapitel A3|10|3 Kampfmittel). In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Umweltbericht (Dr. Marx Ingenieure GmbH, September 2024) wird dargestellt, wie durch die Planung verlorengegangene Biotope wieder aufgebaut und ausgeglichen werden sollen.

Die das Vorhabengebiet einfassenden Grünflächen und Waldflächen sollen weitestgehend erhalten und weiterentwickelt werden. Im Bestand finden sich in den Grünflächen westlich des Bestandserlebnis-Dorfes im Wesentlichen sonstige ruderale Halbtrockenrasen (03229), silbergrasreiche Trockenrasen (051211), Landreitgrasfluren (03210), Besenginstheiden (0611001) sowie Vorwaldstrukturen (082810), Robinienforst (08340) und sonstige Gehölze. Die Grünflächen südlich/ südöstlich des Vorhabengebietes sind im Wesentlichen geprägt durch Gras- und Staudenfluren. Auch der Eichenmischwald (08190) im Osten des Plangebietes soll erhalten bleiben (siehe Kapitel B5|7 Waldumwandlung).

3|9 Wald i.S.d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)

Von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 ist Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Gemäß § 1 LWaldG ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Träger öffentlicher Vorhaben oder deren Beauftragte haben gemäß § 6 LWaldG bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder Auswirkungen auf Waldflächen haben können, die Bedeutung des Waldes im Sinne des LWaldG angemessen zu berücksichtigen.

---

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Hinrich Matthes: Eberswalde, 11.03.2024.

Bei der Entscheidung über die Inanspruchnahme von Waldflächen sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gemäß § 8 (3) LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer dauerhaften Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auszugleichen.

Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen hat im Laufe der letzten 30 Jahre eine Gehölzsukzession eingesetzt. Durch die untere Forstbehörde wurde daher eine Waldfeststellung im Westen des Plangebietes sowie für den Bereich der Löwen-Adler-Kaserne durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Waldeigenschaft festgestellt. Diese Flächen setzen sich aus Wald- und Vorwaldbiotopen, Koniferenbeständen, Ruderalfluren mit deutlichem Gehölzaufwuchs sowie versiegelten, aber mit deutlichem Gehölzaufwuchs bestandenen Flächen zusammen.

Eine Umwandlung von Wald ist notwendig. Die Umwandlung entspricht einem Vorhaben nach Nr. 17.2.1 der Anlage 1 des UVPG. Im Rahmen des ROV wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Das nach § 8 LWaldG erforderliche Verfahren zur Waldumwandlung der von der Planung betroffenen Waldflächen soll gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bereich	davon Wald (ha)	davon Waldumwandlung
Elstal	16	77 tlw.	Löwen-Adler-Kaserne	0,0936	0,0936
Elstal	16	269		0,0443	0,0443
Elstal	16	239 tlw.		1,9321	1,5000
Elstal	16	71 tlw.		3,1593	3,1593
Elstal	18	18 tlw.		8,0157	8,0157
Elstal	21	24 tlw.		2,8200	2,8200
Elstal	16	227 tlw.	Westteil E 46	3,7764	1,7146
			Summe	**19,8414**	**17,3475**

Tabelle 1 | festgestellte Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches; Stand September 2024

Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich im Plangebiet zahlreiche Robinienbestände etabliert. Robinien tragen über ihre Fähigkeit, Stickstoff zu binden und im Boden anzureichern, zur Eutrophierung bei. Für die ursprünglich nährstoffarmen Standorte im Plangebiet bedeutet dies eine Verschlechterung der Standortbedingungen, die sich nachteilig auf Vegetationsbestände auswirkt, die auf nährstoffarme Verhältnisse angewiesen sind. Zur Verbesserung dieser Situation vereinbaren die Vorhabenträgerin und die Gemeinde Wustermark eine sukzessive Umwandlung des Robinienwaldes in einen naturnahen Laubmischwald im Bereich der Waldfläche A. Waldrechtliche Relevanz für die zu erbringende Kompensation für die oben dargestellte Waldumwandlung hat diese weitere Waldumwandlung nicht.

Der Eichenmischwald (08190) im Osten soll durch die Planung unberührt und erhalten bleiben. Insbesondere der Eichenmischwald ist FFH-Lebensraumtyp und ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und bietet einen Ruhepol im Gegensatz zum stark bebauten und besuchten Teil des Erlebnis-Dorfes. Im Norden des Eichenwaldes befindet sich das Fledermaushotel, welches zahlreichen Fledermäusen als Quartier dient. Durch die Errichtung von Gebäuden und Straßenbeleuchtungen nimmt die Lichtverschmutzung im Bereich des Vorhabens zu, wodurch die Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Der Eichenwald ist ein wichtiger Dunkelkorridor, in dem sich die Tiere ungestört aufhalten und jagen können.

3|10 Boden

3|10|1 Bodengrundgutachten

Die Bodenübersichtkarte Brandenburg verzeichnet für das Plangebiet hauptsächlich Braunerden und Podsol-Braunerden, die überwiegend aus Sand bestehen und über Schmelzwassersand gelagert sind. Durch die früheren Nutzungen als Kaserne und durch Geländemodellierungen wurden die ursprünglichen Böden auf großen Teilflächen stark anthropogen verändert oder durch Versiegelungen und Auffüllungen ersetzt. Zur Erkundung der vorhandenen Baugrundverhältnisse wurden im März 2022 im Untersuchungsbereich eine Baugrunderkundung durchgeführt und eine abschließende Baugrundbeurteilung erstellt.[4]

Bei diesen Baugrunduntersuchungen wurden insgesamt 10 Rammkernbohrungen zur Erkundung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie zur Erkundung und Bestimmung der Lagerungsverhältnisse und Lagerungsdichte mit einer Endtiefe von 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft.

Dabei wurden die Aufschlussansatzpunkte (Bohr- und Rammsondierstellen) im Rahmen der B-Plan-Erkundung/ -Erschließung insgesamt flächenhaft über das gesamte Areal verteilt angeordnet.

Es erfolgte die Entnahme gestörter Bodenproben (Güteklasse 5 nach DIN EN ISO 22475-1) schicht- und meterweise und deren Bewertung nach den Kriterien der DIN 18300 und DIN 18196 (Bodenansprache/ -bewertung nach visuellen und manuellen Verfahren). Des Weiteren wurden die gestörten Bodenproben für bodenmechanische Laboruntersuchungen verwandt.

Geologische, morphologische und hydrogeologische Situation

In allen Bohrungen wurden unterhalb von Mutterböden und/oder Auffüllungen (umgelagerte Böden) Mittelsande angetroffen. Der Feinsand- und Feinkornanteil ist leicht unterschiedlich. Sande bilden auch in allen Bohrungen außer BS 9 den Abschluss der Bohrungen bei 2,0 m bzw. 3,0 m. Bei BS 9 bildet ein Geschiebelehm den Abschluss, der als stark sandiger Schluff mit steif – halbfester Konsistenz ausgeprägt ist. Die festgestellten, anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig. Die Lagerungsdichte der anstehenden Sande war gemäß Bohrfortschritten als mitteldicht einzustufen.

---

[4] Karls Erlebnisdorf Elstal – Geotechnischer Bericht; Dr. Marx Ingenieure GmbH: Eberswalde, 24.06.2022.

Es wurde bei 8 von 10 Messpunkten kein Wasserstand festgesetzt, bei BS 1 (Kleinrammbohrung) wurde die Endteufe bei 2,00 m erreicht und bei BS 9 wurde bei 1,3 m Schichtenwasser gefunden. Dies ergibt eine Aufwertung der hydrogeologischen Eigenschaften. Von Schwankungen des Grundwasserstandes über die Jahreszeiten verteilt wird ausgegangen.

Für alle entnommenen Erdproben wurden Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeit ausgeführt. Bis auf die feinen Sande im Bereich des Bohrpunktes BS 9 wird für alle anderen Bohrbereiche eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit nachgewiesen.

Der Baugrund wird mit der geotechnischen Kategorie GK 1 (geotechnische Kategorie) als geeignet und gleichförmig eingestuft, Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Zur Frostempfindlichkeit der Böden wurden gemäß DIN 18196 die Böden SE (enggestufte Sande) und SU (Sand-Schluff-Gemische), beide nicht frostempfindlich, festgestellt.

Zusammenfassung

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Untersuchungen geben einen stichpunktartigen Einblick in die örtlichen Baugrundverhältnisse. Sollten sich Planungsänderungen ergeben oder während der Bauausführung wesentliche Abweichungen von den hier beschriebenen Verhältnissen festgestellt werden, ist der Gutachter zur Festlegung weiterer Maßnahmen zu konsultieren.

3|10|2 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. Auch im Landschaftsplan wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Nach dem Abzug der Sowjetischen Truppen im Jahr 1992 war zunächst geplant, den Standort aufgrund der gut erhaltenen Gebäudestrukturen für eine Nachnutzung der Bundeswehr wieder aufzuwerten. Aufgrund der hohen Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Schwermetalle sowie Kampfmittel wurde jedoch davon abgesehen. Die Beseitigung dieser Altlasten innerhalb des Plangebietes wurde als wirtschaftlich nicht tragbar eingestuft. Das Land Brandenburg hat das Grundstück daher an Herrn Robert Dahl verkauft mit der Auflage, die bestehenden Gebäude abzureißen, Altlasten zu beseitigen und das Grundstück sukzessive zu einer Ferien-, Erlebnis- und Freizeitwelt mit unterschiedlichen Nutzungen (insbesondere aber nicht ausschließlich Erholungs-, Freizeit-, Sport- und kulturelle und gastronomische Einrichtungen, Ferienwohnungen, Beherbergung und Handel) zu entwickeln und an der Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen umfangreich mitzuwirken und sodann nach dem vorstehenden Konzept zu nutzen.

In Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens wurde eine „Gefährdungsabschätzung bzgl. Abfall und Altlasten auf Grundlage vorliegender Altlastengutachten inkl. Defizitanalyse“ vom Ingenieurbüro Döring GmbH mit Stand vom 12.06.2017 erstellt. Für den Bereich, der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- im Bereich des SO 4 liegt, wurde vom Büro becker-umwelt Ingenieurdienstleistungen und Umweltschutz Dipl. Chemiker R. Becker ein Gefahr- und Schadstoffkataster mit Stand vom 14.05.2018 erstellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorbelastung der Böden und zu den Altlasten. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Der Boden-Mensch-Wirkpfad ist bei Kleinkindern dermal und oral, bei allen anderen tendenziell nur dermal gegeben. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist im Zuge der Baufeldfreimachung organoleptisch auffälliges Material aufzunehmen und ordnungsgemäß zu beseitigen, so dass eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch in diesen Bereichen abgewendet wird. Punktuell erhöhte Schadstoffgehalte können auf der Liegenschaft jedoch auch nach Sanierung nicht ausgeschlossen werden. Hier sollten nutzungsbezogen angemessene Sicherungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Auch vor dem Hintergrund der Trinkwasserschutzzone III sollten Bodensanierungen durchgeführt werden.

Das Gutachten (Döring 2017) macht insbesondere folgende Empfehlungen:

- Auf Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist altlastenverdachtsflächenbezogen ein Untersuchungskonzept für die Liegenschaft zu erarbeiten.
- In Teilbereichen (z.B. eingestürzte Gebäude) wird eine Untersuchung des Bodens und ggf. Beseitigung von kontaminierten Bodenmaterial nur nach Rückbau der Gebäude/ Anlagen möglich sein.
- Eine Überprüfung der bestehenden Grundwassermessstellen für eine aktuelle Beprobung wird empfohlen.
- Als Sofortmaßnahme wird empfohlen, die Tanks der früheren Tankstellen durch eine Fachfirma abpumpen und reinigen zu lassen, um einen weiteren Schadstoffeintrag in diesen Bereichen zu vermeiden.
- Da eine sukzessive Entwicklung der Liegenschaft avisiert wird, wird empfohlen, die jeweils nicht entwickelten Bereiche mit geeigneten Maßnahmen zu sichern/abzugrenzen.
- Es wird empfohlen, die vorliegende Gefährdungsabschätzung der unteren Bodenschutzbehörde, Landkreis Havelland zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Viele der empfohlenen Maßnahmen wurden durch die Vorhabenträgerin inzwischen umgesetzt.

Die Untersuchung von becker-umwelt bezieht sich insbesondere auf die Abbrucharbeiten vorhandener Gebäude und ihre rechtmäßige Entsorgung. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in den untersuchten Gebäuden Gefahrstoffe im großen Umfang verbaut wurden. Dazu zählen:

- teerhaltige Parkettstäbe mit teerhaltigem Kleber,
- mit teerhaltigem Kleber verbundener Estrich unterhalb der Parkettstäbe,
- teerhaltige Sperrpappen im Fußbodenbereich (Flure, Waschräume, …),
- mit den teerhaltigen Sperrpappen verbundene Estrich- bzw. Unterbetonschichten,
- teerhaltige Sperrpappen (bis 2 Schichten in verschiedenen Höhen) im Mauerwerksbereich Kellergeschoss (Fundamentsperren), Außenmauerwerk und teilweise Innenwände KG,
- mit den teerhaltigen Sperrpappen verbundene Mauerwerksbereiche oberhalb und unterhalb der Estrich- bzw. Unterbetonschichten,
- teerhaltige Sperrpappen unter Holzbalken in Räumen mit Fußbodendielen,
- teerhaltige Dachpappen in einigen Dachbereichen,
- teerhaltige Pappe um Rohrleitungen (über KMF-Dämmwolle),
- Schwermetall (blei- und zinkchromathaltige Farben und Anstriche, Innenbereich fast flächendeckend und teilweise auch am Außenwandbereich,

- asbesthaltige Gurokitte und Flansche im Bereich von Heizleitungen in geringerem Umfang,
- Asbestzement-Wellplatten als Dacheindeckung,
- Dämmwolle (KMF) als Dämmung um Rohrleitungen und teilweise Dachbereich AIV Altholz,
- AIV – Altholz.

Die kontaminierten Gebäude sind im Zuge des Abrissverfahrens unter Einhaltung der Richtlinien abgebrochen und entsorgt worden.

3|10|3 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die „Gefährdungsabschätzung bzgl. Kampfmittel inkl. Defizitanalyse“ vom Ingenieurbüro Döring GmbH mit Stand vom 15.11.2017 kommt für eine Innutzungsnahme zu dem Schluss, dass die Kampfmittel beräumt werden müssen. Bei Nichtnutzung hingegen wurde die Gefährdung als gering eingestuft, da das Gelände zusätzlich auch eingezäunt war.

Derzeit wird auf dem Vorhabengebiet die Kampfmittelbeseitigung durchgeführt. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird spätestens zum Baubeginn vorliegen.

4| Planungsbindungen

4|1 Landesplanerische Beurteilung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Neben den Grundsätzen der Raumordnung aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Festlegungen der Raumordnungspläne der Länder bzw. der Regionen zu beachten und zu berücksichtigen.

Die für eine Überprüfung der Planinhalte maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen bilden die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBI. 1 S. 235)) und im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.04.2019 (GVBI. 11, Nr. 35)) festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Bei der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal handelt es sich als Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt um ein raumbedeutsames Vorhaben. Raumbedeutsam im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist ein einzelnes Vorhaben dann, wenn von ihm infolge insbesondere auch seiner (Groß-)Maßstäblichkeit und zum Beispiel wie hier des zu erwartenden Besucheraufkommens erhebliche Auswirkungen auf den Raum (als Träger einer Vielfalt von Funktionen des Lebens – sowohl des Menschen, der menschlichen Gesellschaft als auch ihrer natürlichen Umwelt) ausgehen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen. Nur dann kann von einer Raumwirkung ausgegangen werden.

4|1|1 Raumordnungsverfahren (ROV)[5]

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens und seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten insbesondere zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Das ROV schließt eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), eine raumordnerische Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (besonderer Artenschutz) ein.

Die Gemeinde beantragte mit Schreiben vom 29.12.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für das Vorhaben sowohl die Durchführung eines ROV als auch die Zulassung einer Zielabweichung. Mit Schreiben vom 25.01.2017 stellte die GL für das Vorhaben die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV fest. Im Zuge des ROV sollte aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs das Zielabweichungsverfahren (ZAV) erfolgen, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist.

Das Raumordnungsverfahren (ROV) für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ kommt zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben erreicht werden kann und dass kein Konflikt mit/zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht. Die Maßgaben sind, sofern nicht anders ausgeführt, im für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungsplan bzw. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen.

---

[5] Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Maßgaben

Gesamtraum/ Zentralörtliche Gliederung (Vorhabenrealisierung, konzeptionelle Ausrichtung, Einzelhandel)

- **M 1:** Es ist sicherzustellen, dass nur eine Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d.h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile.
- **M 2:** Es ist sicherzustellen, dass die mit den Angeboten Zentraler Orte konkurrierenden Bausteine des Einzelhandels und der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies ist über Festsetzungen und ergänzende langfristig bindende Verträge zu gewährleisten.
- **M 3:** Bezogen auf die Manufaktureinheiten ist sicherzustellen, dass die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen. Da der Vorhabenträger einen engen räumlichen Bezug von Herstellungsort und Verkaufsfläche der jeweils hergestellten Erzeugnisse vorsieht, sind diese Einheiten, bestehend aus Herstellungs- und Verkaufsfläche, im aufzustellenden Bebauungsplan jeweils räumlich zu fixieren.
- **M 4:** Bezogen auf die Themenshops sind Produkte bzw. Sortimente zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen. Das Markenbild von -Karls- ist eng zu fassen und Produkte/ Sortimente sind diesen Themen zuzuordnen.
- **M 5:** Es sind verbindliche Festsetzungen zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur/ Größenordnung, auch hinsichtlich schrittweiser Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende Wirkungsanalyse geprüft und als verträglich bestätigt worden ist. Das heißt, im Fall einer schrittweisen Umsetzung ist darzulegen, dass die Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben ist als für das Gesamtvorhaben.

Infrastruktur (Verkehr, Trinkwasserversorgung)

- **M 6**: Es ist darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Dies kann in einem ergänzenden Gutachten zum Bebauungsplan oder in einer anderen geeigneten Weise (z.B. als Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark) erfolgen.
- **M 7**: Die vorhandenen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Vorhabenstandortes sind zu erhalten und ihre uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ist zu gewährleisten.
- **M 8:** Es ist nachweislich dauerhaft auszuschließen, dass eine für das geplante künstliche Gewässer vorgesehene Trinkwasserauffüllung die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gefährdet.

Natur und Landschaft

- **M 9:** Es ist zu prüfen, ob im Vorhabengebiet Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erfassen, ob es sich bei den ggf. festgestellten LRT um stickstoffempfindliche Biotope handelt. Darüber hinaus sind auch stickstoffempfindliche geschützte Biotope im Vorhabengebiet zu erfassen, die keinen LRT-Status besitzen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob im Untersuchungsraum des Vorhabens (Umkreis von 500 m ab Außengrenze) außerhalb und innerhalb von FFH-Gebieten LRT vorhanden sind, die bislang im Umweltbericht nicht dargestellt sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen ansteigender Stickstoffdepositionen auf die diesbezüglich empfindlichen LRT zu betrachten. Hierbei sind auch die auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen nicht betrachteten Bereiche im Westteil des Vorhabengebietes und die daran angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide in die Betrachtung einzubeziehen.Als Grundlage für die Erfassung stickstoffempfindlicher LRT und geschützter Biotope ist der Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren“ zu verwenden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind darzustellen und zu bewerten.
- **M 10:** Der Eichenwald ist als kaum regenerierbares geschütztes Biotop im vollen Umfang wie auf Karte A-3 des Umweltberichts ausgewiesen zu erhalten. Dies ist zudem aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen nötig, um durch Anbringung von Nistkästen in den Bäumen den gehölzbewohnenden Fledermäusen ausreichend Ausweichquartiere anbieten zu können. Seine künftige Nutzung darf die beabsichtigte Lebensraumfunktion für Fledermausarten (Quartier- und Jagdgebiet) in Hinblick auf Lärm, Licht und allgemeine Unruhe nicht beeinträchtigen, weshalb er auch als Dunkelkorridor zu erhalten ist. Die weiteren geschützten Biotope, die sich zwischen Eichenmischwald und Grenze des Vorhabengebietes erstrecken (Trockenrasen und Besenginsterheiden), sind ebenfalls zu erhalten, da es sich zum einen um schwer regenerierbare Biotope handelt. Zum anderen sind diese Biotope größtenteils auch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ geschützt, das sich in diesem Bereich mit dem Vorhabengebiet überschneidet. Um die Auswirkungen auf diesen Bereich einschätzen zu können und abzuschätzen, ob die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung zum LSG gegeben ist, sind ausreichend detaillierte Karten sowie eine Beschreibung der geplanten Nutzungen und deren voraussichtliche Auswirkungen zu erstellen. Die Art der Nutzung muss auch den Erhalt der geschützten Biotope gewährleisten. Die zum LSG gehörenden Flächen südlich und östlich des Fahrradweges sind von einer Nutzung weitestgehend auszuschließen.
- **M 11:** Es ist darzulegen, wie und auf welchen Flächen Niederschlagswasser für die Befüllung des künstlichen Gewässers zurückgehalten werden soll. Weiterhin ist auszuführen, wie negative Auswirkungen der Niederschlagsrückhaltung auf die lokale Vegetation im Vorhabenhabenbereich vermieden werden sollen.

- **M 12:** Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachten geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen. Die kartografischen und textlichen Darstellungen zur Brutvogelerfassung im Verflechtungsbereich mit der Döberitzer Heide südlich und westlich von Fläche 1 sind zu vervollständigen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Brutvögel in diesem Bereich sind zu ergänzen.
- **M 13:** Die Auswirkungen der betriebsbedingten Licht- und Lärmemissionen auf die Fauna im Vorhabengebiet sowie in den angrenzenden Schutzgebieten ist artbezogen darzustellen und zu bewerten. Es sind geeignete Schutzkonzepte zu entwickeln. Es ist darzulegen, wie eine Beeinträchtigung der licht- und lärmempfindlichen Fauna in den angrenzenden Schutzgebieten vermieden werden kann. Hierbei sind insbesondere Beeinträchtigung der Tiere aufgrund möglicher Lasershows und Feuerwerke zu prüfen und wirksam zu vermeiden.
- **M 14:** Es ist darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz in der Döberitzer Heide geeignet ist, die durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten steigenden Besucherzahlen konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen der betroffenen Schutzgebiete steht.
- **M 15:** Mittels geeigneter Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, das Vorhaben möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren (naturnahes, umgebungsgerechtes Erscheinungsbild). Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen: Zur Döberitzer Heide muss eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung durch einen breiten Grün- bzw. Gehölzgürtel erfolgen. Vom Eichenmischwald abgesehen (s. Maßgabe 10), sind auch die übrigen bestehenden Waldflächen auf dem Gelände so weit als möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den als Sichtschutzwald dargestellten Waldstreifen entlang der B5.
- **M 16:** Um in ausreichender Menge Ersatzquartiere für Fledermäuse im Rahmen von CEF-Maßnahmen anbieten zu können, ist zu prüfen, ob neben Haus 40 auch die Keller der Häuser 47 und 55 erhalten werden können. Die Alternativlosigkeit des Verlustes dieser Quartiere ist gegebenenfalls zu begründen.

<u>Ressourcenschutz (Versiegelung, Wasser)</u>

- **M 17:** In Hinblick auf die Ziele des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte gezielt Einsparpotenziale (z.B. bezüglich einer Bevorzugung von wassergebundenen Decken oder Pflasterungen anstelle einer vollständigen Versiegelung durch Asphaltdecken bei Parkplätzen, Wegen etc.) zu prüfen.
- **M 18:** Es sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899) zu prüfen. Beeinträchtigungen und Verschlechterungen seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustands sind auszuschließen.

- **M 19:** Zum Schutz des/der Grundwasserleiter sowie zum Ausschluss einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch signifikante Belastungen des chemischen Zustandes bzw. schädliche Veränderungen des Grundwassers soll eine hydrogeologische (gutachterliche) Begleitung der weiteren Vorhabenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Altlastenverdachtsflächen im ganzen Vorhabengebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für die Ausführungsphase des Vorhabens die Errichtung weiterer Grundwasser-Messstellen für das Monitoring zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsbereiche vorzusehen.
- **M 20:** Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben (ggf. durch Änderung des Vorhabenkonzepts) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führt.

Weitere Angaben und Informationen zum ROV siehe Kapitel C4| Maßgabenkatalog des Raumordnungsverfahrens (ROV).

4|1|2 Zielabweichungsverfahren[6]

Aufgrund des festgestellten Konfliktes mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte war ergänzend zum ROV ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich.

Mit Schreiben vom 29.12.2016 beantragte die Gemeinde Wustermark bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für die Aufstellung von Bebauungsplänen für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ die Abweichung von Ziel 4.7 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B – Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15). Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Antrag mit Schreiben vom 24.10.2019 entsprechend aktualisiert, indem der Antrag auf die Abweichung von dem gleichlautenden Ziel Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot) gerichtet wurde. Daraufhin führte die GL ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) durch.

Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Vorhaben mit zusätzlichen Verkaufsflächen im Umfang von 7.000 m² eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR unter folgenden Nebenbestimmungen zugelassen: Der Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des o.g. Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst. Eine von der Umsetzung der weiteren Vorhabenbestandteile unabhängige Realisierung von Verkaufsflächen ist auszuschließen.

---

[6] Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

Voraussetzung ist daher die Aufstellung eines darauf abgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit geeigneten Festsetzungen und Durchführungsvertrag für die Fläche des gesamten Freizeitparks. Die Entwürfe des Bebauungsplans und des Vertrages sind der GL mit der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gemäß Art. 12 Landesplanungsvertrag vorzulegen.

Aus der Zulassung von Abweichung von den Zielen der Raumordnung nach § 6 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (R0G) i.V.m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag vom 16.02.2021

„Die Abweichung von Ziel Z 2.6 LEP HR wird zugelassen, denn die Voraussetzungen des § 6 Absatz 2 ROG i.V.m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag liegen vor.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung ist zulässig. Die Gemeinde Wustermark ist nach § 6 Absatz 2 ROG i.V.m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag antragsberechtigt, denn als Trägerin der Bauleitplanung hat sie das Ziel Z 2.6 LEP HR zu beachten. Ihre Absicht, Bebauungspläne für das o.g. Vorhaben aufzustellen, steht im Widerspruch zu Ziel 2.6 LEP HR. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Abweichend davon ist nach Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEP HR die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Weder ist die Gemeinde Wustermark ein Zentraler Ort noch handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine ausnahmsweise zulässige Einrichtung der Nahversorgung.

Nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag kann die GL im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Abweichung von Ziel Z 2.6 LEP HR ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Diese Voraussetzung für eine Zielabweichung ist erfüllt, soweit das Vorhaben im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre.

lm vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass sich die Plangeberin bei Kenntnis der Absichten von Gemeinde und Vorhabenträgerin mit der geplanten Nachnutzung der betreffenden Konversionsflächen auseinander gesetzt hätte. Die gemeindliche Planungsabsicht hätte im Wege einer zulässigen Raumordnungsplanung ermöglicht werden können.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption ("Grundgerüst") in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss demnach angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was die Plangeberin gewollt hat oder gewollt hätte, wenn sie den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

Bei der Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt es daher auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Es ist in diesem Zusammenhang beachtlich, ob es sich um einen bisher unbedachten besonderen Einzelfall handelt, der bei der Planaufstellung nicht erkennbar war und bei der Formulierung des Ziels der Raumordnung nicht berücksichtigt wurde oder um einen durch Tatbestandsmerkmale charakterisierten Sachverhalt, der überall im Plangebiet oder seinen wesentlichen Teilen vorzufinden ist (Regelfall).

Das im Ziel Z 2.6 LEP HR verankerte Konzentrationsgebot zur Bindung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte wird aus dem Zentrale-Orte-Konzept abgeleitet. Das Zentrale-Orte-Konzept ist ein tragendes Konzept der Raumordnung. Die mit diesem Gliederungssystem verfolgten Zwecke sind als Grundsätze der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ROG normiert. Danach ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur sowie auf Zentrale Orte auszurichten. Zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen ist die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, in angemessener Weise zu gewährleisten. Damit wird auch den europarechtlich anerkannten Allgemeinwohlgründen der Raumordnung, der Nachhaltigkeit und des Umwelt- und Verbraucherschutzes Rechnung getragen. In Konkretisierung dieser Grundsätze dient das Ziel Z 2.6 LEP HR dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung, d.h. einer raumverträglichen Entwicklung des Einzelhandels für alle Bevölkerungsgruppen und die Gemeinden insgesamt durch die Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Die intendierte Bindung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte und die damit verbundene räumliche Bündelungswirkung trägt zudem einer effektiven Nutzung der Infrastruktur sowie der Vermeidung des mit unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung einhergehenden Verkehrs Rechnung. Nicht großflächiger Einzelhandel ist als Teil der Nahversorgung und zur Absicherung der Grundversorgung in jeder Gemeinde zulässig (s.a. Grundsatz G 3.2 LEP HR).

Das geplante Vorhaben berührt das durch die Regelungsabsichten der Plangeberin zum Ausdruck kommende Gesamtziel der Versorgungssicherheit und zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur nicht. Das Einzelhandelsangebot ist als Bestandteil des Freizeitparks insbesondere auf Tagestouristen und Feriengäste ausgerichtet und dient insoweit nicht der Versorgung der Bevölkerung. Für die Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, ist auch das Vorliegen eines besonderen Einzelfalls von Bedeutung. Grundzüge der Planung sind regelmäßig berührt, wenn die Zielabweichung zu einer Vielzahl gleichgelagerter Folgefälle und damit zu einem Regelfall führen könnte.

Aufgrund seiner Alleinstellung, seines Konzepts, seiner Größe, des zur Verwirklichung benötigten Investitionsvolumens von ca. 150 bis 200 Mio. EUR und seines Gäste- bzw. Besuchereinzugsgebietes ist das geplante Vorhaben in Verbindung mit dem bereits bestehenden Erlebnis-Dorf ein für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg außergewöhnliches touristisches Projekt. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass für das Vorhaben teilweise im erheblichen Umfang überbaute Konversionsflächen (u.a. ehemalige Kaserne) in dafür geeigneter siedlungsstruktureller Lage und mit erforderlicher Infrastrukturanbindung saniert bzw. nachgenutzt sowie zugänglich gemacht werden sollen. Das oben dargestellte Spezifische des Vorhabens kommt auch im vorhabeneigenen Einzelhandelsangebot zum Ausdruck.

Dem Vorhabenkonzept folgend, soll sich dieses grundsätzlich aus dem Freizeitpark bzw. den Freizeitparkthemen ableiten und demnach prinzipiell erlebnis-, tourismus- und themenorientiert ausgerichtet sein. Das Angebot soll in den Manufakturen hergestellte Erzeugnisse, Artikel mit Wort- und Bild-Marke sowie ausgewählte themenbezogene Produkte umfassen, die generell dem einzigartigen Konzept der Karls Erlebniswelt und ihren Themen zugeordnet werden. Dieses sehr spezielle Einzelhandelsangebot erfüllt Merchandisingzwecke und zielt auf die Ergänzung und Unterstützung der Freizeitparkthemen sowie des Freizeiterlebnisses durch den Kauf von Produkten als Erinnerung bzw. Souvenir ab, jedoch nicht auf den Versorgungskauf.

Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nach Artikel 10 Landesplanungsvertrag die Herstellung des Einvernehmens mit den fachlich berührten Stellen und des Benehmens mit den betroffenen Gemeinden. Das Einvernehmen der fachlich berührten Stellen zur Zielabweichung liegt vor.

Die Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z 2.6 LEP HR liegt im Ermessen der GL. Nach Abwägung der einerseits für den Geltungsanspruch des Konzentrationsgebots in Ziel Z 2.6 LEP HR und der andererseits für das Vorhaben sprechenden überwiegenden Gründe wird eine Abweichung zugelassen.

Seitens der Gemeinde besteht das Interesse, mit der Erweiterung des Freizeitparks die am Standort bereits begonnene Entwicklung fortzuführen und die dafür in Betracht gezogenen Konversionsflächen einer Sanierung und zivilen Nachnutzung zuzuführen. Das entspricht den im wirksamen Flächennutzungsplan und in der Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 zum Ausdruck kommenden gemeindlichen Planungszielen.

Danach sollen die betreffenden Konversions- und städtebaulichen Potenzialflächen für den Freizeit- und Tourismusbereich entwickelt werden und für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe zur Verfügung stehen. Zugunsten des Vorhabens ist auch zu bewerten, dass es zur Bereicherung des touristischen Angebots insbesondere für Familien in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sowie zu einer günstigen Entwicklung des Arbeits- und Ausbildungsmarktes und Steigerung der regionalen Wertschöpfung beiträgt.

Wie bereits ausgeführt, dient das im LEP HR festgelegte Konzentrationsgebot dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Die mit diesem Ziel bewirkte raumordnerische Steuerung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen stellt ein überörtliches Interesse dar, das eine Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit rechtfertigt. Dieses Grundkonzept wird durch die Besonderheit des geplanten Vorhabens jedoch nicht berührt, so dass von einer strikten Bindung an das Konzentrationsgebot in Ziel Z 2.6 LEP HR ausnahmsweise abgesehen werden kann.

Die angeordneten Nebenbestimmungen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen ausschließlich im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens verwirklicht werden. Die spezifische Ausrichtung des Einzelhandelsangebotes als auch die Prägung des Vorhabens als Freizeitpark als solcher mit vielfältigen und funktional sowie ökonomisch verknüpften Angebotsbausteinen muss erhalten bleiben. Nur in diesem besonderen Fall liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Abweichung vom Konzentrationsgebot vor. Dies gilt jedoch nicht für eine von den übrigen Bestandteilen des Vorhabens (Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und Errichtung des Ferienresorts mit den geplanten Angebotsbausteinen) losgelöste Einzelhandelsentwicklung.“

4|2 Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 bildet eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und integrierte Entwicklung der Planungsregion. Den aktuellen Herausforderungen des demographischen Wandels und den Zielen der Energiestrategie des Landes Brandenburg wird der Regionalplan ebenso gerecht wie dem Schutz von Natur und Landschaft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurück. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit lagen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPl H-F 3.0) liegt nunmehr als raumkonkreter Entwurf vor. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 7. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Im Entwurf des Regionalplans 3.0 sind für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming; Regionale Planungsstelle vom 04.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB nicht berührt.

4|3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.” Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Wustermark dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP, 2006) nachgekommen. Darüber hinaus wurden bereits in den Jahren 1997 und 2000 von der Gemeinde Landschaftspläne verabschiedet, die fachplanerische Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft treffen. Diese Planwerke wurden jedoch im Rahmen der darauffolgenden Flächennutzungsplanaufstellung nicht nochmals als eigenständige Pläne aktualisiert und stattdessen direkt in den vorbereitenden Bauleitplan integriert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Er regelt die Nutzung der einzelnen Flächen im Gemeindegebiet sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein. Eine detaillierte Darstellung wird im Maßstab des Flächennutzungsplans zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vorgenommen. Nur in Einzelfällen werden kleinteiligere Flächen dargestellt. Flächen, deren Größe unter 2 ha liegen, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln (gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans).

Der seit 2006 wirksame FNP stellt den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung -Erholung, Freizeit und Sport-, -Bildung, Kultur, Hotel- dar. Die dargestellten Waldflächen und weiträumigen Grünlandnutzungen sind zudem mit dem Planzeichen -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- versehen. Die weitesten Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes liegen zudem in der Trinkwasserschutzzone II. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Hierzu fanden bereits Vorabstimmungen mit dem Landkreis Havelland statt, der die Ziele des Masterplans grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar einschätzt (Schreiben LK Havelland vom 14.12.2021).

Der dem Flächennutzungsplan zugeordnete Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark (Teillandschaftsplan 1 und 2, Amt Wustermark, Stand: Juli 1997), als ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hat die vordringliche Aufgabe, die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfassen und zu bewerten sowie seine Tragfähigkeit bezüglich der Raumansprüche im Einzelnen und in der Gesamtheit zu ermitteln.

Darüber hinaus stellt der Landschaftsplan einen Fachbeitrag für die Erholungs- und die Naturschutzplanung dar. Der Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark zeigt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im westlichen Bereich auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne die Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf (siehe hierzu auch Kap. A3|3|4 Trinkwasser) sowie die östlichen Bereiche als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Teillandschaftsplan 2 stellt, wie auch der FNP, die Fläche der Adler-Löwen-Kaserne als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Bildung, Kultur, Hotel und Sport sowie als Altlastenfläche dar.

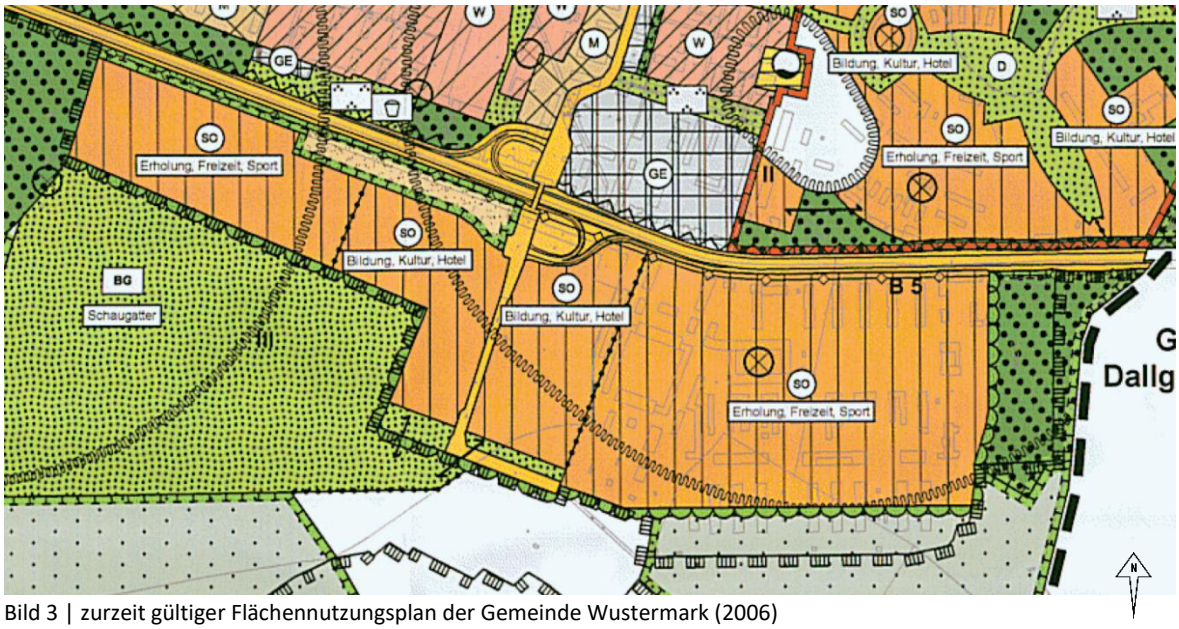


Bild 3 | zurzeit gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark (2006)

4|4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

4|4|1 Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Wustermark (InGeK)

Die Integrierte Gemeindeentwicklungskonzeption (INGEK) aus dem Jahr 2006 zeichnet einen planerischen Gesamthorizont für die Gemeinde Wustermark bis ins Jahr 2020. Derzeit befindet sich das Gemeindeentwicklungskonzept „Wustermark 2035“ in einem frühen Stadium der Überarbeitung.

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 sind die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen.

4|4|2 Lärmaktionsplan

Gemäß Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes über die Bekämpfung von Umgebungslärm sowie gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Gemeinde Wustermark zur Fortschreibung der Lärmaktionsplanung und zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes Stufe 3 verpflichtet. Es wurden bereits Lärmaktionspläne der Stufe 1 (2008) und Stufe 2 (2013) erstellt.

Der aktuell gültige Lärmaktionsplan für Hauptverkehrsstraßen (Stufe 3) ist aus dem Jahr 2019. Auslöseschwelle für die erste Stufe der Lärmaktionsplanung im Jahr 2017 war ein Verkehrsaufkommen auf Hauptverkehrsstraßen von mehr als 6 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr. Gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Lärmaktionspläne entweder bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation oder mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

Für die aktuelle Fortschreibung ist durch die EU-Umgebungslärmrichtlinie ein Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr (das entspricht ca. 8.000 Kfz/Tag) festgelegt. Entsprechend diesem Schwellwert ergab sich in der Gemeinde Wustermark die immissionsrechtliche Verpflichtung aus dem Verkehrsaufkommen der Bundesautobahn BAB10 und der Bundesstraße B5.

Für diese relevanten Hauptverkehrsstraßen wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen die strategische Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) durchgeführt. Die grundsätzliche Zielstellung der Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Minderung von Umgebungslärm sowie die Verhinderung lärmbedingter gesundheitsschädlicher Auswirkungen. Durch nachhaltige Lärmminderung ist die Lebensqualität der Bewohner zu sichern bzw. zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes soll eine Aufwertung der Gemeinde als Wohn- und Investitionsstandort erreicht werden.

Für das Plangebiet gibt die Isophonenkarte Messwerte aus der Schalltechnischen Untersuchung der UmweltPlan GmbH vom 21.03.2024 zwischen 65-70 dB(A) direkt entlang der Bundesstraße B5 bis 55 dB(A) für die meisten Bereiche an. Vom Lärm sind im Plangebiet zukünftig Bewohner (Mitarbeiterwohnen) betroffen.

Der Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken aus dem Jahr 2017 stellt aufgrund der großen Entfernung für das Plangebiet keine Lärmbetroffenheiten durch den Schienenverkehr fest.

4|4|3 Verkehrsentwicklungsplan

Seit dem Jahr 2018 erarbeitet die Gemeinde Wustermark einen Verkehrsentwicklungsplan in mehreren Teilmodulen. Das erste Modul des Wustermarker Verkehrsentwicklungsplanes setzt sich grundlegend zum Ziel, künftige Handlungserfordernisse im Feld der Verkehrsplanung zu identifizieren. In einem ersten Arbeitsschritt werden daher überörtliche verkehrsplanerische Grundlagen sowie auf Gemeindeebene vorliegenden wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungspotentiale analysiert. Es werden künftige Handlungsoptionen für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr entwickelt.

In seinem zweiten Modul unterzieht der Wustermarker Verkehrsentwicklungsplan die beiden Elstaler Hauptzugangsachsen einer vertiefenden Betrachtung. Im Westen gelangt die Nauener Straße mitsamt ihrer Anschlussstelle zur Bundesstraße B5 in den Fokus, welche unter anderem das Designer Outlet Berlin als bedeutenden Verkehrserzeuger direkt erschließt. Im Elstaler Osten widmet sich das zweite Modul dem Areal rund um Karls Erlebnis-Dorf inklusive der dortigen B5-Anschlussstelle.

Die verkehrlichen Untersuchungen bereiten an dieser Stelle die Erweiterung des Freizeitparkes sowie die Entwicklung eines Ferienressorts vor. Für beide Teilräumen werden jeweils künftige Verkehrsmengen prognostiziert und hieraus Umgestaltungsansätze für die derzeitige Infrastruktur abgeleitet. Die Kommunalpolitik sowie die beiden vorgenannten privatwirtschaftlichen Verkehrserzeuger als auch eine Reihe von Fachbehörden wurden in die Erarbeitung des Konzeptes eingebunden. Der Ergebnisbericht ist seit dem März 2021 fertiggestellt. Er dient als inhaltliche Grundlage für die mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen fortan vertieft abzustimmende Umgestaltung der beiden Elstaler B5-Anschlüsse.

Das fertiggestellte Konzept zum Modul 3 des Wustermarker Verkehrsentwicklungsplans analysiert die gegenwärtigen Ausgangsbedingungen für den Radverkehr und schlägt hieran anknüpfend Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen zur Stärkung dieses Verkehrsträgers innerhalb des Gemeindegebietes vor. Ein Zielnetz wurde entworfen, Ausbaustandards definiert, konkrete Gestaltungsvorschläge für Schwerpunkträume entwickelt sowie Anforderungen an Fahrradabstellanlagen und weitere Serviceeinrichtungen ermittelt.

Das von der Gemeindevertretung am 31.08.2021 verabschiedete Radverkehrskonzept dient fortan als strategische Leitlinie für die weitere Entwicklung des Wustermarker Radverkehrsnetzes. Routenverläufe, Ausbaustandards und die zeitliche Abfolge von Investitionen werden hieraus abgeleitet, wenngleich im Rahmen konkreter Ausführungsplanungen weiterhin Abweichungen möglich sind.

Die Gemeinde Wustermark hat im Zeitraum 2022/2023 ein Konzept zur Weiterentwicklung eines bedarfsorientierten Öffentlichen Personennahverkehrs als viertes Modul des gemeindlichen Verkehrsentwicklungsplans erarbeitet. Die Bestellung des Busverkehrs ist allerdings Aufgabe der Landkreise, liegt also nicht im Verantwortungsbereich der Gemeinden. Aufgrund der vielfältigen und umfangreichen Entwicklungen in Wustermark hat die Gemeindevertretung am 19. Oktober 2021 einstimmig beschlossen, die zu erwartenden Veränderungen der Mobilitätsbedarfe zu analysieren, Potentiale für die Weiterentwicklung des Angebots zu ermitteln und darauf aufbauend eine Zielkonzeption vorzulegen, die dem Landkreis als empfehlende Handreichung für die Erarbeitung des Nahverkehrsplans für den Landkreis Havelland 2025 dienen soll.

Basierend auf der außerordentlichen verkehrlichen Lagegunst erfährt die Gemeinde Wustermark insbesondere bei Gewerbe, aber auch beim Wohnen eine außerordentlich starke Entwicklungsdynamik. Zudem entwickeln sich die Nachbargemeinden, z.B. Falkensee, Nauen, Brieselang, Ketzin und Dallgow-Döberitz, äußerst dynamisch. Aus den o.g. geplanten Entwicklungen resultiert eine signifikante Steigerung des zu erwartenden prognostischen Verkehrsaufkommens der Gemeinde Wustermark und der Nachbargemeinden. Auch in den aktuellen Prognosen der Stadt Berlin sind deutliche Anstiege der Berliner Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen bis 2030 enthalten.

Im Zuge der Fortschreibung der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg (SVP 2030) ist daher eine signifikante Erhöhung des Berliner Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus dem Zuwächse der Verkehrsbelastung für die übergeordneten Achsen BAB10 und B5 resultieren können. Innerhalb der Gemeinde Wustermark stellt die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B5 die zentrale Erschließungsachse zwischen den Ortsteilen dar. Diese verbindet die Gemeinde Wustermark mit Berlin und den benachbarten Gemeinden.

Die Knotenpunkte des untergeordneten Straßennetzes der Gemeinde mit der Bundesstraße B5 sind dabei als ein limitierender Faktor für die weitere Entwicklung der Gemeinde besonders hervorzuheben. Die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte ist für die verkehrsqualitätsgerechte Anbindung des Ortsteils Elstal und die Ansiedlungsentwicklung der Gemeinde Wustermark von existenzieller Bedeutung.

Über die Anforderungen der tagesaktuellen Einzelstandortplanung hinaus besteht deshalb die Aufgabe, ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an die BAB10, die B5, die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln.

Der Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt eine regional übergreifende Abstimmung der verkehrlichen Belange mit dem Landkreis und den Nachbargemeinden. Auf Grundlage dieser verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen kann anschließend ein übergreifender Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde beziehungsweise die Region erarbeitet werden.

Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans wurden Verkehrserhebungen an den beiden Elstaler B5-Anschlussstellen durchgeführt. In einem zweiten Schritt prognostiziert das Gutachten die künftige Belastung der beiden Knotenpunkte unter Einberechnung aller in Elstal avisierten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsvorhaben. Aus dieser Leistungsfähigkeitsprognose werden wiederum Handlungsempfehlungen zur künftigen Dimensionierung der Knoten abgeleitet.

4|4|4 ÖPNV-Konzept der Gemeinde Wustermark

Die Gemeinde Wustermark hat mit Stand vom 27.02.2024 ein ÖPNV-Konzept erarbeitet, welches vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen der gesamten Gemeinde für eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen sorgen soll. Die Kernthemen hierbei sind: mehr Direktverbindungen, dichtere Takte, bessere Anschlüsse, mehr Verlässlichkeit, verbesserte Erschließung sowie erweiterte Betriebszeiten.

Verschiedene Entwicklungen in der Gemeinde lassen veränderte Verkehrsbedürfnisse erwarten:

1. Die Entwicklung neuer Wohnstandorte führt zu einem Anstieg von Verkehren. Hier sollte der Busverkehr vorausschauend so geplant werden, dass bereits vor der Ansiedlung neuer Bewohner:innen ein attraktives Busangebot zum jeweils nächstgelegenen Bahnhof und zu den wichtigen Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde eingerichtet wird, damit der Verzicht auf einen eigenen PKW oder auf den Zweitwagen ernsthaft in Erwägung gezogen werden kann.

2. Die Entstehung neuer Dienstleistungs- und Gewerbestandorte – wie u.a. dem geplanten Nahversorgungszentrum in Elstal oder der Erweiterung des Erlebnis-Dorfs – wird höhere Verkehrszahlen hervorrufen. Auch hier ist eine dichte Taktung und die attraktive Lage barrierefreier Haltestellen essenziell für die Verlagerung von Fahrten vom Auto auf Bus und Bahn. Zu diesem Bereich zählt auch die Verbesserung des Busangebots für die Beschäftigten im Güterverkehrszentrum Wustermark nach Vollendung der Ausbaumaßnahme an der L202/Kuhdammbrücke.

3. Die Umgestaltung der Bahnhofsumgebungen in Priort, Elstal und Wustermark soll die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger optimieren, so dass die Nutzung des ÖPNV erleichtert wird.

4. Die Veränderungen der Bahnangebote durch die Verlängerung des RB21 von Potsdam über Priort, Wustermark und Elstal nach Berlin sowie mittelfristig durch den Deutschlandtakt mit einer vorgesehenen Taktverdichtung auf dem RE4 rufen veränderte Bedarfe bei den Zubringerverkehren hervor. Die mögliche Reaktivierung der Bahnstrecke Wustermark – Ketzin wird auch den Busverkehr entlang dieser Relation beeinflussen.

5. Die Eröffnung des Schulzentrums „Heinz Sielmann“ in Elstal wird zu einer umfassenden Veränderung der Schülerverkehre führen.

6. Neue Möglichkeiten digital koordinierter Bedarfsverkehre und autonom fahrender Kleinbusse können perspektivisch ein ergänzendes Angebot in Tagesrandlagen und an Wochenenden sowie an weniger gut angebundenen oder bisher noch nicht bedienten Orten wie Neuhof, Wernitz Weiler, Am Umspannwerk (Wustermark) oder Dyrotz Luch schaffen.

Aufgrund der Komplexität der Veränderungen und der damit einhergehenden Entwicklungsmöglichkeiten wurde die Erstellung des Konzepts beauftragt. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Fachbereich II – Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales unter Beteiligung der Mitglieder der Gemeindegremien, von ortsansässigen Unternehmen, von Nachbarkommunen, Aufgabenträgern, Verkehrsunternehmen sowie der interessierten Öffentlichkeit. Die Gemeindevertretung hat das ÖPNV-Konzept in ihrer Sitzung vom am 27. Februar 2024 einstimmig angenommen. Im Anschluss wurde das Konzept mit der Bitte um Berücksichtigung an den Landkreis übermittelt.

Das Ziel der Optimierung des ÖPNV-Angebots und der Verbesserung der Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern ist die Steigerung der Attraktivität von Bus und Bahn. Durch den reduzierten Gebrauch von Privat-PKW werden Emissionen klimaschädlicher Abgase reduziert und Straßen entlastet. Darüber hinaus verringern sich Schallemissionen und im besten Fall auch der Bedarf an versiegelter Fläche für den ruhenden Verkehr.

Von der Gemeinde Wustermark wurde ein Rahmenkonzept zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs für das Vorhaben -Karls- vom 06.09.2024 erstellt mit dem Ziel, für das Vorhaben -Karls- ein zukunftsgewandtes und nachhaltiges Verkehrssystem zu entwickeln, bei dem der ÖPNV im Fokus steht. Weiterhin soll das Angebot optimal auf die Mobilitätsbedürfnisse der Besucher*innen aber auch der angrenzenden Nutzungen ausgerichtet werden und eine umwelt-, sozial- sowie klimaverträgliche Ausgestaltung der Anlagen und Verkehre sichern.

Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgeschickten Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde der Gemeinde Wustermark als Maßgabe auferlegt, darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

Das vorliegende Konzept erfolgt auch in Sinne der vollumfänglichen Erfüllung der auferlegten Maßgabe. Da die Erarbeitung der Verkehrspläne in der Regel für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Aufgabenträgers erstellt werden, ist anzunehmen, dass vielschichtige und komplexe Entwicklungsvorhaben, wie sie derzeit in der Ortslage Elstal stattfinden, auf dieser Maßstabsebene nicht ausreichend tief beleuchtet werden können. Dies trifft auch auf das Vorhaben -Karls- zu. Entsprechend hat die Gemeinde Wustermark mit Beschluss vom 19.10.2021 die Aufstellung eines eigenen freiwilligen ÖPNV-Konzeptes als 4. Modul des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark beschlossen.

Im Februar 2024 wurde das Konzept durch die Gemeindevertretung verabschiedet und der Aufgabenträgerin des ÖPNV, dem Landkreis Havelland, zur Verfügung gestellt, um eine fundierte Zuarbeit zur derzeit ablaufenden kreislichen Nahverkehrsplanung mitzugeben. Aufbauend auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde, die örtliche Verkehrsanlagenplanung im Vorhaben -Karls-, die erfolgten Abstimmungen mit wesentlichen Stakeholdern und Funktionsträgern definiert die vorliegende Rahmenkonzeption den Weg zu einer deutlichen Stärkung des ÖPNV sowie der Erreichung des geforderten 20%-Anteils am Gesamtbesucheraufkommen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Verpflichtungen zur Anbindung an den ÖPNV.

Zur Erreichung eines möglichst hohen ÖPNV-Anteils am Gesamtbesucheraufkommen unternimmt die Gemeinde Wustermark wie auch die Vorhabenträgerin große Anstrengungen. In der Gesamtschau mit den Maßnahmen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs erscheinen die erforderlichen Rahmenbedingungen gesetzt, um dem Anspruch eines zukunftsgewandten und nachhaltigen Verkehrssystems gerecht zu werden. Vergleicht man den Status Quo mit den angedachten Maßnahmen, so ist festzuhalten, dass die aktuelle Situation für die ÖPNV-Nutzer deutlich unattraktiver ist. Der Standort verfügt bislang lediglich über einen nicht normgerecht ausgebauten Haltepunkt direkt an der Haupterschließungsachse. Die Fahrgastunterstände erscheinen für die Frequentierung nicht im Ansatz ausreichend dimensioniert; ein angemessener Wetterschutz ist nicht gegeben. Die Frequenz der Verbindung zum Bahnhof ist mit einer stündlichen Verbindung auch nicht ansatzweise zufriedenstellen. Ein nicht unerheblicher Nutzerkreis nimmt darüber hinaus einen nennenswerten Fußweg auf der nördlichen Seite der Bundesstraße B5 auf sich, um dort weitere Verbindung nutzen zu können.

Dennoch ist festzuhalten, dass bereits heute die gesetzte Zielmarke des Raumordnungsverfahrens für einen mindestens 20%-Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen erfüllt ist (Erhebungen der Karls Markt OHG). Die geplanten Maßnahmen wie die Errichtung des zentralen Busbahnhofs mit attraktiven Aufenthaltsumfeld, den erhöhten Beförderungskapazitäten und der Optimierung des Umstiegs am Bahnhof Elstal begründet die Annahme, dass auch bei deutlich gesteigerten Verkehrsaufkommen der eingeforderte Anteil von 20 % gewährleistet werden kann.

4|4|5 Gewerbeentwicklungskonzept

Die Gewerbeflächenentwicklungskonzepte der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland von 2020 und 2021 berühren die vorliegende Planung nicht, da hier nur größere Industrie- und Gewerbebetriebsflächen in Bezug auf Bahnanlagen betrachtet werden.

4|4|6 Klimaschutzkonzept

Bereits seit 2014 steuert die Gemeinde Wustermark ihr klimapolitisches Engagement über ein Klimaschutzkonzept. Aufgrund der Verschärfung des Klimawandels und des gesamtgesellschaftlich deutlich gestiegenen Bewusstseins über die Notwendigkeit konsequenten Handelns zur Einhaltung der globalen Klimaziele hat die Gemeinde in Kooperation mit dem Büro Seecon Ingenieure GmbH eine Fortschreibung erarbeitet, die am 13. Juli 2023 einstimmig durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Das Klimaschutzkonzept stellt für die nächsten Jahre den kommunalen Handlungsleitfaden beim Klimaschutz dar. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und CO_2-Bilanzierung wurde darin ein Maßnahmenkatalog abgeleitet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Entwicklungsstrategien in Bezug auf Energieerzeugung und Stadtentwicklung aus dem Klimaschutzkonzept in folgenden Punkten in die Planung übertragen: Energieerzeugung, Schwerpunkt Mobilität (ÖPNV und Radwegenetz).

-Karls- Wärmekonzept setzt auf Energie aus PV-Anlagen in Verbindung mit Energiespeichern. Fossile Brennstoffe sollen nicht verwendet werden. Im Wasserpark soll überschüssige Energie in Heißwassertanks gespeichert werden, um auch für mehrere Tage ohne Sonne autark zu bleiben. In den Hotels und Ferienhäusern soll ein effizientes Infrarotsystem (wie bereits in Nutzung an anderen Karls-Standorten) i.V.m. PV-Anlagen verwendet werden. Schon jetzt produziert -Karls- mittels PV-Anlagen am Standort Elstal mehr Strom, als es selbst verbraucht (siehe hierzu auch Kapitel C2|3 Verkehrliche und technische Erschließung).

4|4|7 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Die Gemeinde Wustermark verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Melderegister der Gemeinde um 17 % angewachsen. Um auf die damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wurde eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) erstellt.

Für die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf, was sich hauptsächlich auf die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Strukturen des Erlebnis-Dorfes fokussiert, wird in der WUS aus April 2020 ein Potenzial von 100 neuen Wohneinheiten gesehen.

4|4|8 Bebauungspläne und planfestgestellte Bereiche

Benachbarter Bebauungsplan Nr. E 36 -Olympisches Dorf-

Der Bebauungsplan Nr. 36 -Olympisches Dorf- wurde mittels Teilungsbeschlusses auf mehrere Bauabschnitte umfassende Einzelbebauungspläne aufgeteilt. Die räumlichen Geltungsbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 36A -Olympisches Dorf- (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 29.12.2017) sowie der Bebauungsplan Nr. E 36B -Olympisches Dorf- (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 23.12.2022) befinden sich nördlich der Bundesstraße B5 und grenzen somit nicht direkt an das Vorhabengebiet an. Die Intention der Bebauungspläne ist die Entwicklung von am historischen Vorbild des olympischen Dorfes von 1936 orientierten neuen Wohnquartieren unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange, der Schaffung von Gewerbegebieten und Gemeinbedarfsflächen sowie der Freiraumplanung.

Benachbarter Bebauungsplan Nr. E 20 -Informations- und Bildungszentrum Döbritzer Heide-, 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 20 - Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide -, 1. Änderung (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 30.07.2009) befindet sich südlich der Bundesstraße B5 und grenzt südlich direkt an das Vorhabengebiet an. Der Bebauungsplan dient einem Informations- und Umweltbildungszentrum und ein Jugendcamp im Umfeld des bereits fertiggestellten Schaugeheges und ist ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Umweltbildungszentrums zum insgesamt rund 3.450 ha umfassenden Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide der Heinz Sielmann Stiftung.

Die Nutzung setzt sich zusammen aus einem rund 20 ha umfassenden Schaugehege für Wildtiere, einem angeschlossenen Informations- und Umweltbildungszentrum mit Aussichtsterrasse und Café sowie einem Jugendcamp mit Übernachtungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendgruppen. Das Jugendcamp („Natur-Erlebnis-Camp“) dient der Durchführung von Mehrtagesveranstaltungen im Bereich der Umweltbildung für Kinder und Jugendliche. Das eigentliche Schaugehege wird durch weitere Freiraumnutzungen, wie eine Freifluganlage bestehend aus einer Vogelvoliere und einer kleinen Zuschauertribüne für etwa 25-30 Zuschauer, einem Kleintiergehege, einem Lehrgarten sowie Spiel- und Erlebnisbereiche für Kinder und Jugendliche, ergänzt.

Bebauungsplan Nr. E 14 -Zur Döberitzer Heide-

Der Bebauungsplan Nr. E 14 -Straße Zur Döberitzer Heide- (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 30.10.2002) setzt für seinen Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Parkplatz- mit angrenzender Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Straße -Zur Döberizer Heide- und liegt vollständig im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E46 -Karls-.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- sollen die bisher für den Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen überplant werden. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten daher alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A -An der Straße Zur Döberitzer Heide-

Der Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A -An der Straße Zur Döberitzer Heide- (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 04.06.2013) setzt seinen Geltungsbereich hauptsächlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau- fest. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu naturschutzrechtlichen Maßnahmenflächen. Dieser Bebauungsplan ist der ursprüngliche Bauleitplan für die vergangene Entwicklung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- greift das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. E 29 Teil A auf, die grundlegenden Festsetzungen (bspw. die bereits realisierten 1.500 m² Verkaufsflächen) aus dem Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A werden in den neuen Bebauungsplan Nr. E 46 übernommen.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- sollen auch hier die bisher für den Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen überplant werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 29 Teil A treten daher alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Bebauungsplan Nr. E 2 -Gewerbegebiet Süd-

Der Bebauungsplan Nr. E 2 -Gewerbegebiet Süd- (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 25.06.2005) setzt seinen Geltungsbereich hauptsächlich als Gewerbegebiet fest. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu naturschutzrechtlichen Maßnahmenflächen. Dieser Bebauungsplan grenzt westlich an den Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A. Die vorliegenden Planungen greifen das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. E 2 nicht auf.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- sollen auch hier die bisher für den Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen überplant werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 2 treten daher alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Planfestgestellte Bereiche und dazugehörige Bestimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden teilweise direkt an den planfestgestellten Bereich des vierspurigen Ausbaus der Bundesstraße B5 an. Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich des Anbauverbots und Anbaubeschränkungszonen sollen durch die Planung nur dort berührt werden, wo vorhandener Gebäudebestand innerhalb dieser Zonen planungsrechtlich gesichert wird.

4|5 Sonstige Planungsbindungen

4|5|1 Niederschlagswassersatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung vom 25.12.2009).

Die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark regelt die Regenwasserentsorgung für das auf öffentliche und private Flächen anfallende Niederschlagswasser. Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen. Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst nach dem Nachweis besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung. (siehe Kapitel C2|3 Verkehrliche und technische Erschließung)

4|5|2 Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Wustermark

Im Gemeindegebiet Wustermark gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.03.2019. Die Anlage 1 zur Satzung enthält Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Demnach sind bspw. für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m² Wohnfläche, für Läden, Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche und für Handwerks- und Industriebetriebe ein Stellplatz je 60 m² Nutzfläche nachzuweisen. Bei Ferienhäusern ist es 1 Stellplatz je Wohnung und bei Hotels 1 Stellplatz je 3 Betten.

Aufgrund der Außergewöhnlichkeit dieses Projektes bzw. Vorhabens (infolge der sehr verschiedenen Nutzungen, die in Gänze nicht von der Stellplatzsatzung geregelt werden) kann die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Ansatz gebracht werden (siehe Teil C Planinhalte und Planfestsetzungen).

4|5|3 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2012. Eine Beseitigung, Beschädigung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde Wustermark.

4|6 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben

Die an die Bundesstraße B5 angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der Lärmimmission gemäß gutachterlicher Einschätzungen im kritischen Bereich (vgl. Kap. A5|4 Schalltechnische Untersuchung). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Lärm zu prüfen, der von der Bundesstraße B5 auf das Plangebiet einwirkt insbesondere hinsichtlich seiner Verträglichkeit auf das Gebiet des Mitarbeiterwohnens und auf die Beherbergungsbetriebe. Außerdem soll die schalltechnische Untersuchung den Lärm, der durch den Betrieb des Erlebnis-Dorfes auf die oben genannten inneren Nutzungen und auf die Umgebung einwirkt, bewerten.

4|7 Denkmalschutz

4|7|1 Baudenkmalpflege

Nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG sind für die Erhaltung der Denkmale die Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte im Rahmen des Zumutbaren verantwortlich. Gemäß § 7 Abs.2 BbgDSchG sind die Denkmale so zu nutzen, dass die Erhaltung ihrer Substanz auf Dauer gewährleistet ist. Die bisher rechtmäßig ausgeübte oder der Lage und Beschaffenheit des Denkmals entsprechende Nutzung ist zulässig.

Anfang des Jahres 2024 wurden folgende im Plangebiet liegende Objekte nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen: Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe Gemarkung Elstal 16, Flurstück 71, 14641 Elstal, Gemeinde Wustermark, Landkreis Havelland.

Schutzumfang: Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle. Zum Schutzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden. Als wesentliche Gründe der Eintragung wurde in der zugrundeliegenden Beurteilung des BLDAM angegeben, dass die zentrale Gebäudegruppe der Löwenkaserne Elstal geschichtliche, baukünstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung besitze.

Die Aufnahme in die Denkmalliste und die sich aus § 7 Abs.2 BbgDSchG ergebende Erhaltungspflicht steht im Widerspruch zu der sich aus dem zwischen Herrn Dahl und dem Land Brandenburg im Jahre 2016 geschlossenen Kaufvertrag über das mit den denkmalgeschützten Gebäuden bebaute Grundstück ergebenden Verpflichtung zur Beseitigung aller auf dem Grundstück befindlicher Gebäude.

Die Aufnahme eines Objektes in die Denkmalliste bedeutet andererseits nicht, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz oder die Beseitigung von Denkmalen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Diese unterliegen aber einer Erlaubnispflicht und sind mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Veränderungsanträge unter Abwägung berechtigter Interessen der Verfügungsberechtigten sowie dem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit im denkmalschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gab es Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie dem BLDAM zum Umfang des Denkmalschutzes. Innerhalb der formellen Behördenbeteiligung wurde mit Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 08.07.2024 zunächst festgestellt, dass eine Sicherheit für Planungen und Investitionen in Bezug auf den zu beachtenden Denkmalbestand für den Vorhabeträger und für die Gemeinde durch die zuständige Behörde erst nach einer in ihrer Wirkung unzumutbar langen Zeitspanne hergestellt wurde. Daher wurden zunächst erhobene Bedenken gegen eine Beseitigung des Gebäudeflügels im südlichen Anschlusses an den Löwenturm vor dem Hintergrund der äußerst langen Phase bis zur Eintragung der denkmalgeschützten zentralen Gebäudegruppe der Löwenkaserne in die Denkmalliste und der Inkonsistenz bezüglich der Benennung des Denkmalumfanges seitens der Denkmalfachbehörde zurückgestellt. In der Stellungnahme wird überdies honoriert, dass die bis dato über eine sehr lange Zeitspanne nicht als Denkmal geschützten, dem Verfall ausgelieferten Gebäude durch die Vorhabenträgerin geschützt und vor weiterem Verfall gewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weiter wurde mitgeteilt, dass nähere Abstimmungen in nachgeordneten Verfahren erfolgen sollen.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Baudenkmale bekannt. Bestehende Bausubstanz wird, wo erwünscht und zum Konzept passend, saniert und wieder genutzt.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist das Olympische Dorf, nördlich der Löwen-Adler-Kaserne und der Bundesstraße B5. Das unter der Nummer 09150042 geführte Denkmalensemble besteht aus 20 Wohnhäusern, dem Hindenburghaus, dem Speisehaus der Nationen, einem Maschinenhaus, dem Kommandantenhaus, einer Schwimmhalle, einer Turnhalle, einem Wasserwerk, einem Sportplatz, einer gärtnerisch gestalteten Landschaft mit See und Wegesystem sowie den Grundmauern der „Bastion“.

Das zwischen 1934 und 1936 errichtete Olympische Dorf diente der Unterbringung von 4.000 Athleten der XI. Olympischen Sommerspiele 1936 in Berlin. Nach 1936 diente es zunächst als Unterkunft der Infanterieschule und Lazarett sowie nach dem 2. Weltkrieg zwischen 1945 bis 1991 als Kaserne der Roten Armee.

4|7|2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen sollte jedoch zu rechnen sein.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

5| Projektbegleitende Fachgutachten

5|1 Umwelt

Die Umweltbelange werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan E46 -Karls- im vollständigen Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) mit integrierter Grünordnungsplanung, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, den empfohlenen Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages[7] sowie der FFH-Vorprüfung[8] inklusive Stickstoffdeposition[9] im gesonderten Teil der Begründung unter Kapitel B Umweltbericht behandelt.

5|2 Hydrogeologische Stellungnahme

Im Rahmen der Erfüllung der im Raumordnungsverfahren genannten Maßgaben 19 und 20 wurde eine Hydrogeologische Stellungnahme[10] durch die HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH mit Stand vom 13.02.2024 erstellt.

---

[7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- der Gemeinde Wustermark; Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Hinrich Matthes: Eberswalde, 11.03.2024

[8] Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-; biota Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH: Bützow, 19.03.2024

[9] Bebauungsplan E46 -Karls- Aktualisierung der Stickstoffdepositionen; Lohmeyer GmbH: Dresden, Februar 2024

[10] Hydrogeologische Stellungnahme; HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH: Rostock, 13.02.2024

Die Stellungnahme konkludiert, dass eine Verbesserung der Böden aufgrund der vorhandenen Altlasten in der Trinkwasserschutzzone empfehlenswert ist. Diese seit Jahrzehnten im Boden befindlichen Altlasten werden derzeit durch Bodensanierungen von der Vorhabenträgerin beseitigt, sodass hier von einer Verbesserung auszugehen ist. Mit einem Monitoring während der Bauphase soll überwacht werden, dass auch temporäre Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Zudem wird geprüft, ob die geplante Neuversiegelung von Flächen im Plangebiet Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung hat. Hier kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass das Einzugsgebiet der Wasserfassung Radelandberg Veränderungen dieser Art sehr gut kompensieren kann. Darüber hinaus werden zwar neue Flächen versiegelt, dennoch soll das anfallende Regenwasser unter Einhaltung der Richtlinien vollumfänglich auf dem Grundstück versickert werden (siehe Kap. C2|3|4 Niederschlagswasser).

5|3 Vertiefende Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Einzelhandelswirkungen

5|3|1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Wustermark eröffnete am 1. Mai 2014 ein Karls Erlebnis-Dorf. Das Angebotskonzept ist auf Erlebnisbereiche rund um die Themen Dorf und Erdbeere ausgerichtet. Auf gegenwärtig 9,3 ha Fläche bieten Manufakturen umfassende Einblicke in handwerkliche Herstellungsprozesse von Produkten, die auch zum Kauf angeboten werden. Den flächenmäßigen Schwerpunkt in Karls Erlebnis-Dorf bilden allerdings vielfältige, thematische Freizeitattraktionen ergänzt um gastronomische Angebote, die das Konzept abrunden.

In der Summe aller Angebote ist ein Freizeitpark entstanden, der aufgrund seiner Attraktivität und thematisch anspruchsvollen Ausrichtung täglich (besonders an den Wochenenden) regionale und überregionale Besucherströme anzieht.

Der nachhaltige Erfolg von Freizeitparks ist eng an die Innovationskraft und kontinuierliche Entwicklung der Konzepte geknüpft. Vor diesem Hintergrund und basierend auf der erfolgreichen Entwicklung von Karls Erlebnis-Dorf am Standort Elstal wird eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Für dieses Vorhaben wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt, für das bereits eine Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH mit Stand vom 28. Oktober 2020 vorliegt. Diese untersucht die städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen bei umfassender Umsetzung der vorliegenden Planungen.

Die abschließende, landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ liegt vom 26. Februar 2021 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben […] erreicht werden kann“.

Für die konzeptionelle Ausrichtung und für die Einzelhandelsthematik sind die Maßgaben 1-5 relevant, deren inhaltliche Schwerpunkte sind zusammengefasst:[11]

- Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d.h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile,
- Angebotsbausteine des Einzelhandels, der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude sollen andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als wettbewerbsrelevante Einrichtungen oder Angebote der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten des Untersuchungsraumes,
- Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR folgende Nebenbestimmung zugelassen: Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst – eine vom Gesamtvorhaben unabhängige Realisierung der Verkaufsflächen ist auszuschließen.
- verbindliche Festsetzungen sind zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen zu treffen – Sicherstellung der verträglichen Angebotsstrukturen,
- Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts darf keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben sein als für das Gesamtvorhaben,
- Sicherstellung, dass in den Manufaktureinheiten die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen,
- Produkte bzw. Sortimente der Themenshops sind zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen.

Der Schwerpunkt der nun vorgelegten, vertiefenden Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH[12] ergibt sich aus der Maßgabe 5 (siehe Kapitel A4|1 Landesplanerische Beurteilung):

„Es sind verbindliche Festsetzungen zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur/ Größenordnung, auch hinsichtlich schrittweiser Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende Wirkungsanalyse geprüft und als verträglich bestätigt worden ist. Das heißt, im Fall einer schrittweisen Umsetzung ist darzulegen, dass die Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben ist als für das Gesamtvorhaben.“

Im Mittelpunkt der vorliegenden, vertiefenden Auswirkungsanalyse stehen somit die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens, abgestimmt auf die geplante Umsetzung, insbesondere hinsichtlich der geplanten Kopplung von zusätzlichen Verkaufsflächen an die Errichtung und Bereitstellung von Übernachtungsbetten des Ferienresorts.

---

[11] vgl. Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

[12] Vertiefende Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens von "Karls Erlebnis-Dorf" in Wustermark-Elstal gemäß aktueller Umsetzungsplanung; BBE Handelsberatung GmbH: Leipzig, 23.04.2024.

Gegenwärtig verfügt Karls Erlebnis-Dorf in der Summe über rd. 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland genehmigt wurde. Die Verkaufsfläche umfasst gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen. Neben der genehmigten Verkaufsfläche sollen mit dem Erweiterungsvorhaben weitere 7.000 m² Verkaufsfläche hinzukommen. Im neuen Ferienresort sollen zudem Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 4.000 Betten im Endausbau entstehen.

Ergänzend zur bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse vom Oktober 2020 (im Rahmen des ROV's) stellt das vorliegende Gutachten in Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren folgende Aspekte in den Vordergrund:

- wesentliche Kriterien wie Kundschaftsherkunft, Sortiments- und Umsatzstruktur von Karls Erlebnis-Dorf abgestimmt auf die aktuell geplante Umsetzung,
- Aktualisierung der bestehenden Datenbasis hinsichtlich der Nachfrage als auch der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung,
- Bewertung städtebaulicher Folgewirkungen im Verlauf der geplanten Umsetzung.

5|3|2 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulich funktionalen Auswirkungen

Die Ausführungen und Bewertungen der „Vertiefenden Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens von "Karls Erlebnis-Dorf" in Wustermark-Elstal gemäß aktueller Umsetzungsplanungen " erarbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH mit Stand vom 23. April 2024 zeigen auf, dass mit dem Erweiterungsvorhaben von Karls Erlebnis-Dorf und der Errichtung eines Ferienresorts in Wustermark OT Elstal auch bei sukzessiver Realisierung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Ursächlich ist dies im Angebotskonzept des Vorhabens begründet, welches sich vom generellen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Das Erweiterungsvorhaben umfasst künftig eine Verkaufsfläche von insgesamt 8.500 m², gegenüber 1.500 m² im Bestand. Dominiert werden die Einzelhandelsflächen von den Manufakturen mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 5.000 m² und einem Umsatzanteil von ca. 62 % am Einzelhandelsumsatz. Weiterer Einzelhandel wird durch Themenshops geprägt. Darüber hinaus sind im Planvorhaben Reisebedarfsverkaufsflächen mit insgesamt 300 m² für das Ferienresort vorgesehen.
- Im Ferienresort entstehen Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 2.000 Personen parallel und gekoppelt an die Verkaufsflächenentwicklung, bei realistischer Prognose der Bettenauslastung sind ca. 424.800 Übernachtungen zu erwarten. Ein späterer Ausbau auf 4.000 Betten wird die überregionale Gästebindung weiter verstärken.
- Diese Kapazitäten an Verkaufsfläche und Beherbergung sollen in direkter Kopplung umgesetzt werden, für jeweils 3,5 m² Verkaufsfläche ein Übernachtungsbett zu errichten. Lediglich in einem ersten Teilschritt kann die Absicherung der Beherbergungskapazität für max. 1.500 m² Verkaufsfläche zeitlich versetzt realisiert werden.

- Mit dem Angebotskonzept erzielt das Karls Erlebnis-Dorf in Elstal eine deutschlandweite Ausstrahlung, lediglich 16,1 % der gegenwärtig 1,0 Mio. Kunden jährlich kommen aus dem regionalen Untersuchungsraum des Raumordnungsverfahrens. Mit dem Erweiterungsvorhaben werden zukünftig 2,2 Mio. Besuchende erwartet, davon ca. 19,4 % aus dem Untersuchungsraum. Auf Letztere entfällt ein Umsatzanteil von ca. 13,1%.
- Die Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum bezieht alle innerstädtischen Angebote der zentralen Orte in den relevanten Warengruppen ein, es ist jedoch generell festzustellen, dass die Sortimentsspezifik von -Karls- sich innerhalb der Angebotsstrukturen konzeptionell und qualitativ absetzt.
- Eine auch weiterhin verstärkt überregionale Ausrichtung bedingt, dass eine regionale Umlenkung von Kundschaftsströmen im Untersuchungsraum ROV nur zu geringen Wettbewerbseffekten in den einzelnen Ausbaustufen in den Bestandsstrukturen führt, dies gilt sowohl für den ersten Teilschritt als auch für die sukzessive Umsetzung der gesamten Verkaufsfläche.
- Die angestrebte Kapazitätssteuerung von Verkaufsflächendimensionierung und Bettenanzahl führt letztlich zu einem sukzessiven Anstieg der Wettbewerbseffekte. Die größten Umverteilungen sind erst im Endausbau zu erwarten, städtebaulich relevante Folgewirkungen sind daraus jedoch zu keinem Zeitpunkt abzuleiten.
- Durch die Ferienresort-Gäste wird auf Grundlage der Plandaten ein zusätzliches Umsatzpotenzial für den regionalen Einzelhandel erwartet, welches die Umverteilungseffekte durch eine regionale Umorientierung der Kundschaft zumindest teilweise mindern kann.

Die Auswirkungsanalyse bezieht sich bei allen Betrachtungen durchgehend auf den „worst-case“ Ansatz, welcher mit teils deutlich größeren Umsätzen arbeitet, als ein „real-case“ annehmen lässt. In der „worst-case“-Betrachtung liegen die Umverteilungseffekte in den umliegenden innerstädtischen Zentren insgesamt im niedrigen Bereich. Durch den Schwerpunkt auf die manufakturelle Herstellung von Lebensmitteln am Standort Karls Erlebnis-Dorf Elstal trägt dieser Teil der Verkaufsflächen mehr zu der Umverteilungsquote bei als die themenbezogenen Shops. Im Bereich Lebensmittel/Manufakturen kommt es im worst-case beispielsweise zu maximal 5,5 % zur höchsten Umverteilungsquote in der Altstadt Nauen (Fachgeschäfte), im Nahversorgungszentrum Elstal zu einer Umverteilung von 2,0 %, zu 3,3 % Umverteilung in der Potsdamer Innenstadt (Fachgeschäfte) sowie 1,8 % im Nahversorgungszentrum Wustermark. Im zentrenrelevanten Sortiment GPK kommt es im worst-case beispielsweise zu maximal 3 % Umverteilung in der Innenstadt Falkensee (Fachgeschäfte) und 2,0 % Umverteilung in der Altstadt Spandau (Fachgeschäfte).

Zu allen Umverteilungseffekten muss erwähnt werden, dass durch die vsl. große Anzahl neuer Touristen in der Region auch nicht voraus berechenbare stärkende Effekte in der Region eintreten können, welche Defizite möglicherweise ausgleichen oder von denen in den jeweiligen Zentren sogar profitiert werden kann. Insbesondere das Potsdamer Zentrum, als auch Berlin können vsl. von Tagesausflüglern profitieren. Diese positiven Effekte auf das Umland können noch weiter gestärkt werden, sollten statt der mindestens 2.000 Übernachtungsbetten die maximal möglichen 4.000 Übernachtungsbetten angeboten werden. Außerdem wurde betrachtet, inwiefern das im Bebauungsplan ermöglichte Nachziehen der ersten 360 Betten bis spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss und errichten zusätzlicher 1.500 m² Verkaufsflächen Auswirkungen haben könnte.

Damit die worst-case-Berechnung belastbar bleibt, soll die maximale neue Verkaufsfläche (7.000 m²) an die Errichtung von mindestens 2.000 Betten gekoppelt werden. Dies sichert auch die Zielvorgabe des Zielabweichungsverfahrens: „Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR folgende Nebenbestimmung zugelassen: Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst – eine vom Gesamtvorhaben unabhängige Realisierung der Verkaufsflächen ist auszuschließen“. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen können somit ausschließlich mit Voranschreiten des Gesamtvorhabens realisiert werden. Somit ist je 3,5 m² neuer Verkaufsfläche mindestens ein Übernachtungsbett in Nutzung zu nehmen. Damit ist auch eine kontinuierliche Entwicklung bis zum Endausbau am Standort möglich, da das Verhältnis von neuen Verkaufsflächen und neuen Touristen immer gleich bleibt.

Die Bestandsverkaufsflächen „Bauernmarkt“: Da weder die Bestandsverkaufsflächen noch die Sortimente als solche verändert wurden, sondern lediglich Bindungen der konkreten Ausgestaltung konkretisiert oder angepasst worden sind, ist eine Veränderung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auf Grundlage des von dem Gutachter gewählten Untersuchungsmodells ausgeschlossen. Am genehmigten Bestand des Bauern- und Handwerkermarktes sind keine Flächenänderungen geplant. Grundsätzlich ordnet sich dieser in seiner Angebotsstruktur jedoch auch dem Verständnis von Manufakturen und Themenshops unter. Dieser Markt wird nicht umstrukturiert, er fügt sich jedoch in die Gesamtgliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsflächen“ ein, so dass über die Gesamtentwicklung des Vorhabens die in der Auswirkungsanalyse dargelegte Verkaufsflächenstruktur eingehalten wird.

Zusammenfassung:

- Das Einzelhandelsangebot am Standort Elstal ist stark erlebnis-, themen- und tourismusorientiert und grenzt sich damit deutlich vom Versorgungscharakter ab.
- Freizeit- und Tourismusgäste kommen mehrheitlich aus überregionalem Einzugsbereich.
- Selbst im worst-case nur geringe Umverteilungsquoten ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die nahversorgungsrelevante Versorgung selbst bei ausschließlichem Bezug auf die innerstädtischen Zentren im Untersuchungsraum.
- Keine zeitweisen negativen Auswirkungen durch die baubetrieblich bedingte maximal zweijährige Verzögerung zur Angleichung Bettenzahl/Verkaufsflächen.
- Die Wettbewerbswirkungen verbleiben stets auf sehr niedrigem Niveau.
- In Anbetracht der einzelbetrieblich sehr geringen Umsatzrückgänge auch bei einer sukzessiven Realisierung und bei einem im worst-case ersten Teilschritt mit zeitlich versetztem Ausbau der zugehörigen Bettenkapazität können keine städtebaulich oder raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen abgeleitet werden.
- Stärkung der gesamten Region durch höhere Touristenzahlen.

5|3|3 Stellungnahme Randsortimente in Manufakturverkaufsflächen

Die BBE Handelsberatung GmbH gab mit Schreiben vom 20. April 2024 eine Stellungnahme[13] zur Aufnahme von Randsortimenten auf Manufakturverkaufsflächen im Erweiterungsvorhaben „Karls Erlebnis-Dorf“ Elstal ab. Untersucht wurde, ob die 10 % Sortimentsabrundung bezogen auf die Erweiterungsfläche von 4.600 m² Manufakturverkaufsflächen zu einer veränderten Wettbewerbungsbeurteilung führen könnte. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zu beachten ist, dass die Aufnahme von Randsortimenten auf der Manufakturverkaufsfläche in Summe nicht zu einer Angebotsausweitung führt, die geplante Gesamt-Verkaufsfläche bleibt konstant, die Randsortimente ordnen sich analog den Themenshops dem Angebotskonzept Karls unter. („…das Gepräge als Manufakturverkaufsfläche nicht gestört wird“). In Konsequenz kommt es lediglich zu einer Verschiebung der Angebots- und Umsatzstruktur.

Durch die erwartungsgemäß geringere Flächenproduktivität der Randsortimente ist in Summe mit einem relativ konstanten, im Teilschritt 1 sogar mit einem leicht niedrigeren Gesamtumsatz zu rechnen. Bis zur Realisierung der Gesamtverkaufsfläche gleicht sich die Umsatzerwartung mit und ohne Randsortimente weitestgehend an, es verbleibt eine geringe Differenz von -1 %. Keinesfalls ist auf aktuell plausibler Datengrundlage mit einem Umsatzwachstum durch die Randsortimente zu rechnen.“

Somit ergeben sich durch die Festsetzung von 10 % Randsortimenten für den Wettbewerb keine Auswirkungen.

5|4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro UmweltPlan GmbH Stralsund mit Stand vom 31.07.2024 durchgeführt. In dieser Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung geklärt. Zur Aufgabenstellung gehörten insbesondere:

- Prognose der Schallbelastung im Plangebiet vor allem im Hinblick auf den Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesstraße B5,
- Prognose der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet durch den prognostizierten zusätzlichen vorhabeninduzierten Verkehr auf den öffentlichen Straßen,
- Prognose der Auswirkungen des durch das Vorhaben erzeugten Verkehrs auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen (öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen),
- Prognose zur schalltechnischen Bewertung des vorhabeninduzierten Freizeitlärms,
- Prüfung zu Spitzenpegelkriterien und auf möglicherweise notwendige Kontingentierungen.

---

[13] Stellungnahme zur Aufnahme von Randsortimenten auf Manufakturverkaufsflächen im Erweiterungsvorhaben "Karls Erlebnis-Dorf" Elstal; BBE Handelsberatung GmbH: Leipzig, 20.04.2024

Die Verkehrszahlen der Bundesstraße B5 im Bestand wurden den Veröffentlichungen der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) (Dauerzählstelle Dallgow, BASt-Nr. 3669) entnommen und aufgrund rückläufiger Verkehrsprognosen im worst-case als stagnierend bis 2035 angenommen (Prognosenullfall = Prognoseplanfall 2035). Die Umrechnung in Verkehrszahlen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 erfolgte auf Grundlage der darin angegebene Pauschalwerte für Bundesstraßen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt an den meisten Messpunkten entlang der Bundesstraße B5 in Bezug auf die Steigerung des vorhabeninduzierten Verkehrslärms auf nahezu identische Lärmwerte bei einer Steigerung um max. 0,3 dB(A) im Vergleich zu dem Prognosenullfall 2035. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch die Bundesstraße B5 sowie die innerhalb des Plangebietes entstehenden Immissionen durch Verkehre und Stellplatzanlagen werden im SO 1 „Mitarbeiterwohnen“ maximal 71 dB(A) an den Baugrenzen dargestellt. Im Hinblick auf den Lärmschutz werden hier die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4109:2018-01 (passiver Schallschutz), Grundrissgestaltungen zur lärmabgewandten Seite sowie besondere Fensterlösungen empfohlen. Wo nicht möglich, sind Maßnahmen gleicher Wirkung möglich.

Für das Hotel im sonstigen Sondergebiet SO 7 wurde eine Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme geprüft, die Dimensionierung ist jedoch als unverhältnismäßig eingestuft worden (7 m Höhe und 70 m Länge), weshalb hier eine für Hotels üblichere Festverglasung oder sonstige Maßnahmen ähnlicher Wirkung vorgeschlagen wurden (bspw. auch Vorhangfassaden, Laubengänge). Weshalb auch hier und die sonstigen Hotels sowie Ferienwohnungen die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4109:2018-01 zum Erreichen der erforderlichen Innenpegel empfohlen und als ausreichend erachtet werden.

Die Untersuchung aller Teilflächen des sonstigen Sondergebietes hat gezeigt, dass die ermittelten Emissionskontingente nicht im Widerspruch zum Nutzungskonzept stehen. Die Nutzung der Flächen SO 2 und SO 3 kann vorbehaltlich der Ergebnisse der Genehmigungsplanung mit partiellen Beschränkungen verbunden sein. Ob und in welchem Umfang hier tatsächlich Lärmminderungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, kann erst bei Erreichen der erforderlichen Planungstiefe festgestellt werden. Einen grundsätzlichen Widerspruch zum geplanten Nutzungskonzept sieht der Verfasser nicht.

Die Steigerung der Schallausbreitung und die Auswirkungen der vorgesehenen freizeitlichen Nutzung auf die nördlich der Bundesstraße B5 liegenden Wohnnutzungen wird als nicht messbar dargestellt, wenn die Kontingente durch aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten oder unterschritten werden.

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden städtebaulich erforderlichen textlichen Festsetzung sowie deren Herleitung werden im Kapitel C5|8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen dargestellt und begründet.

5|5 Verkehrstechnische Untersuchung

Zur Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes und des Knotenpunktanschlusses Elstal/Olympisches Dorf an der Bundesstraße B5 sowie der Sicherstellung eines guten Verkehrsflusses wurde eine verkehrstechnische Untersuchung[14] durchgeführt.

Die inneren Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend abgestimmt, sodass ein guter Verkehrsfluss gewährleistet ist. Insbesondere hatte auch die Führung neuer Buslinien, Müllentsorgung sowie Feuerwehrbefahrbarkeit maßgeblichen Einfluss auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen. Auch die Anschlüsse an die Sielmann-Stiftung und nach Priort wurden berücksichtigt.

Für die Untersuchung wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Masterplan zum Bebauungsplan E46 -Karls- - Elstal der Gemeinde Wustermark, Stand 12/2023 mit den Flächenangaben.
- Die Verkehrsentwicklungsprognosen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark (Modul 2)[15]. Für -Karls- die Prognosemethodik, die bereits seit dem Raumordnungsverfahren Anwendung findet zzgl. den im Verkehrsentwicklungsplan, Modul 2 verwendeten pauschalen Erhöhungen der Verkehrsmengen durch IVV – die aktuellen Planungsstände sind in die Prognose eingeflossen.

Die Untersuchung beinhaltet die folgenden Leistungen:

- Berechnung der maßgebenden Verkehrsstärke mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nach dem Ausbau des Familien-Resorts → Betrachtung eines Worst-Case-Ansatzes.
- Berechnung der maßgebenden Verkehrsstärke im Prognose-Planfall.
- Verteilung des Verkehrs auf den vorliegenden Erschließungen im Untersuchungsraum.
- Knotenpunktbetrachtung und Leistungsfähigkeitsberechnung mit Betrachtung des Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehrs.

Zur worst-case-Berechnung wurden folgende Zahlen aus den vorangegangenen Planungen im Modul 2 der IVV mit den aktuellen Besucherzahlen und den voraussichtlich erreichbaren Zahlen im Endausbauzustand ermittelt:

- 2.220.200 Besucher pro Jahr für die Tagesbesucher Erlebnis-Dorf,
- inkl. Übernachtungsgästen aus 4.000 Betten,
- Mitarbeiter-Appartement 100 Zimmer mit 2 Personen – ohne Auto – Dienstfahrräder,
- Lieferverkehr – 60 Fahrten Schwerverkehr/Tag (>3,5 t),
- 4.000 Busse pro Jahr,
- ca. 32 % der Tagesbesucher werden aus den Übernachtungsgästen erwartet,
- 20 % Tagesausflügler aus den Übernachtungsgästen,
- Mitarbeiter -Karls- (400 MA am Tag; 150 MA mit Kfz– Betreiberangaben),
- 126 Wohneinheiten auf dem Gelände für Mitarbeiter (bis 70 m²).

---

[14] Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Neubau Familien-Resort – Verkehrstechnische Untersuchung; PST GMBH: Berlin, Februar 2024.

[15] Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark – Modul 2 Ortsteil Elstal – Äußere Anbindung und nahräumliche Verkehrsverflechtung; IVV – Ingenieurgruppe für Vermessungswesen und Verfahrensentwicklung: Berlin, März 2021.

Durch die Nutzung von 200 Caravanstellplätzen würden sich die tatsächlichen Fahrten pro Tag zwar reduzieren, wurden im Gutachten aber im Sinne der worst-case-Betrachtung weiterhin berechnet. Weitere Verkehrsbelastungen entstehen durch die Besucher der Sielmanns Naturlandschaft in der Döberitzer Heide, -Karls- Werkswohnungen sowie die Naherhohlungsnutzung des Ortsteils Elstal. Auch diese Verkehre wurden in die Berechnungen integriert.

Für die innere Verkehrserschließung wurde bereits während der Planung auf ausreichende Kapazitäten geachtet, sodass hier keine Probleme zu erwarten sind.

Daher wurde ein besonderes Augenmerkt auf die bestehenden Knotenpunkte an der Bundesstraße B5 gelegt. Knotenpunkt Nord beschreibt die erste Kreuzung an der Ausfahrt nördlich der Bundesstraße B5. Der Knotenpunkt A ist der Knotenpunkt südlich der Bundesstraße B5, direkt am Karls-Standort. Zunächst wurde geprüft ob die Knotenpunkte belastbar genug sind, um einen Rückstau zu vermeiden, und falls nicht, welche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses beitragen und empfohlen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte ohne eine Anpassung ihrer jetzigen baulichen Ausführung zwar sehr leistungsfähig sind, es aber an Spitzentagen nach Endausbau zu Rückstaubildungen kommen kann.

Die in dieser Untersuchung dargestellten Ergebnisse und Annahmen zur Knotenpunktausbildung des KP A und KP Nord stellen keine finale Aussage zur Gestaltung der Anschlussstelle der Bundesstraße B5 – Elstal Ost dar. Jedoch gibt es für die Knotenpunkte an der Anschlussstelle Bundesstraße B5 – Elstal Ost (KP A / Karlsknoten – optimierte Signalsteuerung / Knotenpunkt Nord – Ausbildung als Kreisverkehr) und die Integrierung der neuen Knotenpunkte B und C (Kreisverkehre im Plangebiet -Karls-) verkehrstechnische und straßenplanerische Möglichkeiten, um mit den zu erwartenden prognostizierten Verkehren der Maßnahme -Karls- und des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark akzeptable Qualitäten zu erreichen.

Diese Planungen obliegen der Gemeinde und sind bereits in Arbeit. Die Beteiligung durch die Vorhabenträgerin wird mittels Durchführungsvertrag gesichert. Dadurch, dass die Ausbauerforderlichkeit der Knotenpunkte nicht ausschließlich durch die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf induziert wird, sondern auch vom Vorankommen der sonstigen umfangreichen Planungen im Ortsteil Elstal abhängig ist, soll im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass regelmäßig ein Monitoring stattfindet, welches prüft, wann der Ausbau notwendig wird. Der Ausbau der Knotenpunkte ist jedoch bis spätestens zum Abschluss der Arbeiten an der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf fertigzustellen (lt. Durchführungsvertrag vorgesehen bis 26 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

B Umweltbericht

1| Veranlassung

1|1 Anlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 29.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- für den Ortsteil Elstal beschlossen. Nach diesem Beschluss ist der Bebauungsplan für das ca. 78,4 ha große Plangebiet südlich der B5 im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Es werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- die Entwicklung eines Sondergebietes Freizeit/Erholung/Ferienresort,
- die Sicherung der Verkehrserschließung einschließlich der benötigten Parkplätze,
- die Sicherung der Flächen und Maßnahmen gemäß der fachlichen Zielplanung unter Berücksichtigung der Maßgaben der Landesplanerischen Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ vom 26. Februar 2021.

Die Flächen des Plangebietes sind teilweise nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Für Teilbereiche bestehen gültige Bebauungspläne. Diese Bebauungspläne werden durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt.

Dem Planverfahren liegt ein Masterplan zugrunde, welcher von der Vorhabenträgerin nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (vbBP) aufgestellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 des BauGB vorgegeben.

1|2 Planinhalte und Planfestsetzungen

1|2|1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet, PG) befindet sich im Landkreis Havelland, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal (siehe Bild 4). Er umfasst in der Gemarkung Elstal die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16; das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 und ist 78,3725 ha groß.

Das PG wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B5,
- im Osten durch die Gemarkung Döberitz,
- im Süden durch die Flächen der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide,
- im Westen durch Wald.

Bis auf die Flurstücke 62, 78 und 79 der Flur 16, Gemarkung Elstal, welche sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark befinden, sind alle anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches in privatem Eigentum. Nach Abschluss des Verfahrens werden die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen in das Eigentum der Gemeinde übergeben und entsprechend öffentlich gewidmet werden.

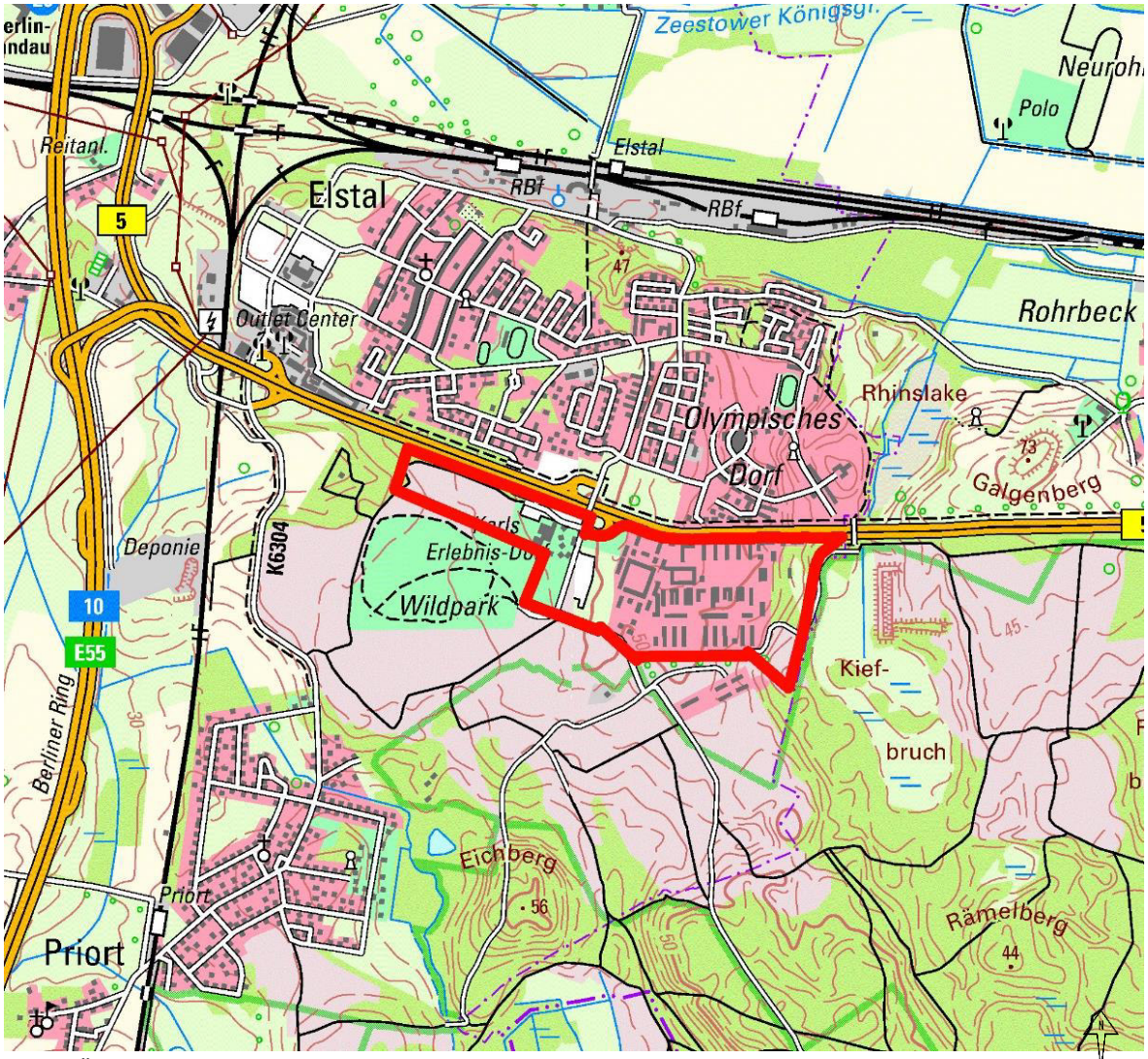


Bild 4 | Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0)

1|2|2 Ziel, Zweck und Entwicklung der Planung

Basierend auf der positiven Entwicklung des Unternehmens „Karls Erlebnis-Dorf“ am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten der Vorhabenträgerin eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich des bestehenden Freizeitparks gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den weiteren angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential für die Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts.

Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahre 1992 wurde für das Gelände der Löwen-Adler-Kaserne nur wenig Nachnutzungspotenzial gesehen. Die Bundeswehr erwog aufgrund des guten baulichen Zustands der Gebäude, den Standort zu wählen, jedoch blieb eine Nutzung aus, weil der Boden auf dem gesamten Gelände sowohl von Altlasten als auch von Kampfmitteln verunreinigt zurückgelassen wurde. Eine Aufbereitung wäre wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen gewesen. Erst mit dem Erwerb des gesamten Geländes durch die Vorhabenträgerin begannen neue Planungen zur Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung, Nutzungszuordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt. Das Vorhaben beansprucht Grund und Boden und beeinflusst räumliche Funktionen. Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Projektes und seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i. V. m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Die im Vorfeld des ROV festgestellten Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte machte ergänzend ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) notwendig.

Die Gemeinde beantragte mit Schreiben vom 29.12.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für das Vorhaben sowohl die Durchführung eines ROV als auch die Zulassung einer Zielabweichung (Abweichung von Ziel 4.7 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15)). Mit Schreiben vom 25.01.2017 stellte die GL für das Vorhaben die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV fest. Im Zuge des ROV sollte aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs das Zielabweichungsverfahren (ZAV) erfolgen, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist.

Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Antrag mit Schreiben vom 24.10.2019 entsprechend aktualisiert, indem der Antrag auf die Abweichung von dem gleichlautenden Ziel Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot) gerichtet wurde. Daraufhin führte die GL ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) durch.

Das Raumordnungsverfahren endete mit der landesplanerischen Beurteilung der GL vom 26.02.2021 für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben erreicht werden kann und dass kein Konflikt mit/ zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht. Mit Bescheid der GL vom 16.02.2021 wurde die beantragte Zielabweichung zugelassen. Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung und die Nebenbestimmungen der Zulassung der Zielabweichung werden mit dem für das Vorhaben aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Das Vorhaben sieht im Kern die Erweiterung des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfes vor, aus dem Grund soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor allem dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Zudem sollen die zum Teil altlastenbelasteten Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sollen Mitarbeiterwohnungen errichtet werden. Einzelne Gebäude im Bestand der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden, wie beispielsweise der Löwenturm, das Torhaus und das doppelte Rundbogenhaus. Die öffentliche Erschließung soll von Norden kommend, entlang der Bundesstraße B5 neu gestaltet werden und damit die südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen verbinden. Das Plangebiet wird darüber hinaus über eine Buslinie erschlossen, sodass der Anschluss an den Bahnhof Elstal aufrechterhalten und ggfs. verbessert wird. Dem örtlichen und überörtlichen Radverkehr wird im städtebaulichen Konzept ebenfalls eine große Bedeutung beigemessen.

Beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts, geprägt von Flexibilität, Naturnähe und Nachhaltigkeit.

Zu diesem Zweck und gemäß der städtebaulichen und aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Zielstellung der Gemeinde Wustermark sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung verschiedener Sondergebiete vor. Gemäß des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wustermark 2020 sind die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen. Westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes soll ein Sondergebiet für Mitarbeiterwohnen entstehen. Ebenfalls auf der West- aber auch auf der Ostseite des jetzigen Karls Erlebnis-Dorfes ist die Erweiterung des Bestandskonzeptes geplant. Die östliche Erweiterung beherbergt zudem einen Wasserpark sowie die Feriendörfer und Themenhotels. Außerdem sollen Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (Erweiterung Erlebnis-Dorf, Mitarbeiterwohnen, Wasserpark und Beherbergungseinrichtungen),
- Übernahme von Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 Teil A der Gemeinde Wustermark,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Stellplatzanlagen und eines Parkhauses,
- Sicherung von privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung von Waldflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung der Verteilung von Einzelhandelsflächen und Übernachtungsbetten,
- Regelungen zu den Sortimenten des Einzelhandels,
- Festsetzung der Mindest- und Höchstmaße der baulichen Nutzungen,
- Schutz vor Lärm.

Im Kapitel B9|1 Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- kann dem Übersichtsblatt die Lage der im Umweltbericht aufgeführten Teilflächen (sonstige Sondergebiete, Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etc.) entnommen werden.

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird zwischen der Gemeinde Wustermark und der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen derzeit nur teilweise planungsrechtliche Regelungen durch die Bebauungspläne Nr. E 29 Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“, E 2 „Gewerbegebiet Süd“ sowie Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“. Das Plangebiet wird in diesen Bebauungsplänen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ (Nr. E 29) sowie „Gewerbefläche“ (Nr. E 2) und „Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplatz“ (Nr. E 14) festgesetzt. Diese Bebauungspläne werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- überlagert und nach Rechtsverbindlichkeit außer Kraft gesetzt.

Das Vorhabengebiet liegt über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit größtenteils außerhalb qualifiziert beplanter Gebiete. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfes stellt hier eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieses Bereiches und ist daher auch aufgrund dieser Satzung grundsätzlich als Außenbereich zu bewerten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ziel, auf der günstig an den Ortsteil Elstal und an den Bahnhof der Gemeinde Wustermark/Elstal angebundenen Plangebietsfläche den ungebrochen bestehenden Bedarf am Erlebnistourismus zu decken; beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts.

Der städtebauliche Rahmenplan (Masterplan) orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark, am Bestand und an den benachbarten Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Das Konzept erfüllt die zeitgemäßen Anforderungen an ein Erlebnis- und Feriendorf mit einem breiten Angebot an verschiedenen Erlebnis- und Edutainmentformen.

1|2|3 Masterplan

Grundsätze

Das geplante Karls Erlebnis-Dorf ist ein visionäres Konzept für ein Erlebnis- und Ferienresort, das sich durch seine Nachhaltigkeit, naturnahe Annehmlichkeiten, einzigartigen Erlebnisse und vielfältigen gastronomischen Genüsse auszeichnet.

Das bestehende Karls Erlebnis-Dorf in Wustermark/Elstal befindet sich an einem sehr gut über die Bundesautobahn BAB10 und die Bundesstraße B5 erreichbaren Standort vor den Toren der Ballungszentren Berlin und Potsdam.

Die geplante Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal unterteilt sich hauptsächlich in folgende Bereiche:

- Funktionale und thematische Bereiche (sonstige Sondergebiete) von West nach Ost:
  - Mitarbeiter-Wohnen,
  - Karls Erlebnis-Dorf mit Erweiterung inkl. Wirtschaftshof,
  - Wasserpark,
  - Löwenturm sowie
  - Feriendörfer und Themenhotels,
- rahmengebende Grünstruktur (Grünflächen und Wald),
- Verkehrsanlagen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie den Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr.

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes für die Erweiterung zum Karls Erlebnis-Dorf ist das bestehende Erlebnis-Dorf mit verschiedenen Angeboten an Freizeitattraktionen, Gastronomie, Manufakturen und Verkaufsflächen, Spiel- und Erlebnisbereichen. Westlich und östlich des Bestandes erfolgt die Erweiterung des bestehenden Freizeitparks, nicht nur räumlich, vielmehr auch in seiner Eigenart (Form, Funktion und Nutzung), sodass sich der lebhafte, attraktionsträchtige Bereich (die sonstigen Sondergebiete SO 3 und SO 4) auf eine Fläche von ca. 18,6 ha erstrecken wird.

Neu geplant ist der Wirtschaftshof (sonstiges Sondergebiet SO 2). Dieser dient vorrangig der Lagerung von Waren, Maschinen, Geräten, Arbeits- und Verbrauchsmaterialien. Er dient langfristig dem gesamten Plangebiet. Westlich des sonstigen Sondergebietes SO 3 schließt das Mitarbeiterwohnen (sonstiges Sondergebiet SO 1) an.

Mit der geplanten Erweiterung des Freizeitbereiches Karls Erlebnis-Dorf sollen vielfältige Indoor- und Outdoorattraktionen als wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorf-Konzeptes, durchmischt mit Gastronomie, Manufakturen, Einzelhandel und Beherbergung, deutlich vergrößert werden.

Nordöstlich der Erweiterungsfläche schließen sich der Wasserpark und der Löwenturm, jeweils mit Themenhotels an (sonstige Sondergebiete SO 6 und SO 7), östlich und südöstlich schließen sich weitläufige naturnahe Feriendörfer/-resorts an (sonstige Sondergebiete SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13). Somit löst sich der lebhafte, attraktionsträchtige Bereich in die Richtungen Ost, Süd und West hin zu ruhigen Bereichen mit Erholungscharakter auf.

Damit wird das Erlebnis-Dorf sukzessive von bislang ca. 9,3 ha auf ca. 43 ha Erlebnis-Dorf (hier: inklusive der festgesetzten Verkehrsanlagen und Grünflächen) und mit dem Ferienresort auf ca. 78,4 ha über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren vergrößert. Die Erweiterung des Freizeitparks und die Errichtung aller Bestandteile erfolgt in mehreren Entwicklungsphasen. Der Masterplan berücksichtigt zum einen die Integration von Unterkünften (Mitarbeiterwohnen und Ferienresort), Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Spaßbaden und gleichzeitig eine klare Trennung zwischen den verschiedenen Bereichen, um den Gästen Privatsphäre und Ruhe zu ermöglichen.

Das bestehende Karls Erlebnis-Dorf wird derzeit von rd. 1 Million Gästen pro Jahr besucht. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf und das Ferienresort eine Erhöhung der Besucherzahlen langfristig auf etwa 2 Millionen Besucher pro Jahr erwartet. Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird von einer Gästezahl von 124.900 pro Jahr ausgegangen bei einer Aufenthaltsdauer von 3 bis 4 Tagen. In der Endausbaustufe mit 4.000 Betten wird von jährlich 220.200 Gästen ausgegangen. Die Zahl der Mitarbeitenden liegt aktuell bei rund 160 und soll insgesamt auf rund 500 steigen.

Attraktionen

Im Vordergrund des Konzeptes stehen im Karls Erlebnis-Dorf die vielen Attraktionen, von denen die Mehrzahl kostenfrei in Anspruch genommen werden kann. Die Themenwelten von -Karls- bestimmen das Erlebnisangebot.

Als Beispiele für Attraktionen am Standort Elstal gelten unter anderem: Tobeland mit Riesenrutsche, Schatzhöhle, Kreativ-Werkstatt, Mini-GoKart-Bahn, Hüpfkissen, Erdbeer-Bus mit Kino, Karls Traktorbahn, Drahtesel-Hopping, Der irr(e) Garten, Rasante Seilbahn, K2 Achterbahn, Hüpf- & Kletterlandschaft, Sandberg-Murmelbahn, Mini-Go-Kart-Bahn, Riesen-Schaukel u.v.m.

Gastronomie

Regionale und vielzählige Produkte aus der Eigenproduktion von -Karls- sind in verschiedene Themenwelten eingebunden und prägen das gastronomische Angebot. Das Angebotskonzept ist auf Erlebnis, Attraktion, Aufenthaltsqualität und -dauer ausgerichtet. Dieser Anspruch wird durch den Anteil und die Vielfalt der gastronomischen Konzepte von -Karls- untersetzt.

Einzelhandel

Das Angebotskonzept innerhalb des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfes ist auf Erlebnisbereiche rund um die Themen Dorf und Erdbeere ausgerichtet. Hier bieten Manufakturen umfassende Einblicke in handwerkliche Herstellungsprozesse von Produkten, die auch zum Kauf angeboten werden. Den flächenmäßigen Schwerpunkt im Karls Erlebnis-Dorf bilden allerdings vielfältige thematische Freizeitattraktionen, ergänzt um gastronomische Angebote, die das Konzept abrunden. In der Summe aller Angebote ist ein Freizeitpark entstanden, der aufgrund seiner Attraktivität und thematisch anspruchsvollen Ausrichtung täglich (besonders an den Wochenenden) regionale und überregionale Besucherströme anzieht.

Die Erweiterung des Freizeitparks greift die bestehenden Angebote auf und ergänzt sie mit weiteren Attraktionen, Manufakturen (Manufakturverkaufsflächen), themenbezogenen Verkaufsflächen, Gastronomie und Beherbergungen in Hotels und in den Feriendörfern.

Gegenwärtig verfügt das Erlebnis-Dorf in der Summe über rund 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland genehmigt wurde. Neben der genehmigten Verkaufsfläche sollen mit dem Erweiterungsvorhaben weitere 7.000 m² Verkaufsfläche hinzukommen.

Die Verkaufsfläche im gesamten Bereich soll also auf insgesamt 8.500 m² erweitert und im Vorhabengebiet verteilt werden. Die geplante Erweiterung erfolgt auf Manufakturverkaufsflächen, in Themenshops oder auf Verkaufsflächen für Reisebedarf mit entsprechenden Sortimenten und dazu passenden Randsortimenten. Diese werden in Lage, Größe, Ausgestaltung und Sortimenten über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Durchführungsvertrag definiert.

Das Angebotskonzept von -Karls- grenzt sich klar vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab und ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet. Das Sortimentskonzept ist geprägt durch einen hohen Anteil an Eigenmarken und eine individuelle Warenpräsentation. Einen Schwerpunkt des Einzelhandels stellen der bestehende Bauern- und Handwerkermarkt, die Manufakturverkaufsflächen sowie die Themenshops mit den dort angebotenen Waren dar.

Beherbergung

Der Freizeitpark am Standort Elstal soll in den kommenden Jahren um ein Ferienresort erweitert werden, das zukünftig Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 4.000 Personen bietet. Für die wichtige Kopplung zwischen Beherbergungskapazitäten und Verkaufsflächen ist ein Ausbaustand mit 2.000 Betten maßgeblich.

Die Architektur des Resorts fügt sich nahtlos in die natürliche Umgebung ein, schafft eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Mensch. Rustikale Materialien wie Holz, Stein und natürliche Farben werden dabei bevorzugt, um eine natürliche Ästhetik zu erreichen. Die Unterkünfte werden in Form von Erdbeerhütten, Schäferwagen, Zelten, Caravanern bzw. Caravanstellplätzen oder anderen rustikalen Strukturen gestaltet, die den Gästen ein Naturerlebnis bieten. Weitere Unterkünfte werden in Hotels im Stil der jeweiligen Themenbereiche dargeboten. Ein wesentlicher Anteil der Flächen im Ferienresort entfällt auf Wald- und Grünflächen. Hierdurch wird das besonders naturnahe Beherbergungskonzept geprägt.

Wohnen

Der Freizeitpark verzeichnet aktuell rund 1 Millionen Gäste, zukünftig wird ein Anstieg der Gästezahlen auf rund 2,2 Mio. erwartet. Die Zahl der Mitarbeitenden liegt aktuell bei rund 160 und soll insgesamt auf ca. 500 steigen.

Für die Mitarbeiter des Karls Erlebnis-Dorfes sollen zum Zwecke des Wohnens im sonstigen Sondergebiet SO 1 Wohnhäuser und ein Apartmenthaus errichtet werden. Die Wohnungen in dem Teilgebiet Apartmenthaus sollen dabei nur an Saisonkräfte, Praktikanten, Studierende mit befristetem Zeitvertrag oder ähnliche Berechtigte zum vorübergehenden Bewohnen von höchstens 6 Monaten überlassen werden. Die Wohnungen in den Wohnhäusern dürfen nur an Beschäftigte von Einrichtungen im Plangebiet überlassen werden.

Verkehr und technische Erschließung

Verkehr

In Elstal verkehren diverse Buslinien. Am Planungsstandort befindet sich die Haltestelle „Elstal, Zum Erlebnis-Dorf“, sie wird über die Linien 668 und 662 angefahren. Im südöstlichen Teil ist eine zweite Haltestelle vorgesehen, die von einzelnen Linien mit bedient werden kann. Der ÖPNV kann über die in der Masterplanung ausreichend groß dimensionierten Kreisverkehre die Linien ohne große Umwege in beiden Richtungen befahren.

Mit einer angestrebten Taktverdichtung der Regionalzüge und einer entsprechend angepassten ergänzenden Linienführung und Taktverdichtung beim Busverkehr, ist davon auszugehen, dass dies einen spürbaren Einfluss zugunsten des ÖPNV haben wird.

Nördlich der Bebauungsfläche ist eine separate Radverbindung als Radweg mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Nord-Süd über Hauptstraße bzw. Straße „Zur Döberitzer Heide“ als Verbindung zur Haltestelle „Zum Erlebnis-Dorf“ möglich und wird auch in den weiterführenden Gebietsentwicklungen berücksichtigt, bzw. wird empfohlen das Plangebiet zusätzlich darüber anzubinden. Nördlich der Bundesstraße B5 sind Radverbindungen in das Olympische Dorf bis zur Bahnstation Elstal gegeben und werden über die Hauptstraße bzw. die Straße „Zur Döberitzer Heide“ mit dem Plangebiet verbunden.

Durch die von der Gemeinde aktuell zu erarbeitende Rad- und Fußwegeführung an den Anschlussstellen der Bundesstraße B5 wird sich die Situation weiter verbessern und die Benutzung sowie die Verkehrssicherheit der Nutzer weiter erhöhen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits berücksichtigt, dass die von Norden, über/unter der Bundesstraße B5 angebunden Rad- und Fußwege mit separaten und straßenbegleitenden Wegen durch das B-Pan-Gebiet geführt werden und damit ein lückenloser Anschluss an die bestehenden weiterführenden Wege im Süden des PG.

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet über den Anschluss an die Bundesstraße B5 und die Zufahrt über die Straße „Zur Döberitzer Heide“ erschlossen. Durch die Gemeinde Wustermark ist aktuell die Planung zur Neugestaltung der Anschlussstellen der B5 – AS Elstal Ost und Elstal West mit Neugestaltung der Fußgänger-/Radwegeführung, unter Berücksichtigung der hier zu Grunde liegenden Masterplanung zum B-Plan, beauftragt. Da der Freizeitpark als Ganzes erlebbar sein soll, wird die bestehende Straße „Zur Döberitzer Heide“ in Richtung Ost verlegt. Anstelle der bestehenden Straße soll nun ein Fuß- und Radweg den Norden mit der freien Landschaft südlich des PG verbinden. Ein weiterer öffentlicher Radweg verläuft im südöstlichen PG. Dieser bereits bestehende Radweg bleibt erhalten.

Der Stellplatzbedarf für die Besucher des erweiterten Erlebnis-Dorfes und die Gäste des Ferienresorts wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft abgesichert. Für den Endausbau ist die Errichtung von bis zu 6.200 Kfz Stellplätzen möglich.

Trink- und Löschwasser

Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann.

Es sind laut Medienerschließungskonzept folgende Bauabschnitte (BA) zur Erweiterung des vorhandenen Erlebnis-Dorfes geplant.

- BA 1 „Bibi&Tina“ einschl. Hotel,
- BA 2 Wasserpark mit Promenade und Themenhotel,
- BA 3 Feriendorf und Hotel,
- BA 4 Erweiterungsfläche Erlebnis-Dorf und Mitarbeiter-Wohnen.

Als Trinkwasser-(TW)-Bedarf für den Endausbauzustand wurden folgende Werte ermittelt:

- $Q_{a,ges}$ = 200.000 m³/a
- $Q_{d,max}$ = 1.498 m³/d (BA 1-3)
- $Q_{d,max}$ = 1.916 m³/d (BA 1-4),
- $Q_{h,max}$ = 80 % * $Q_{d,max}$/ 7h (Öffnungszeit) = 171 m³/h (BA 1-3)
  219 m³/h (BA 1-4).

Diesem Gesamtbedarf stehen folgende Versorgungskapazitäten des Versorgers (WAH) gegenüber:

- $Q_{mögl., 6:00-21:00 Uhr}$ = 50 m³/h,
- $Q_{mögl., 21:00-06:00 Uhr}$ = 100 m³/h (ohne Erweiterung der Werksausgangsleistung WW Elstal).

Gemäß Stellungnahme des WAH kann die erste Ausbaustufe (1. BA) direkt aus dem Netz des WAH versorgt werden. Für die BA 2/3 ist ein Spitzenentnahmespeicher (SES) vorzusehen, um die Verbrauchsspitzen zu gewährleisten, ohne dass Druckmangel im Netz entsteht. Gemäß dem WAH kann die Ausbaustufe 4 direkt aus dem Wasserwerk Elstal versorgt werden, oder es ist ebenfalls ein SES vorzusehen. Die Planung kann erst erfolgen, wenn die konkreten Randbedingungen seitens des WAH und -Karls- bekannt sind.

Im Medienerschließungskonzept wird der Leitungsverlauf/ die Trassierung für die BA 1, 2 und 3 vorgeschlagen. Das neu geplante TW-Versorgungsnetz wird für die im Medienkonzept ermittelten Spitzendurchflüsse dimensioniert. Da der Bau der TW-Versorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsanlagen erfolgen soll, werden die für die Versorgung der BA 1, 2 und 3 erforderlichen TW-Leitungen in 2024 geplant und sollen kurzfristig (in 2025) hergestellt werden.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 wird eine Vorbemessung der TW-Hauptleitungen sowie des erforderlichen Volumens für den SES vorgenommen. Auf der Basis von Verbrauchsprofilen in vergleichbaren Anlagen des Karls Erlebnis-Dorfes wird dafür als verbrauchsstärkster Tag ein Samstag im Oktober 2019 zur Ermittlung der Spitzenverbräuche herangezogen.

Nach Vorgabe des WAH kann tagsüber (15 Stunden; 06:00-21:00 Uhr) ein Volumenstrom von 50 m³/h an die BA 2 und 3 abgegeben werden. Zudem kann der geplante Speicherbehälter in den Nachtstunden (9 Stunden; 21:00-06:00 Uhr) mit einem Volumenstrom von 100 m³/h gefüllt werden.

Laut Bedarfsermittlung werden am verbrauchsstärksten Tag des Jahres insgesamt 1.250 m³/d in den BA 2+3 verbraucht. Davon sind 80 % (entspricht V=1.000m³) innerhalb der Betriebszeit von 9:00-16:00 Uhr zu puffern.

Laut Mitteilung des WAH am 09.10.24 sind über das zugesagte TW-Kontingent die Mengen für BA 1 (B&T) sowie für -Karls- Bestand abzudecken. Diese benötigen somit in der Betriebszeit von 9.00-16.00 Uhr bereits das gesamte am Spitzenlasttag verfügbare Tageskontingent des WAH von 50 m³/h, damit ergibt sich eine erforderliche Speichergröße (SES) von V=1.000 m³. Unter Hinzunahme einer Betriebsreserve von 20% (lt. Vorgabe WAH) ergibt sich ein erforderliches Speichervolumen von rd. 1.200m³.

Aufgrund des benötigten Volumens ist eine Befüllung mit dem durch den WAH vorgegebenen Nachtkontingent von 100 m³/h nicht innerhalb von 9h (21-6 Uhr) möglich. Dazu bedarf es einer Erhöhung der Liefermenge (ab IBN BA 2) auf 110 m³/h. Hinzu kommt die Grundentnahme der Anlagen in der Nebenzeit (20 %), so dass die Liefermengen auf ca. 120-130 m³/h während der Nachtstunden (21-6 Uhr) erhöht werden müssen.

Der TW-Behälter wird aus Gründen der betrieblichen Redundanz in mindestens 2 Kammern von je 600 m³ geteilt. Die Kammern sind baulich getrennt und können unabhängig voneinander einzeln betrieben werden.

Der BA 4 wird derzeit nicht konkret ausgelegt. Eine Versorgung mit Trinkwasser kann gemäß Abstimmung mit dem WAH voraussichtlich direkt aus dem WW Elstal erfolgen. Da dieser BA erst nach 2030 geplant ist, wird es später im Zuge der Planung konkrete Festlegungen geben. Falls erforderlich, ist hier ebenfalls ein SES vorzusehen.

Als notwendige Armaturen werden Schieber und Hydranten (in Kreuzungsbereichen) und Streckenschieber sowie Entlüftungshydranten vorgesehen. Im Bereich der Fußgängerunterführung vom Parkhaus zum „Themenhotel“ wir die TWL DN 200 wärmeisoliert geführt. An den Übergabepunkten BA 1 und BA 2/3 werden Wasserzählerschächte gemäß technischen Regeln des WAH vorgesehen.

Der SES wird hydraulisch so in das Netz integriert, dass ein Rückfluss von TW in das Netz des WAH ausgeschlossen wird.

Gemäß der Aussagen des WAH ist es nicht gestattet, im Planbereich Brunnen sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Bereitstellung des Löschwassers zu bauen. Die Bevorratung des Löschwassers muss also über Zisternen oder sonstige Speicherbecken erfolgen. Die Löschwasser (LW)-Bereitstellung erfolgt gemäß Brandschutzkonzept -Karls- durch Löschwasserzisternen. Die Befüllung der Zisternen erfolgt einmalig aus dem TW-Netz. Im Brandfall wird kein LW aus dem TW-Netz entnommen. Eine nähere Betrachtung zur Verortung und Betriebsführung (Füllung, Wartung, etc.) dieser Bauwerke wird in den nächsten Planungsphasen vorgenommen. Planerisch wurden über das Gesamtgebiet 10 Löschwassersilos vorgesehen, 2 davon sind bereits vorhanden.

Schmutzwasser

Mit E-Mail vom 05.09.2024 bestätigt der WAH (Wasser- und Abwasserverband „Havelland“) der Vorhabensträgerin, dass, auf Grundlage der vorgelegten Planungen in Verbindung mit den getroffenen Abstimmungen vom 06.08.2024, der Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Berechnung des anfallenden Schmutzwassers werden, wie auch beim Trinkwasser, der Mittelwert der Verbrauchsdaten aus den Jahren 2019, 2022 und 2023 zugrunde gelegt und auf die Erweiterungen hochgerechnet. Im Karls-Bestandsbereich wird eine Differenz zwischen TW und SW gemessen. Der Faktor beträgt SW = 68 % TW. Aufgrund der vergleichbaren Struktur der Erweiterungsflächen wird dieser Faktor auch für die Erweiterungsflächen angesetzt.

Die Jahres-, Tages- und Stundenwerte der BA 1-4 sind Medienkonzept zu entnehmen.

Im öffentlichen Bereich zwischen B5 und dem Entwicklungsgebiet -Karls- befindet sich eine Abwasserdruckleitung (ADL) DN 150 GGG des WAH. Die ADL ist zwischen Karls-Bestand (SPA II) und Knotenpunkt (KP) C zurzeit nicht in Betrieb. Es ist geplant die ADL DN 150 GGG auf einer Länge von rd. 1 km wieder in Betrieb zu nehmen, sodass am KP C eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche SW-ADL-Netz des WAH entsteht.

Im Bereich der SPA V, am südöstlichen Rand des Entwicklungsgebietes und im Bereich BA 4 wird je ein Pumpwerk (PW 1, PW 2 und PW 3) im Bereich lokaler Tiefpunkte zur SW-Ableitung vorgesehen:

- PW 1: SW Ableitung der BA 1, 2 und rd. 70 % BA 3,
- PW 2: SW Ableitung rd. 30 % BA 3 (mit Förderung in den SW-Speicher PW 1),
- PW 3: SW Ableitung BA 4.

Die Zuleitung zu diesen PW aus den BA 1-4 erfolgt über Freispiegelkanäle (FSK), die mit der inneren Baufelderschließung geplant werden. Einzige Ausnahme hiervon ist im BA 3 der „Löwenturm“. Aufgrund der Lage am Nordrand des Entwicklungsgebietes wird der Löwenturm mittels einer Hebeanlage direkt an die ADL DN 150 in der Planstraße A7 angeschlossen.

Da die Einleitmengen in das SW Netz des WAH begrenzt sind,

- 6:00 Uhr – 21:00 Uhr 30 m³/h,
- 21:00 Uhr – 6:00 Uhr 90 m³/h.

werden die PW 1 und 3 mit SW-Speichern ausgerüstet, sodass die Einleitmengenbegrenzung des WAH eingehalten wird. Die Bemessung der SW-Speicher ist Medienkonzept (PST) zu entnehmen.

Laut Mitteilung des WAH am 09.10.24 sind über das SW-Kontingent auch die Einleitmengen für -Karls- Bestand abzudecken. Unter Berücksichtigung dieser Mengen ist es nicht möglich, die SW-Speicher mit dem vorgegebenen Nachtkontingent von 90 m³/h innerhalb von 9h (21-6 Uhr) vollständig zu entleeren. Hinzu kommt die abzuleitende SW-Menge der Anlagen von ca. 15 m³/h in der Nebenzeit, sodass eine Ableitmenge von rd. 110 m³/h in der Zeit von 21-6 Uhr erforderlich ist. Dies kann lt. WAH ab IBN BA 2 durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Verlängerung der ADL DN 150 vom PW Karls Bestand (WAH PW 12) entlang der Bundesstraße B5, unter Umgehung des WAH PW1 Elstal, und mit direkter Anbindung an die vom PW1 Elstal abgehende ADL DN 300 GGG.
- Vergrößerung des Sammelraums an dem nachgelagerten WAH HPW Wustermark, um die Ableitung des erhöhten SW-Kontingents zu vergleichmäßigen. Das zusätzlich erforderliche Sammelraumvolumen wird durch PST auf 150 m³ geschätzt.
- Anpassung der Pumpen an die veränderten Druckverhältnisse ab IBN BA 2.
- Zusätzliche Mengenstaffelung der SW-Einleitung in das WAH-Netz während der Nachstunden (21-6 Uhr). In der Zeit zwischen 22-4 Uhr sind bis zu 150 m³/h einleitbar.
- Im Weiteren ist die Kläranlage Roskow nachzurechnen und ggfs. durch eine 3. Nachklärbecken und die Wieder-IBN Belebungsbecken 3 zu erweitern, um die Ablaufwerte weiterhin sicher einhalten zu können. Die Anlage ist auch genehmigungstechnisch zu erweitern.

Die Lage der geplanten SW PW ist im Medienkonzept (PST) dargestellt. Lage der PW und Speicher:

- Speicher 640 m³ und PW 1 unterhalb der SPA V,
- PW 2 SO 13, nördl. Hotel 5 (SW-Ableitung zum PW 1),
- Speicher 200 m³ und PW 3 Westrand SO 3/Bereich Wendehammer Planstraße A1.

Die Trassierung der geplanten SW ADL und die Nennweiten sind im Medienkonzept (PST) dargestellt. Trassierung und Nennweiten:

- Vom PW 1 bis KP D in der Erschließungsstr. Süd, DN 150 PE-HD,
- Vom PW 2 bis PW 1 unterhalb der SPA V, DN 65 PE-HD,
- Vom KP D bis KP C in der Planstr. B DN 150 PE-HD,
- Im Bereich KP C Anschluss an die vorh. ADL DN 150 GGG (WAH) mit ADL DN 150 PE-HD,
- Vom PW 3 Anschluss an die vorh. ADL DN 150 GGG (WAH) mit ADL DN 80 PE-HD.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III werden vollverschweißbare Materialien verwendet.

Im Bestandsgebiet besteht derzeit eine Differenz zwischen Trinkwasser und Schmutzwasser von ca. 65 %. Auf Grundlage des prognostizierten Trinkwasserbedarfes ergibt sich rechnerisch ein Schmutzwasseranfall von ca. 135.400m³/a.

Die Trassierung der Schmutzwasserhaltungen orientiert sich an den natürlichen Eigenschaften des Geländes. Planerisch wurde versucht, die Geländesituation so auszunutzen, dass möglichst großflächige Bereiche mithilfe von Freigefälle-Leitungen entwässert werden können. Bei Einhaltung des Mindestgefälle von 1/DN bei möglichen DN200/DN250 Haltungen, kann das Plangebiet nach ersten Einschätzungen fast vollständig im Freigefällehaltungen entwässert werden.

Eine detaillierte Nachrechnung und Auslegung von Schmutzwasserkanälen erfolgt in den nächsten Planungsphasen und unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III werden vollverschweißbare Materialien (Verhinderung des Austritts ins Erdreich) zu verwenden sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden zusätzlich zum bestehenden Pumpwerk zwei weitere Pumpwerke erforderlich. Ein Pumpwerk wurde planerisch im westlichen Bereich und eines im östlichen Bereich angeordnet.

Im öffentlichen Bereich befindet sich eine Abwasserdruckleitung, welche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die zu erwartenden Schmutzwasser-Mengen ableiten kann, sodass hier ggf. weitere Leitungsarbeiten notwendig werden oder ggf. über die Errichtung von Schmutzwasser-Speicherbauwerken mit gedrosselter Ableitung diskutiert werden muss.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes ist möglichst vor Ort zu bewirtschaften, weshalb zur Anreicherung des Grundwasserbestandes eine flächige Versickerung anzustreben ist.

Die geplanten Verkehrsflächen (gepl. Fahrbahnen u. gepl. Parkplätze) entwässern über straßenbegleitende Mulden mit den entsprechenden Aufbauten bzw. über versickerungsfähiges Pflaster. Dabei ist zu beachten, dass die Regenwasserversickerung im Trinkwasserschutzgebiet stattfindet. Dies ist nur möglich, sofern die Unschädlichkeit nach M153 nachgewiesen wird.

Für die Entwässerung der BA 1 bis 4 wurde lt. Medienkonzept (PST, 2024) Folgendes festgelegt:

- BA 1: 50 % Versickerung baufeldnah, 50 % Ableitung zur dem Versickerungsbecken (VB) am östlichen Rand des Entwicklungsgebietes (private Grünfläche -Regenwasserversickerung-),
- BF 2: 100 % Versickerung im Baufeld; optional teilweise Anschluss an R-Kanal zum VB,
- BF 3: 100 % dezentrale Versickerung; optional Anschluss Hotel 5 an R-Kanal zum VB,
- BF 4: 100 % dezentrale Versickerung; alternativ Flächenversickerung am westlichen Rand des Erschließungsgebietes.

Die Speicherung von Regenwasser zur späteren Bewässerung von Grünflächen ist laut Aussage des Umweltamtes in Maßen erlaubt. Die Planung solcher Anlagen erfolgt ggfs. mit der Planung der inneren Erschließung.

Eine detaillierte Regenwasserbetrachtung (Mengen, Bewertung, Transport, etc.) erfolgt in den nächsten Planungsphasen.

Unterhalb der SPA IV wird eine Kiesrigole unterhalb der Fahrwege angelegt. In dieser Anlage können rd. 50 % des RW aus BF 1 eingeleitet und versickert werden. Die R-Kanaltrasse wird in die südliche Erschließungsstraße eingeordnet und über den KP D am Hotel 5 vorbei zu dem VB am Ostrand des Erschließungsgebietes geführt. Der R-Kanal wird vordimensioniert auf DN 1000 B; nach Bedarf kann der R-Kanal östlich des KP D je nach Anschlusswerten vergrößert werden. Die Gesamtlänge vom BF 1 bis zum VB beträgt rd. 1 km; die maximale Überdeckung rd. 5,0 m.

Zusammenfassend wir das Niederschlagswasser im gesamten Geltungsbereich der Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt. Hierzu dienen die nicht überbaubaren Freiflächen im Gebiet. Im Bereich der Verkehrsanlagen werden Versickerungsmulden errichtet. Wasser, insbesondere solches, welches auf den Dachflächen der Gebäude anfällt und nicht über angrenzende Freiflächen versickert werden kann soll einer Versickerung über ein Versickerungsbecken zugeführt werden. Hierfür ist ein ca. 4.500 m² großes, unbefestigtes Sickerbecken innerhalb der privaten Grünfläche - Regenwasserversickerung- östlich des Eichenwaldes herzustellen. Das Sickerbecken muss eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht aufweisen.

Energie und Wärme

Das Wärmekonzept für den Freizeitpark besteht aus Photovoltaik mit Infrarot-Strahlung und Luft-Wärme-Pumpen sowie Energiespeichersystemen. Zur Heizung von Räumen soll ein stromsparendes System der Firma Smart Grey technologies GmbH aus Roggentin bei Rostock eingesetzt werden. Hierbei werden die Räume über Infrarot-Strahlung energieeffizient beheizt. Vorteil ist neben dem geringen Strombedarf die schnelle Beheizbarkeit von Räumen, so dass die Raumtemperatur bei Nichtnutzung deutlich abgesenkt werden kann, was Heizenergie spart.

Mittels der großflächig auf den Dächern des Freizeitparks installierten Photovoltaikanlagen erfolgt die Stromversorgung in Ergänzung mit Energiespeichersystemen über viele Monate im Jahr autark aus der regenerativen Quelle Sonne. Der restliche notwendige Wärmebedarf wird über Luft-Wärme-Pumpen gedeckt.

Das Aufheizen des Wassers für den Spaß-Wasserpark soll ebenfalls mittels Solarenergie erfolgen. In sehr großen Wasserspeichern kann das erhitzte Wasser lange Zeit gespeichert werden und so auch zu Zeiten genutzt werden, in denen die Sonne nicht scheint.

Planungsalternativen

Die Planung ist auf die Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark ausgerichtet. Die Umsetzung des Planungsziels bedarf keiner Untersuchung etwaiger Planungsalternativen.

1|3 Rechtlicher Rahmen und fachplanerische Bedingungen

1|3|1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB werden im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Entwurf des vbBP.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Beachtung der folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die auf Grund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Damit wird auf § 1a des BauGB verwiesen, insbesondere Absatz 3. Demnach sind Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festzusetzen.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Umweltprüfung unter anderem zu ermitteln, ob die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, und hier vor allem die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, berührt sind. Dabei ist zu beachten, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich sind. Die Gemeinde hat das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung darüber, ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können oder ggf. eine „Ausnahmelage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann, im Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB zu behandeln.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9).

Das BbgNatSchAG regelt die Ausführung des BNatSchG. Gemäß Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Grundgesetzes (GG) weicht das BbgNatSchAG in den §§ 2, 4, 6, 7, 8, 16a, 18 und 29 von den Bestimmungen des BNatSchG ab. Es konkretisiert auf Landesebene die Eingriffsregelung des BNatSchG und ergänzt die Liste der gesetzlich geschützten Biotope. Hiermit in Verbindung steht die

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006, GVBl. II, Nr. 25, S 438.

Weitere zu berücksichtigende Rechtsgrundlagen waren:

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BDSchG), vom 24. Mai 2004, GVBl. I Nr. 9, S. 215,

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.

1|3|2 Fachplanungen

Neben den genannten Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen ist die überörtliche und örtliche Planung zu berücksichtigen.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro) definiert für die Bundesländer Berlin und Brandenburg die Grundsätze der Raumordnung. Diese werden im **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion** (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist, näher ausgeführt. Demnach befindet sich die Gemeinde Wustermark innerhalb des Berliner Umlandes in einem Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1).

Das gesamte Plangebiet unterlag bis zum Anfang der 1990er Jahre einer jahrzehntelangen intensiven militärischen Nutzung. Die vorgesehene Umnutzung entspricht somit dem Grundsatz G 5.10, wonach militärische Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Das PG beiderseits des bestehenden Erlebnis-Dorfes weist eine wesentliche bauliche Vorprägung auf. Die oberirdischen Gebäude westlich des Erlebnis-Dorfes wurden zwar zurückgebaut, doch bestehen hier weiterhin unterirdische Bauwerke. Damit steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu G 5.10 Abs. 2, wonach Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotentialen oder ohne wesentlicher baulichen Vorprägung einer Freiraumnutzung zugeführt werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich, anders als die südlich anschließende Döberitzer Heide, nicht im Freiraumverbund (Z 6.2).

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes. Daher steht es im Widerspruch zum raumordnerischen Ziel Z 2.6, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Aus diesem Grunde wurde von der Gemeinde Wustermark bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) die Abweichung von diesem Ziel beantragt. Die Abweichung wurde von der GL mit Bescheid vom 26.02.2021 unter Nebenbestimmungen zugelassen. Diese Nebenbestimmungen werden in der Landesplanerischen Beurteilung als Maßgaben bezeichnet. Die Maßgaben 9 bis 20 beziehen sich dabei auf die natürlichen Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung untersucht werden.

Die **Regionalplanung** legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Gemeinde Wustermark gehört, ist der sachliche **Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** am 29. Oktober 2020 beschlossen worden. Danach ist der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt anzusehen. Der Ortsteil Elstal erhielt aufgrund der Bestimmung Z 3.3 des LEP HR, demzufolge innerhalb einer Gemeinde nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt werden kann, keine entsprechende Zuordnung.

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird aktuell fortgeschrieben. Für das Schutzgut Landschaftsbild liegt die Fortschreibung als sachlicher Teilplan „Landschaftsbild“ aus dem Jahr 2022 bereits vor.

Der aus einem zeichnerischen sowie textlichen Teil bestehende **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Wustermark ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.07.2006 in Kraft getreten. Bereits in den Jahren 1997 und 2000 wurden von der Gemeinde Landschaftspläne verabschiedet, die fachplanerische Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft treffen. Dieses Planwerk wurde jedoch im Rahmen der darauffolgenden Flächennutzungsplanaufstellung nicht nochmals als eigenständiger Plan aktualisiert und stattdessen direkt in den vorbereitenden Bauleitplan integriert.

Der wirksame FNP der Gemeinde Wustermark stellt den Bereich des vorliegenden vbBP als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit und Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“ dar (Bild 5). Die dargestellten Waldflächen und weiträumigen Grünlandnutzungen sind zudem mit dem Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehen. Weite Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes liegen zudem in der Trinkwasserschutzzone III zweier Wasserschutzgebiete. Der FNP stellt das PG als Altlastenverdachtsfläche dar.



Bild 5 | Ausschnitt aus dem FNP 2006

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Hierzu fanden Vorabstimmungen mit dem Landkreis Havelland statt, der die Ziele des Masterplans grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar einschätzt (Schreiben LK vom 14.12.2021).

Der dem FNP zugeordnete **Landschaftsplan** (LP) der Gemeinde Wustermark (**Teillandschaftsplan 1** und **2**, Amt Wustermark, Stand: Juli 1997), als ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hat die vordringliche Aufgabe, die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfassen und zu bewerten sowie seine Tragfähigkeit bezüglich der Raumansprüche im Einzelnen und in der Gesamtheit zu ermitteln. Darüber hinaus stellt der Landschaftsplan einen Fachbeitrag für die Erholungs- und die Naturschutzplanung dar. Der Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark zeigt für den Bereich des vorliegenden vbBP im westlichen Bereich auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne die Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf sowie die östlichen Bereiche als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Teillandschaftsplan 2 stellt, wie auch der FNP, die Fläche der Löwen-Adler-Kaserne als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Bildung sowie als Altlastenfläche dar.

1|3|3 Bestehende Bauleitplanungen und Außenbereich

Übersicht

Innerhalb des Geltungsbereiches des vbBP E 46 befinden sich drei noch gültige Bebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne E 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“ sowie E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ (Bild 6). Der Bebauungsplan E 2 wurde im nordöstlichen Teil seines Geltungsbereiches vom Bebauungsplan E 29 Teil A abgelöst.

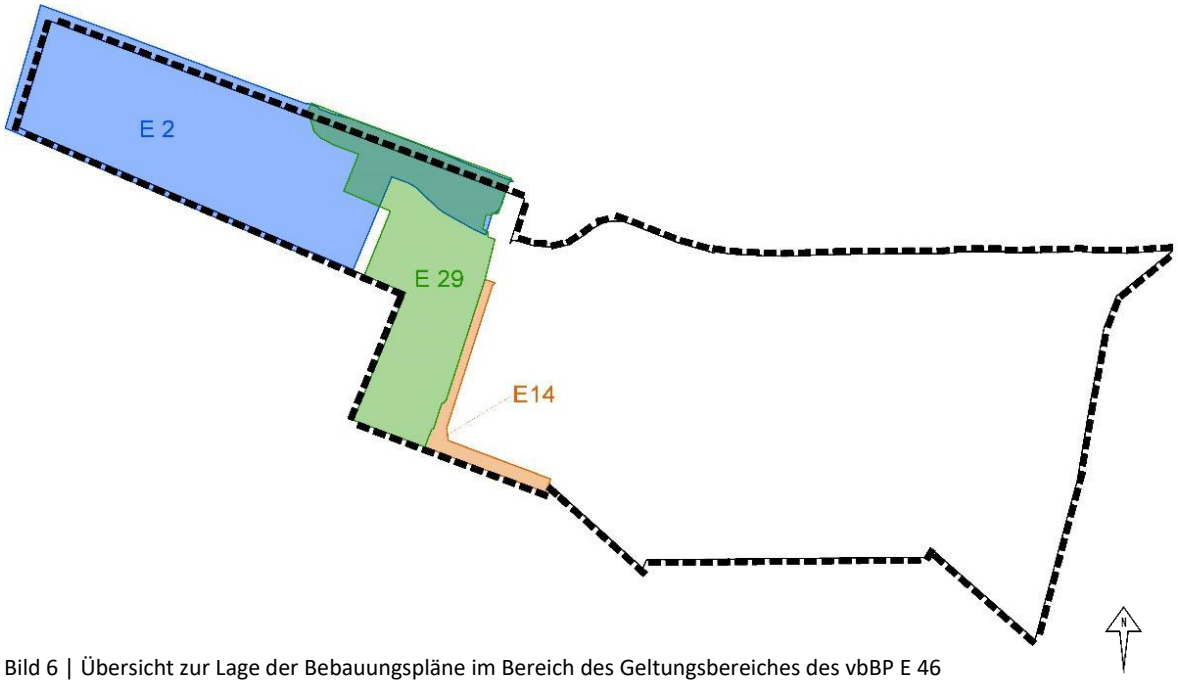


Bild 6 | Übersicht zur Lage der Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereiches des vbBP E 46 (schwarz gestrichelte Linie)

Das Plangebiet wird in den genannten Bebauungsplänen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ (Nr. E 29 Teil A) sowie „Gewerbefläche“ (Nr. E 2) und „öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplatz“ (Nr. E 14) festgesetzt.

Diese Bebauungspläne werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit außer Kraft gesetzt.

Das Vorhabengebiet liegt über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und größtenteils außerhalb qualifiziert beplanter Gebiete. Im vorliegenden Fall lässt sich ein solcher Bebauungszusammenhang im Bereich des Vorhabengebietes nicht feststellen. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfes stellt hier eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt auch hier außerhalb dieses rechtsverbindlich festgesetzten Bereiches und ist daher auch aufgrund dieser Satzung grundsätzlich als Außenbereich zu werten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens im Außenbereich wird nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Bebauungsplan E 2 „Gewerbegebiet Süd“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 2 umfasst eine ca. 16,8 ha große Fläche südlich der Bundesstraße B5. Festgesetzt wurden ein Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,5, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A), eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zusätzlich wurden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde am 25.06.2005 rechtsverbindlich, aber bislang nicht umgesetzt. Es wurden weder bauliche Anlagen errichtet, noch wurden Pflanzungen vorgenommen. Somit fanden keine Eingriffe statt, was wiederum dazu führte, dass keine Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Die östlichen Teile des Bebauungsplangebietes wurden durch den Bebauungsplan E 29 Teil A (siehe Ausführungen zum Bebauungsplan E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“) überplant. Der westliche Teil blieb zwar in Kraft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan E 29 Teil A führten jedoch zu einer Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplanes E 2.

Bebauungsplan E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E 14 ist 1,03 ha groß und schließt südlich an den Verkehrsknoten Elstal/Olympisches Dorf der Bundesstraße B5 an. Festgesetzt wurde eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Der Plan bekam in 2002 Gültigkeit und wurde in der Folge vollständig umgesetzt. Die Flächen stellen die heutige Straße „Zur Döberitzer Heide“ sowie die angrenzenden Parkplätze im Zugangsbereich zu den Sielmann Naturlandschaften Döberitzer Heide dar.

Mit der Planung wurden erhebliche Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden und Vegetation prognostiziert. Als Ausgleich wurde die Pflanzung von Bäumen beiderseits der Straße sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellflächen festgesetzt. Die Fläche für Sträucher sollte insgesamt 350 m² betragen. Diese Pflanzungen wurden umgesetzt. Entsprechende Bäume und Sträucher im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 14 sind festzustellen. Diese Flächen werden mit der vorliegenden Planung weitgehend überplant.

Mit diesen Pflanzungen konnten die Eingriffe jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Es wurde daher eine Ersatzmaßnahme außerhalb des PG ausgewiesen. Diese beinhaltete die Entsiegelung und Beräumung einer insgesamt 1,2 ha großen Fläche auf der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes Priort sowie die Entwicklung von Trockenrasen auf dieser Fläche. Die Fläche der Ersatzmaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vbBP E 46.

Bebauungsplan E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“

Der Bebauungsplan E 29 Teil A diente der Schaffung von Baurecht für das bestehende Erlebnis-Dorf. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 9,3 ha. Es wurde ein sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau“ mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Hinzu kommen eine private Verkehrsfläche (Planstraße A) sowie zwei private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze). Im Norden des PG, entlang der B5, wurde eine 0,89 ha große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M) ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich fast vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des vbBP E 46.

Ein kleiner Teil im Westen der Fläche befindet sich im Geltungsbereich und ist dort als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (private Grünfläche B) ausgewiesen.

Ferner wurden zwei zusammen insgesamt 9.810 m² große Flächen (Fläche 1 und 2) entlang der Grenze zur Straße „Zur Döberitzer Heide“ und entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen festgesetzt, auf denen Anpflanzungen von flächigen Gehölzen aus Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden sollten. Diese Pflanzungen, die als Ausgleich für Eingriffe im PG dienen, wurden umgesetzt. Die Flächen liegen vollständig im PG von E 46 und werden weitgehend überplant.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan E 29 Teil A kam zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen der Schutzgüter durch die militärische Nutzung, der überwiegende Teil im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Hierzu wurden die Flächen M sowie 1 und 2 (siehe oben) ausgewiesen. Für Eingriffe in ruderale Fluren auf ca. 4,2 ha, die nicht im PG ausgeglichen werden konnten, sollte eine extensive Flächenpflege von trockenen Grasfluren in der Döberitzer Heide auf 5,0 ha externe Maßnahmen vorgenommen werden. Eine konkrete Verortung ist der textlichen Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht nicht zu entnehmen.

Extern war auch der Verlust von Wald auf 1,6 ha (Robinienaufwuchs) auszugleichen. Hier verweist der Bebauungsplan auf das nachgelagerte Waldumwandlungsverfahren.

2| Beschreibung des Umweltzustandes

2|1 Beschreibung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes

Das ca. 78,4 ha große Plangebiet befindet sich südlich Elstals, unmittelbar südlich an die B5 angrenzend. Entsprechend seiner derzeitigen Nutzung kann es in vier Teile untergliedert werden. Zentral wird das Gebiet von Nord nach Süd von der Anbindung an die B5 und in Verlängerung von der Straße „Zur Döberitzer Heide“ gequert. Westlich schließt sich das bestehende Erlebnis-Dorf im Bereich des Bebauungsplanes E 29 Teil A und östlich die zum Teil bereits rückgebauten Flächen der Löwen-Adler-Kaserne an. Östlich an das Kasernengelände schließen sich ein Eichenwald sowie unbebautes Offenland an.

Das PG setzt sich westlich des Erlebnis-Dorfes fort. Diese Fläche wird derzeit in Teilen als Lagerfläche und Pferdekoppel genutzt. Größtenteils handelt es sich jedoch um Offenland, Vorwald- und Waldbereiche ohne Nutzung.

Das gesamte Plangebiet unterlag seit dem 18. Jahrhundert einer militärischen Nutzung (HSW Ingenieurbüro, 2024). Nach Döring (2017b) befindet sich die Löwen-Adler-Kaserne im Randbereich eines früheren Flugplatzes mit Flugzeughallen und Flugfeld der 1910 gegründeten „Provisorische Militärfliegerschule Döberitz“. Vor und während des Ersten Weltkrieges wurden hier Piloten und Luftbeobachter ausgebildet. Nach Beendigung des Ersten Weltkrieges wurde der Flugplatz auf Grundlage des Versailler Vertrages stillgelegt und die Hallen, Baracken und Werkstätten zurückgebaut. Ab 1933 wurde das Flugplatzgelände durch die „Deutsche Verkehrsfliegerschule Döberitz“ genutzt. 1935 begann der Bau des zweiteiligen Militärkomplexes Löwen-Adler-Kaserne. Die Löwen-Kaserne diente als Infanterie-Lehrregiment und die Adler-Kaserne als Basis für Kavallerieeinheiten. 1940 war der Bau abgeschlossen. Aus dieser Zeit stammen die nördlich liegenden Unterkunfts- und Stabgebäude als auch mehrere Garagenhallen, technische Einrichtungen und die nach dem Krieg zu Garagen umfunktionierten ehemaligen Pferdeställe.

Südlich des Militärgeländes, auf dem Flugplatz Döberitz, wurden Piloten und Fallschirmjäger ausgebildet. Nach 1945 wurde das Gelände durch die sowjetischen Streitkräfte übernommen. Bis weit in die 1950er Jahre wurde der westliche Teil der Kasernenanlage durch eine sowjetische Schlachtfliegertruppe genutzt, die am Rande des Flugplatzes Hangare, einen Motorenprüfstand und Zapfstellen für Flugzeugtreibstoff betrieb. Der Zentral- und Ostteil der Liegenschaft wurde infanteristisch genutzt. Um 1960 wurde der Flugbetrieb eingestellt und die Liegenschaft sowie der angrenzende Übungsplatz durch motorisierte Schützenregimenter und andere Bodentruppen genutzt. Es erfolgten mehrere Umstrukturierungen mit Umbauten innerhalb der Kaserne. Zeitweise waren bis zu 20.000 Soldaten stationiert. Bild 7 gibt den Zustand der Fläche im Jahr 1953 wieder.



Bild 7 | Flächennutzung des PG im Jahr 1953 (Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0)



Bild 8 | Flächennutzung des westlichen PG im Jahr 1992 (Infrarotbild) (Quelle Luftbild: Gemeinde Wustermark)

Nach 1953 wurden im westlichen Teil zusätzliche Verkehrsflächen und Gebäude errichtet (Bild 8). Dies ergab sich aus der Nutzung als Fahrzeug- und Reparaturdepot einschließlich Tankanlagen. 1992 wurde die militärische Nutzung im gesamten PG aufgegeben. Der Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne findet seit 2019 statt.

2|2 Bestandsaufnahme/Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2|2|1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Potentielle natürliche Vegetation

Gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburg ist die im PG potentiell natürliche Vegetation Kiefern-Traubeneichenwald. Dieser Biotoptyp kommt nicht im PG vor.

Biotope/Vegetation

Ausgehend von einer ersten Begehung der Löwen-Adler-Kaserne im Jahr 2019 fanden bis zum Herbst 2023 mehrere Begehungen zur Kartierung des PG und dessen Umfeld nach der Brandenburgischen Biotopkartieranleitung statt. Aufgrund des von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigten Rückbaus der Löwen-Adler-Kaserne ergaben und ergeben sich fortlaufend Veränderungen in der Biotopausstattung in diesem Bereich. Der Zustand des PG zum Herbst 2023 lässt sich der Bestandskarte (siehe B9|3 Bestands- und Konfliktkarte) im Anhang sowie der nachfolgenden Darstellung entnehmen. Eine Zusammenfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen findet sich in Tabelle 2 | Biotoptypen am Vorhabenstandort.

Das Gelände ist geprägt von unterschiedlichen Biotoptypen. Der Nordwesten des PG wird von einem Robinienforst mit mehreren Laubholzarten begrenzt, an den ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, Robinien- und Pappelvorwälder, trockene Grünlandbrachen sowie Sandtrockenrasen anschließen. Im Süden des westlichen Teils des PG sind u.a. Besenginsterheiden zu finden. Daran anschließend kommen eine größere Fläche mit Intensivgrasland, mehrere Parkplätze und Lagerflächen sowie das bestehende Karls Erlebnis-Dorf vor. Letzteres wurde als anthropogene Sonderfläche kartiert. In der Mitte des PG befinden sich großflächige Parkplatz- und Bauflächen, welche im Norden von Gänsefuß-Melden-Pionierfluren, vegetationsfreien Sandflächen sowie Flächen mit Robinien-Vorwald begrenzt werden. Im Süden des zentralen Bereiches des PG sind weitere Vorwälder, trockene Grünlandbrachen, Sandtrockenrasen und artenreiche Magerweiden zu finden. Der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wird größtenteils geprägt von Verkehrsflächen, Ruinen, ruderalen Stauden- und Distelfluren, trockenen Grünlandbrachen sowie Vorwäldern. Weiter östlich kommen Lagerflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen dazu. Im nördlichen Teil der östlichen Fläche befindet sich ein Knäuelgras-Eichenwald an den sich in östlicher Richtung ruderale Stauden- und Distelfluren sowie die Ruine einer ehemaligen Kläranlage anschließen. Teile dieser Biotope liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Im südöstlichen Bereich befinden sich neben dem Knäuelgras-Eichenwald Sandtrockenrasen, Ginsterheiden und Frischweiden. Diese Biotope im südöstlichsten Teil des PG liegen vollständig im LSG.

Unter den aufgenommenen Biotopen befinden sich drei nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope: 05121 Sandtrockenrasen; 0611001 Besenginsterheiden, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) und 0611002 Besenginsterheiden, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), (siehe Tabelle 2). Die Straße „Zur Döberitzer Heide“ sowie Teile der Zufahrt zu den Parkplatzflächen des Erlebnis-Dorfes sind beidseitig von Bäumen gesäumt. Auch wenn es sich dabei um noch relativ junge Bäume handelt, sind diese Bestände als Allee anzusprechen, weshalb sie nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG sind.

Biotopcode	Biotopeinheit
02 – Standgewässer	
02153	Technisches Becken
03 – anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen
03190	Sonstige vegetationsfreie und -arme Sandflächen
03210	Landreitgrasfluren
032202	Ruderale Pionierrasen, Halbtrockenrasen und Queckenfluren mit Gehölzaufwuchs
03234	Gänsefuß-Melden-Pionierfluren
03240	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
03244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
03329	sonstige Grasfluren
04 – Sümpfe	
045623	Weidengebüsche nährstoffreicher Sümpfe, Gehölzbedeckung > 50 %
05 – Gras- und Staudenfluren	
05111	Frischweiden
051111	Artenreiche Magerweiden
05113	Ruderale Wiesen
05121	Sandtrockenrasen (§)

Biotopcode	Biotopeinheit
051331	Trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten
05142	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
05150	Intensivgrasland
05160	Zierrasen, Scherrasen
06 – Zwergstrauchheiden	
0611001	Besenginsterheiden, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) (§)
0611002	Besenginsterheiden, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %) (§)
07 – Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	
07100	Flächige Laubgebüsche
071032	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten
07113	Feldgehölze mittlerer Standorte
071311	Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
071312	Hecken ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze
071321	Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
071322	Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend heimische Gehölze
071323	Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nichtheimische Gehölze
071324	Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nichtheimische Gehölze
07133	Wallhecke
07134	Benjes-Hecke
071411	Alleen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend heimische Baumarten (§§)
071423	Baumreihen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
07151	Markanter Solitärbaum
07152	Sonstige Solitärbäume
07153	Kleine Baumgruppe
08 – Wälder und Forste	
081921	Knäuelgras-Eichenwald (§)
08281	Vorwälder trockener Standorte auf versiegelten Flächen
082814	Robinien-Vorwald
082815	Pappel-Vorwald
082816	Birken-Vorwald
082817	Espen-Vorwald
082818	Vorwälder trockener Standorte, sonstige Laubbaumarten
082819	Kiefern-Vorwald
08293	Naturnahe Mischwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte
083409	Robinienforst mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen
10 – Grün- und Freiflächen	
10113	Gartenbrachen
12 – Sonderbiotope	
12540	Kläranlagen (hier: Kläranlagen-Ruine)
12600	Verkehrsflächen, vollversiegelt (Asphalt, Beton, Pflaster)
126412	Parkplatz, nicht versiegelt, ohne Baumbestand
126421	Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand
126422	Parkplatz, teilversiegelt, ohne Baumbestand
12651	Unbefestigter Weg
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12653	Teilversiegelter Weg

Biotopcode	Biotopeinheit
12700	Anthropogene Sonderflächen (hier: Karls Erlebnis-Dorf)
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen
12730	Bauflächen / Baustellen
12740	Lagerflächen, versiegelt
12830	Sonstige Gebäude
12831	Ruinen

Tabelle 2 | Biotoptypen am Vorhabenstandort
§ - Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG
§§ - Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG

Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, kommen im PG nicht vor. Für die meisten der in Brandenburg vorkommenden Pflanzenarten fehlen die entsprechenden Lebensräume im PG. Zwei Arten, die Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*) und das Vorblattlose Leinblatt (*Thesium ebracteatum*) besiedeln zwar trockene, nährstoffarme Habitate, wie sie auch im PG vorkommen. Diese Arten besitzen in Brandenburg jedoch nur noch sehr kleine Vorkommen und waren bei den Biotopkartierungen nicht festzustellen.

Lebensräume/Fauna

Die nachfolgende Beschreibung des Ist-Zustandes der Fauna im PG beruht auf den Darstellungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) von Matthes & Grewe (2024). Eine ausführliche Darstellung kann dem AFB entnommen werden. Für das bessere Verständnis der im AFB verwendeten Bezeichnungen für die einzelnen Bereiche des PG kann die nachfolgende Abbildung verwendet werden.

In den Jahren 2017 bis 2023 erfolgten umfangreiche Erfassungen der Fauna. Dabei wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen), Amphibien und weitere Organismengruppen aufgenommen. Zusätzlich zu den Kartierungen vor Ort wurden die Verbreitungskarten von Beutler & Beutler (2002)[16] und Petersen et al. (2003) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) (http://www.ffh-gebiete.de/ffh-arten) auf Hinweise über das Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durchgesehen. Das Gesamtgebiet wurde aus planungsmethodischen Gründen in 4 Bauabschnitte unterteilt (siehe Bild 9), da sich die Teilflächen in ihrer Struktur und ihrem Charakter z.T. deutlich unterscheiden. Im Jahr 2022 wurde für die Bauabschnitte 2 und 3 eine ergänzende Kartierung der Reptilien durchgeführt. 2023 erfolgten zusätzliche Erfassungen der Brutvögel und Reptilien im 4. Bauabschnitt. Im Jahr 2022 wurden ebenfalls Brutvögel im Verflechtungsraum zur Döberitzer Heide, den Bauabschnitten 1-3 sowie dem Betriebsgelände aufgenommen.

[16] Die Quellenbelege der zitierten Arbeiten können im AFB nachgelesen werden.



Bild 9 | Übersicht zu den Bezeichnungen der Teilgebiete des PG im AFB (Matthes & Grewe, 2024)

Die avifaunistischen Kartierarbeiten im östlichen Teil des PG (Bauabschnitte 1-3) erfolgte durch Scharon im Jahr 2017. Die avifaunistischen Kartierungen im Jahr 2023 wurden durch das Büro Faunistica (Matthes & Grewe) durchgeführt. Zauneidechsen wurden im Jahr 2017 von Scharon und 2021 durch das Büro Faunistica (Matthes & Grewe) kartiert. Die Fledermausfauna wurde im 4. Bauabschnitt im Jahr 2017 ebenfalls durch Scharon und im Jahr 2023 durch Faunistica erfasst.

Brutvögel

Im östlichen Teil des PG mit den Bauabschnitten 1-3 und der Betriebsfläche wurden bei den Erfassungen der Jahre 2017 und 2023 insgesamt 51 Brutvogelarten festgestellt. Zusätzlich wurden insgesamt 9 Nahrungsgäste erfasst (siehe Tabelle 3).

Es dominierten Baum- und Buschbrüter. Höhlenbrüter nisteten in verschiedenen Baumhöhlen in den vorhandenen Gehölzbeständen. Weitere Höhlen und Nischenbrüter finden in den maroden Gebäuden Nistmöglichkeiten. Die im Laufe der Bauzeit entstandenen Strukturen, wie Haufwerke aus den Rückbauarbeiten der Gebäude wurden von Steinschmätzern besiedelt. An den Aufhäufungen von Erdmaterial siedelten Uferschwalben. Unter den Brutvögeln konnten 5 streng geschützte Arten festgestellt werden: Grünspecht, Heidelerche, Turmfalke, Waldkauz, Wendehals und Wiedehopf. Die Heidelerche und der Neuntöter werden zusätzlich im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt. Des Weiteren kommen 15 Arten, die in der Roten Liste Brandenburgs bzw. Deutschlands als gefährdet oder als Arten der Vorwarnliste geführt werden, vor: Baumpieper, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Heidelerche, Kernbeißer, Mehlschwalbe, Neuntöter, Pirol, Rauchschwalbe, Star und Turmfalke. Stark gefährdete Arten (RL 2) innerhalb des 1. bis 3. Bauabschnittes sind Uferschwalbe und Wendehals. Vom Aussterben bedroht (RL 1) ist der Steinschmätzer.

Artname		Abk.	Anzahl Brutpaare 2017		Anzahl Brutpaare 2023		Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Brutvögel			**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**	**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**				
Amsel	*Turdus merula*	A	37	27	14	9	Ba, Bu	*	*	(b)
Bachstelze	*Motacilla alba*	Bst	10	8	3	2	N, Gb	*	*	(b)
Baumpieper	*Anthus trivialis*	Bp	8	7	1	-	B	V	V	(b)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	5	4	8	4	H	*	*	(b)
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	Hä	1	1	7	1	Ba, Bu	3	3	(b)
Buchfink	*Fringilla coelebs*	B	33	25	7	4	Ba	*	*	(b)
Buntspecht	*Dendrocopus major*	Bs	1	-	1	-	H	*	*	(b)
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	Dg	6	3	7	3	B, Bu	*	V	(b)
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	Eh	4	3	1	-	Ba	*	*	(b)
Elster	*Pica pica*	E	1	1	-	-	Ba, Bu	*	*	(b)
Fasan	*Phasianus colchicus*	Fa	1	1	-	-	B	*	*	(b)
Feldsperling	*Passer montanus*	Fe	5	-	5	-	H	V	V	(b)
Haussperling	*Passer domesticus*	H	25	-	19	-	H, N	V	*	(b)
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	F	25	18	12	10	B	*	*	(b)
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	Gb	5	2	3	1	N	*	*	(b)
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	Gg	5	4	2	1	Bu	*	*	(b)
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	Grs	10	9	8	7	H, N	V	*	(b)
Girlitz	*Serinus serinus*	Gi	18	16	9	6	Ba	*	*	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brutpaare 2017		Anzahl Brutpaare 2023		Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Brutvögel			**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**	**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**				
Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	13	9	7	1	B, Bu	*	*	(b)
Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	Gs	3	3	2	2	N	V	V	(b)
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	11	9	7	4	Ba, Bu	*	*	(b)
Grünspecht	*Picus viridis*	Gü	1	-	1	-	H	*	*	(b), (s)
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	Hrs	18	16	11	9	N, Gb	*	*	(b)
Heidelerche	*Lullula arborea*	Hei	2	2	8	6	B	V	V	(b), (s)
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	Kb	2	2	4	1	Ba	*	V	(b)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	Kg	5	4	4	2	B, Bu	*	*	(b)
Kleiber	*Sitta europaea*	Kl	2	-	3	1	H	*	*	(b)
Kohlmeise	*Parus major*	K	27	20	21	13	H	*	*	(b)
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	M	2	-	-	-	N	3	3	(b)
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	21	14	16	10	B, Bu	*	*	(b)
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	N	6	4	9	6	B, Bu	*	*	(b)
Neuntöter	*Lanius collurio*	Nt	2	-	1	-	Bu	*	3	(b)
Pirol	*Oriolus oriolus*	P	2	2	-	-	Ba	V	*	(b)
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Rs	-	-	1	1	N	3	V	(b)
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	8	5	4	2	Ba	*	*	(b)
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	Rk	15	8	7	1	B, N	*	*	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brutpaare 2017		Anzahl Brutpaare 2023		Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Brutvögel			**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**	**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**				
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	Sm	7	6	2	1	Ba, Bu	*	*	(b)
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*	Swk	1	1	1	1	B	*	*	(b)
Singdrossel	*Turdus philomelos*	Sd	6	4	5	2	Ba, Bu	*	*	(b)
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapillus*	Sgh	1	1	-	-	Ba	*	*	(b)
Star	*Sturnus vulgaris*	S	8	6	8	3	H	3	*	(b)
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	Sts	-	-	5	4	H/N	1	1	(b)
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Sti	4	4	6	3	Ba	*	*	(b)
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	Tf	-	-	1	1	N	*	3	(b), (s)
Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	Ts	-	-	1	-	H	*	*	(b)
Uferschwalbe	Riparia riparia	U	-	-	1	1	H	V	2	(b)
Waldkauz	Strix aluco	Wz	1	-	1	-	H	*	*	(b), (s)
Wendehals	*Jynx torquilla*	Wh	2	1	2	1	H	3	2	(b), (s)
Wiedehopf	*Upupa epops*	Wi	1	-	1	-	H	*	*	(b), (s)
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	Z	11	6	6	4	N, Bu, Ba	*	*	(b)
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	Zi	3	1	5	1	B, Bu	*	*	(b)
Nahrungsgäste										
Feldlerche	*Alauda arvensis*							3	3	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brutpaare 2017		Anzahl Brutpaare 2023		Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Brutvögel			**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**	**Gesamt**	**Eingriffsbe-reich**				
Kolkrabe	*Corvus corax*							*	*	(b)
Mauersegler	*Apus apus*							*	*	(b)
Mäusebussard	*Buteo buteo*							*	*	(b), (s)
Nebelkrähe	*Corvus corone cornix*							*	*	(b)
Rotmilan	*Milvus milvus*							*	*	(b), (s)
Schwarzmilan	*Milvus migrans*							*	*	(b),(s)
Sperber	*Accipiter nisus*							*	3	(b), (s)
Sumpfmeise	*Parus palustris*							*	*	(b)

RLD: Rote Liste Deutschland (2020)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019)

1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Art der Vorwarnliste, * - ungefährdet

§ (b): nach BNatSchG besonders geschützt, **§ (s):** nach BNatSchG streng geschützt

B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude, H = Höhlen-, N = Nischen-, K = Koloniebrüter, Sc = Schilfbrüter, NF = Nestflüchter

Tabelle 3 | Übersicht Vogelarten im PG, Erfassung 2017 und 2023

Brutvögel im 4. Bauabschnitt:

Im 4. Bauabschnitt wurden bei der ersten Erfassung im Jahr 2018 insgesamt 14 Brutvogelarten festgestellt (Scharon 2018). Bei den aktuellen Erfassungen (Matthes & Grewe 2023) wurden Brutvögel im 4. Bauabschnitt mit insgesamt 19 Arten und 30 Revieren festgestellt, wovon 6 Arten auf der Roten Liste Brandenburg und Deutschlands stehen (siehe Tabelle 4). Darüber hinaus konnten 26 Nahrungsgäste festgestellt werden.

Im 4. Bauabschnitt dominieren die Busch- und Baumbrüter mit 11 Arten. Höhlenbrüter finden sich in einem Revier, da die Fläche hauptsächlich von Gras- und Krautfluren geprägt ist. Die deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht bietet den Bodenbrütern gute Ansiedlungsmöglichkeiten. Diese sind mit 7 Arten vertreten. Von den insgesamt 19 Brutvogelarten im 4. Bauabschnitt gelten die Grauammer und die Heidelerche als streng geschützte Vogelarten und der Neuntöter sowie die Heidelerche als Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Feldlerche, Grauammer und Neuntöter gelten gemäß der Roten Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs als gefährdet. Baumpieper, Dorngrasmücke Heidelerche sind Arten der Vorwarnliste Brandenburgs und/oder Deutschlands. Insgesamt weist das Gelände eine hohe Anzahl an Bodenbrütern aus.

Artname		**Abk.**	**Anzahl Brut-paare**	**Brutha-bitat**	**RLD**	**RLBB**	**BNatSchG §**
Brutvögel							
Amsel	*Turdus merula*	A	2	Ba, Bu	*	*	(b)
Baumpieper	*Anthus trivialis*	Bp	2	B	V	V	(b)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	1	H	*	*	(b)
Buchfink	*Fringilla coelebs*	B	1	Ba	*	*	(b)
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	Dg	2	B, Bu	*	V	(b)
Elster	*Pica pica*	E	1	Ba, Bu	*	*	(b)
Feldlerche	*Alauda arvensis*	Fl	1	B	3	3	(b)
Girlitz	*Serinus serinus*	Gi	1	Ba	*	*	(b)
Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	2	B, Bu	*	*	(b)
Grauammer	*Emberiza calandra*	Ga	1	B	3	*	(b), (s)
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	1	Ba, Bu	*	*	(b)
Heidelerche	*Lullula arborea*	Hei	2	B	V	V	(b), (s)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	Kg	1	Bu	*	*	(b)
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	4	B, Bu	*	*	(b)
Neuntöter	*Lanius collurio*	Nt	2	Bu	*	3	(b)
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	2	Ba	*	*	(b)
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*	Swk	1	B	*	*	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	Z	1	N, Bu, Ba	*	*	(b)
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	Zi	2	B, Bu	*	*	(b)
Nahrungsgäste							
Buntspecht	*Dendrocopus major*				*	*	(b)
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*				*	*	(b)
Feldsperling	*Passer montanus*				V	V	(b)
Haussperling	*Passer domesticus*				V	*	(b)
Grünspecht	*Picus viridis*				*	*	(b), (s)
Kernbeißer	*Coccothraustes coc-cothraustes*				*	V	(b)
Kohlmeise	*Parus major*				*	*	(b)
Kolkrabe	*Corvus corax*				*	*	(b)
Mauersegler	*Apus apus*				*	*	(b)
Mäusebussard	*Buteo buteo*				*	*	(b), (s)
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*				3	3	(b)
Nebelkrähe	*Corvus corone cornix*				*	*	(b)
Pirol	*Oriolus oriolus*				V	*	(b)
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*				V	V	(b)
Ringeltaube	*Columba palumbus*				*	*	(b)
Rotmilan	*Milvus milvus*				*	*	(b), (s)
Schwarzmilan	*Milvus migrans*				*	*	(b), (s)
Singdrossel	*Turdus philomelos*				*	*	(b)
Sperber	*Accipiter nisus*				*	3	(b), (s)
Star	*Sturnus vulgaris*				3	*	(b)
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*				1	1	(b)
Stieglitz	*Carduelis carduelis*				*	*	(b)
Sumpfmeise	*Parus palustris*				*	*	(b)
Turmfalke	*Falco tinnunculus*				*	3	(b), (s)
Uferschwalbe	*Riparia riparia*				*	2	(b), (s)

Artname		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Wendehals	*Jynx torquilla*				3	2	(b), (s)

RLD: Rote Liste Deutschland (2020)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019)

1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Art der Vorwarnliste, * - ungefährdet

§ (b): nach BNatSchG besonders geschützt, **§ (s):** nach BNatSchG streng geschützt

B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude, H = Höhlen-, N = Nischen-, K = Koloniebrüter, Sc = Schilfbrüter, NF = Nestflüchter

Tabelle 4 | Übersicht Vogelarten im 4. Bauabschnitt, Erfassung 2023

Im Jahr 2023 wurde der unmittelbare Grenzbereich zur Döberitzer Heide in einem Pufferstreifen von 250 m aufgenommen. Im engeren Verflechtungsbereich zur Döberitzer Heide finden sich Busch- und Baumbrüter mit 14 Arten. Höhlenbrüter kommen mit 12 Arten vor. Diese finden auf dem Gelände vor allem Ansiedlungsmöglichkeiten an Gebäuden. Bodenbrüter sind mit 8 Arten vertreten (siehe Tabelle 5). Die meisten Flächen bieten Bodenbrütern gute Bedingungen. Grauammer und Heidelerche gelten als streng geschützte Arten. Neuntöter und Heidelerche sind im Anhang I - Art der Vogelschutzrichtlinie gelistet. Bluthänfling, Braunkehlchen, Feldlerche, Grauammer, Neuntöter, Rauchschwalbe, Star und Steinschmätzer sind in den Roten Listen Brandenburgs und/oder Deutschlands aufgeführt. Arten der Vorwarnlisten sind Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Heidelerche und Pirol. Auch im Verflechtungsraum zeigt sich ein hoher Anteil an Bodenbrütern.

Artname		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Brutvögel							
Amsel	*Turdus merula*	A	3	Ba, Bu	*	*	(b)
Bachstelze	*Motacilla alba*	Bst	3	N, Gb	*	*	(b)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	1	H	*	*	(b)
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	Hä	4	Ba, Bu	3	3	(b)
Braunkehlchen	*Saxicola rubetra*		1	B	2	2	(b)
Buchfink	*Fringilla coelebs*	B	4	Ba	*	*	(b)
Buntspecht	*Dendrocopus major*	Bs	1	H	*	*	(b)
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	Dg	7	B, Bu	*	V	(b)
Feldlerche	*Alauda arvensis*	Fl	13	B	3	3	(b)
Feldsperling	*Passer montanus*	Fe	5	H	V	V	(b)
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	F	1	B	*	*	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	Gg	1	Bu	*	*	(b)
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	Grs	1	H, N	V	*	(b)
Girlitz	*Serinus serinus*	Gi	4	Ba	*	*	(b)
Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	11	B, Bu	*	*	(b)
Grauammer	*Emberiza calandra*	Ga	7	B	3	*	(b), (s)
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	4	Ba, Bu	*	*	(b)
Hausrot-schwanz	*Phoenicurus ochruros*	Hrs	4	N, Gb	*	*	(b)
Haussperling	*Passer domesticus*	H	5	H, N	V	*	(b)
Heidelerche	*Lullula arborea*	Hei	14	B	V	V	(b), (s)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	Kg	3	Bu	*	*	(b)
Kohlmeise	*Parus major*	K	2	H	*	*	(b)
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	8	B, Bu	*	*	(b)
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	N	8	B, Bu	*	*	(b)
Neuntöter	*Lanius collurio*	Nt	7	Bu	*	3	(b)
Pirol	*Oriolus oriolus*	P	2	Ba	V	*	(b)
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Rs	10	N	3	V	(b)
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	2	Ba	*	*	(b)
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	Rk	1	B, N	*	*	(b)
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*	Swk	6	B	*	*	(b)
Star	*Sturnus vulgaris*	S	4	H	3	*	(b)
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	Sts	5	H/N	1	1	(b)
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Sti	2	Ba	*	*	(b)
Stockente	*Anas platyrhynchos*	Sto	1	B, Sc	*	*	(b)
Nahrungsgäste							
Baumpieper	*Anthus trivialis*				V	V	(b)
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*				*	*	(b)
Elster	*Pica pica*				*	*	(b)
Grünspecht	*Picus viridis*				*	*	(b), (s)
Kernbeißer	*Coccothraustes coc-cothraustes*				*	V	(b)
Kolkrabe	*Corvus corax*				*	*	(b)

Artname		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brutha-bitat	RLD	RLBB	BNatSchG §
Mauersegler	*Apus apus*				*	*	(b)
Mäusebussard	*Buteo buteo*				*	*	(b), (s)
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*				3	3	(b)
Nebelkrähe	*Corvus corone cornix*				*	*	(b)
Rotmilan	*Milvus milvus*				*	*	(b), (s)
Schwarzmilan	*Milvus migrans*				*	*	(b), (s)
Singdrossel	*Turdus philomelos*				*	*	(b)
Sperber	*Accipiter nisus*				*	3	(b), (s)
Sumpfmeise	*Parus palustris*				*	*	(b)
Turmfalke	*Falco tinnunculus*				*	3	(b), (s)
Uferschwalbe	*Riparia riparia*				*	2	(b), (s)
Wendehals	*Jynx torquilla*				3	2	(b), (s)
Wiedehopf	*Upupa epops*				*	*	(b), (s)

RLD: Rote Liste Deutschland (2020)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019)

1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Art der Vorwarnliste, * - ungefährdet

§ (b): nach BNatSchG besonders geschützt, **§ (s):** nach BNatSchG streng geschützt

B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude, H = Höhlen-, N = Nischen-, K = Koloniebrüter, Sc = Schilfbrüter, NF = Nestflüchter

Tabelle 5 | Übersicht Vogelarten im Verflechtungsraum Döberitzer Heide, Erfassung 2023

Amphibien

Es erfolgte eine Amphibienkartierung in den Bauabschnitten 2 und 3, da nur in diesem Bereich Lebensräume für Amphibien in den wasserführenden Löschwasserbecken vorkamen. Hier konnten 10 Individuen des Teichfroschs (*Pelophylax esculentus*) in 3 der 6 Löschteiche festgestellt werden (siehe 6). Es handelt sich um komplett künstliche und isolierte Lebensräume, welche im Sommer größtenteils flächendeckende Wasserlinsendecken aufweisen. Für Amphibien geeignete, naturnahe Lebensräume gibt es innerhalb des PG nicht.

Die Arten Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*), die laut Standarddatenbogen im FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ vorkommen, waren im Plangebiet nicht nachzuweisen. Lebensräume für diese Arten fehlen vollständig im PG.

Artname		Anzahl Individuen	RLD	RLBB	BNatSchG §
Teichfrosch	*Pelophylax esculentus*	10	*	**	(b)
RLD: Rote Liste Deutschland (2020) **RLBB:** Rote Liste Brandenburg (2004) *ungefährdet; ** mit Sicherheit ungefährdet **§ (b):** nach BNatSchG besonders geschützt					

Tabelle 6 | Amphibienvorkommen im 2. und 3. Bauabschnitt

Reptilien

Die von Gras- und Staudenfluren geprägten offenen Bereiche innerhalb des Plangebiets bieten Lebensraum für Reptilien, insbesondere auch für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*). Neben dieser Art wurden auch Blindschleichen nachgewiesen.

In den Bauabschnitten 1-4 erfolgten Reptilienerfassungen in den Jahren zwischen 2017 und 2023.

Reptilien im 1.-3. Bauabschnitt:

In den o.g. Bauabschnitten konnten vier Reptilienarten Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) festgestellt werden (siehe 7). Zauneidechse und Blindschleiche waren im gesamten Untersuchungsgebiet anzutreffen. Bei der Ringelnatter und Waldeidechse erfolgten Einzelnachweise. Aufgrund der angetroffenen Lebensräume gehen Matthes & Grewe (2024) davon aus, dass diese beiden Arten nicht im PG reproduzieren.

Die Blindschleiche ist in Brandenburg und deutschlandweit noch relativ häufig und wird als ungefährdet eingestuft. Hinsichtlich der Lebensraumansprüche gilt die Blindschleiche als eurytop, sie nutzt also ohne besondere Spezialisierung eine Vielzahl unterschiedlicher Biotope. Grundsätzlich bevorzugt sie als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit an Unterschlüpfen reichen Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen.

Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Damit sind sie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von den Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgenommen, sie unterliegen jedoch den Regelungen der Eingriffsregelung.

Nachweise sonstiger nach Anhang IV FFH-RL geschützter Reptilienarten (Schlingnatter, Europäische Sumpfschildkröte und Östliche Smaragdeidechse) erfolgten im gesamten B-Plangebiet nicht.

Artname		Population	RLD	RLB B	FFH	BNatSchG §
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	flächendeckend	V	3	IV	(b);(s)
Waldeidechse	*Zootoca vivipara*	Einzelnachweise	V	G	-	(b)
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	flächendeckend	*	*	-	(b)
Ringelnatter	*Natrix natrix*	Einzelnachweise	3	3	-	(b)

RLD: Rote Liste Deutschland (2020)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2004)

3 - gefährdet; G - Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt; V - Art der Vorwarnliste, * - ungefährdet

§ (b): besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz; **(s)**: streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz

IV: Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)

Tabelle 7 | Reptilienvorkommen im 1.-3. Bauabschnitt

Reptilien im 4. Bauabschnitt:

In diesem Bauabschnitt wurden insgesamt 12 Zauneidechsen im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2023 beobachtet (siehe 8). Anhand der angesetzten Korrekturfaktoren (nur etwa jedes sechste bis zehnte Individuum wird gesehen) wird eingeschätzt, dass innerhalb des Fangebietes im 4. Bauabschnitt insgesamt zwischen 72 und 120 Zauneidechsen vorkommen.

Artname		Population	RLD	RLB B	FFH	BNatSchG §
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	mittlere Populations-dichte	V	3	IV	(b);(s)
Blindschleiche	*Anguis fragilis*		*	*	-	(b)

RLD: Rote Liste Deutschland (2020)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2004)

3 - gefährdet; V - Art der Vorwarnliste, * - ungefährdet

§ (b): besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz; **(s)**: streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz

IV: Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)

Tabelle 8 | Reptilienvorkommen im 4. Bauabschnitt

Fledermäuse

Zwischen März 2017 und Februar 2018 wurde eine Untersuchung der Fledermäuse im Bereich der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne durchgeführt. Es erfolgte eine Kontrolle der Sommer- und Winterquartiere in den Gebäudestrukturen und stichpunktartig in einzelnen Altbäumen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind alle heimischen Fledermausarten als streng geschützt eingestuft. Somit besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen des Planverfahrens.

Innerhalb des 1.-3. Bauabschnittes wurden 11 Fledermausarten festgestellt (siehe Tabelle 9). Die im Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ benannte Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) ist im Plangebiet nicht angetroffen worden; in umliegenden Arealen bzw. Waldgebieten allerdings ggf. zu erwarten und zu berücksichtigen.

In den Gebäuden wurde eine Vielzahl von Sommerquartieren festgestellt. In den zwei südlich liegenden Garagen wurden Wochenstuben der Zwergfledermaus und des Braunen Langohrs festgestellt. Außerdem wurden Wochenstuben des Grauen Langohrs vermutet, konnten aber nicht mit Sicherheit bestätigt werden.

Für die Breitflügelfledermaus konnten über Kotfunde Einzelquartiere nachgewiesen werden. Weiterhin ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass sich nicht auch Wochenstubenquartiere der Breitflügelfledermaus im Gebäudebestand der Fläche befanden.

Im Gebäudebestand konnten insgesamt 25 Winterquartiere von 6-7 Arten (Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zwergfledermaus und evtl. Breitflügelfledermaus) festgestellt werden. Insbesondere für die Zwergfledermaus bot das Gebäude ein hohes Quartierpotential. Aufgrund der teilweise nicht einsehbaren Bereiche in Kellern und Gebäuden wurde für das Gesamtgelände von über 100 überwinternden Fledermäusen ausgegangen (Teige 2018).

Der Altbaumbestand im Osten des Geländes bietet ebenfalls ein hohes Quartierpotential.

Quartiernachweise im Baumbestand:

Im Ostteil des Plangebiets befinden sich geeignete Quartiere für die heimische Fledermausfauna. Es konnten Quartiere des Großen Abendseglers in den Alteichen nachgewiesen werden.

Fledermäuse im Verflechtungsbereich Olympisches Dorf:

Das sich außerhalb der Vorhabenfläche befindende Olympische Dorf bietet, laut Teige, einen ganzjährig sehr gut geeigneten Lebensraum für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass ein Lebensraumzusammenhang zwischen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne und dem Olympischen Dorf besteht. Im Sommer 2016 wurden folgende Arten festgestellt: Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr.

Fledermäuse im Verflechtungsbereich Döberitzer Heide:

In der Döberitzer Heide finden sich insektenreiche Jagdgebiete für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass auch der angrenzende Verflechtungsraum zur Döberitzer Heide von allen o.g. Fledermausarten einschließlich dem Grauen Langohr, Großem Mausohr und der Brandtfledermaus, welche ebenfalls von Teige (2018) erfasst wurden, als Jagdhabitat sowie für Transferflüge in weiter entfernt liegende Areale der Döberitzer Heide genutzt werden.

Artname		RLBB	RLD	FFH	Art des Nachweises	Gebietsstatus
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	3	V	IV	D, N, SQ, S	Quartiergebiet, Paarungsquartiere, Jagdgebiet, Winterquartierpotential
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	2	-	IV	D, N, SQ, WQ	Sommerquartiergebiet, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet
Fransenfledermaus	*Myotis nattereri*	2	3	IV	D, N, WQ	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet
Großes Mausohr	*Myotis myotis*	1	V	II	D	Quartierverdacht, Einzeltiere Sommer und Winter, Jagdgebiet
Große Bartfledermaus	*Myotis brandtii*	2	V	IV	WQ	Winterquartier
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	4	-	IV	D, N, WS, WQ	Wochenstubenquartiergebiet, Paarungsquartiere, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	3	-	IV	D, N	Paarungsquartiere, Jagdgebiet
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	D	D	IV	D	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	3	G	IV	D, N, EQ	Sommerquartiergebiet, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet
Graues Langohr	*Plecotus austriacus*	2	2	IV	WQ	potentielles Wochenstubenquartiergebiet, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet
Braunes Langohr	*Plecotus auritus*	3	V	IV	D, EQ, N, WS, WQ	Wochenstubenquartiergebiet, Jagdgebiet, Winterquartiergebiet

Arten des Anhangs **II**, **IV** = FFH-RL;

RL D = Rote Liste Deutschland (BfN 2009); **RL BB** = Rote Liste Brandenburg (Altenkamp et al. 2005);

1 = vom Aussterben bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **4** = potentiell gefährdet, **V** = Vorwarnliste, **D** = Daten unzureichend, **G** = Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt

D: Detektornachweis, **EQ**: Einzelquartier, **N**: Netzfangnachweis, **S**: Sichtnachweis, **SQ**: Sommerquartier, **PQ**: Paarungsquartier, **WQ**: Winterquartier, **WS**: Wochenstubenquartier

Tabelle 9 | Artenliste der nachgewiesenen Fledermausarten im 1.-3. Bauabschnitt (aus: Teige 2018, verändert)

Im 4. Bauabschnitt erfolgten keine gezielten Untersuchungen der Fledermäuse. Entlang der Gehölzbestände konnten jagende Fledermäuse beobachtet werden, welche ihre Quartiere in den Gebäuden auf dem Gelände der Löwen-Adler-Kaserne sowie dem Olympischen Dorf bekannt sind. Die jungen Bäume wiesen keine Strukturen, wie Risse und Spalten, für Fledermäuse auf. Als Jagdgebiet ist diese Fläche gut geeignet, als Quartiergebiet kommt die Fläche aufgrund fehlender Quartierstrukturen jedoch nicht in Frage.

Xylobionte Käfer

Die in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geführten Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind typische Altholzbewohner (sogenannte Urwaldreliktarten).

Es konnten keine Imagines oder Spuren der artenschutzrelevanten Käferarten im 1. bis 3. Bauabschnitt festgestellt werden. Weder für den Heldbock noch für den Eremit liegen Hinweise für ein Vorkommen in der Region vor. Es gelang lediglich der Fund von Käferresten des in Brandenburg und der Bundesrepublik ungefährdeten Gemeinen Rosenkäfers (*Cetonia aurata*) im ausgefaulten Stamm einer Alteiche im betreffenden o.g. Eichenwaldbestand.

Im 4. Bauabschnitt befinden sich keine geeigneten Altbäume, die für eine Ansiedelung der Käferarten in Frage kommen würden. Ein Vorkommen xylobionter Käferarten kann ausgeschlossen werden.

2|2|2 Schutzgut Fläche und Boden

Die nach der Bodenübersichtskarte (BÜK) des Landes Brandenburg zu erwartenden Böden kommen im PG größtenteils nicht vor. Grund hierfür ist die jahrzehntelange Überprägung des Gebietes durch die militärische und bauliche Nutzung. Der westliche Teil des PG wurde Mitte der 1990er Jahre entsiegelt. Eine Bodenentwicklung hat begonnen, doch aufgrund der langen Zeiträume, die es für eine Entwicklung natürlicher Bodentypen bedarf, sind keine natürlichen Verhältnisse gegeben. Zudem liegen teilweise noch unterirdische Bauwerke vor, die mit nur einer geringmächtigen Bodenschicht überdeckt sind.

Der Bereich der Löwen-Adler-Kaserne wird seit einigen Jahren sukzessive beräumt. Hierdurch bedingt, ist die vollständige Überprägung des Bodens. Dabei ist zu beachten, dass große Teile des Kasernengeländes flächig mit Granitpflaster, Betonplatten und Gebäuden versiegelt waren bzw. noch immer sind. In diesen Bereichen war der Boden bereits vollständig entwertet.

Naturnahe Bodenverhältnisse lassen sich lediglich für den Ostteil des PG, insbesondere im Eichenwald erwarten. Nach BÜK wird für diesen Teil ein Vorkommen von überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand ausgewiesen. Allerdings sind zumindest für den östlichen Teil des Waldes ebenfalls anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten. Luftbilder von 1953 und 1996 zeigen hier bauliche Veränderungen bzw. offene Bodenflächen.

Die Teilflächen des PG, die innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne E 2 und E 29 Teil A liegen, befinden sich im Untersuchungsgebiet der „Altlastenerkundung zum Bebauungsgebiet Elstal I“ durch die Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH vom April 1993. Diese Untersuchungen wurden 1994 durch das gleiche Büro ergänzt. Im Jahr 2011 erfolgte eine erneute Beurteilung dieser Flächen durch die IHU Geologie und Analytik GmbH.

Demnach stellte sich die untersuchte Fläche nach der Aufgabe der militärischen Nutzung als ungeordnetes, stark versiegeltes und mit Altlasten verunreinigtes Gebiet dar (insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tanklager und des Wasserwerkes Elstal). Die gesamten Flächen des Altlasten-Untersuchungsgebietes, die angrenzenden Bereiche und die umgebende Mauer wurden beräumt bzw. abgerissen. Es erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Wasserwerkes Elstal, im Tanklager und im Kfz-Technikbereich. Die Untersuchungen 2011 ergaben, dass für den Oberboden die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung für die geplanten Nutzungsarten auf allen Teilflächen eingehalten werden. Lediglich der Prüfwert einer sensiblen Nutzung als „Kinderspielfläche" wurde in einem Fall leicht überschritten (Teilfläche B1-10, 72 mg/kg TS Nickel). Diese Fläche liegt westlich des heutigen Erlebnis-Dorfes. Zur exemplarischen Überprüfung des Untergrundes im Bereich von früheren Kontaminationsverdachtsflächen wurden 2011 an 4 Standorten Kleinrammbohrungen abgeteuft. Dabei wurden weiterhin bestehende schädliche Verunreinigungen festgestellt. Die nachgewiesenen Schadstoffe entsprechen den früheren Nutzungen (Öllager, Tankstelle etc.) Für die nutzungsbezogene Bewertung des Oberbodens gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung sind diese Ergebnisse nicht direkt von Bedeutung. Sie betreffen einen Horizont, der für den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht betrachtet wird. Wenn auf dieser Fläche jedoch Erdbauarbeiten durchgeführt werden, können Bodenmaterialien anfallen, die nicht verwertet, sondern entsorgt werden müssen.

Für das Gelände der Löwen-Adler-Kaserne wurde durch das Ingenieurbüro Döring GmbH (2017a) eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Abfall und Altlasten auf der Grundlage vorliegender Altlastengutachten erstellt. Demnach wurden bei den Altlastenuntersuchungen 1992 und 2001 insbesondere im westlichen Teil der Kaserne mehrere Altlastenverdachtsflächen nachgewiesen. Vorrangig beinhalteten diese Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aschen, Kohle, Fäkalien, Bauschutt und Müll. Hinzu kamen nutzungsspezifische Verunreinigungen an Tankstellen/Tanklager und Waschplätzen mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe).

Mit dem Rückbau der Kaserne wurden und werden die Altlasten beseitigt. Die Altlasten im westlichen Teil der Kaserne sind größtenteils beseitigt worden. Im östlichen Bereich der Kaserne (2. Bauabschnitt des Rückbaus) bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand Altlastenbelastungen im Bereich von Waschrampen, Tankstellen, dem ehemaligen Klärwerk und dem ehemaligen Schweinestall.

Zu den Gefährdungen für die Schutzgüter Wasser und Mensch siehe auch Kapitel B2|2|3 Grundwasser und B2|2|6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.

2|2|3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Rhinslake, etwa 200 m östlich des PG. Gemäß Gewässersteckbrief zum 3. Bewirtschaftungszeitraum nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) handelt es sich bei der Rhinslake um ein künstliches kleines Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern. Sein ökologisches Potential wird als unbefriedigend und sein chemischer Zustand als nicht gut eingestuft.

Etwa 50 m südlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, im Bereich des südlichen Kreisverkehrs der Straße „Zur Döberitzer Heide“, befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer, dass nach Matthes & Grewe (2024) als Feuerlöschteich fungiert. Das Gewässer hat eine Fläche von ca. 600 m² und ist naturnah gestaltet. Es besitzt eine Eignung als Lebensraum für Amphibien.

Innerhalb der Löwen-Adler-Kaserne kamen mehrere kleine Regenwasserbecken vor. Diese waren/sind vollständig betoniert und besitzen für das Schutzgut keine Bedeutung (siehe auch Kapitel B2|2|1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt).

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel des PG befindet sich in etwa zwischen der 30 m und 31 m NHN Isohypse. Die beiden Isohypsenlinien liegen sehr weit auseinander, was auf ein sehr geringes Gefälle hindeutet. Die Geländehöhen des PG betragen zwischen 36 m und 54 m NHN, wobei die höchsten im zentralen Bereich zu finden sind und das Gelände nach Osten und Westen auf die niedrigsten Werte abfällt. Hieraus ergeben sich Grundwasserflurabstände zwischen etwa 6 m und 23 m.

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne ist die Versickerungsfähigkeit deutlich gehemmt. Es kann angenommen werden, dass ein erheblicher Teil der Niederschläge von den versiegelten Flächen verdunstet (Evaporation). Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend gemindert. Laut Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) befindet sich das PG vollständig im Grundwasserkörper Untere Havel 4. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß des 3. Bewirtschaftungszeitraums nach WRRL als gut bewertet.

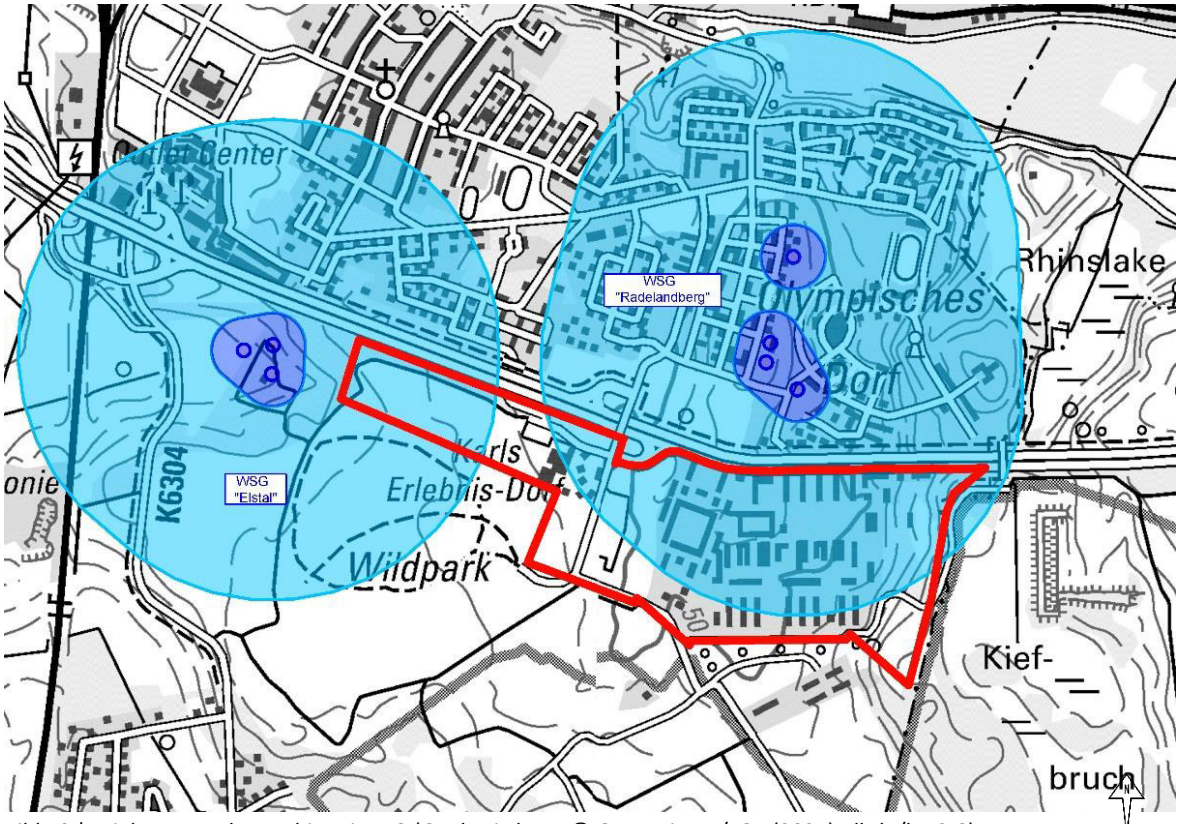


Bild 10 | Trinkwasserschutzgebiete im PG (Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0)

Das PG befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet. Das PG hat Anteil an den Zonen III der Trinkwasserschutzgebiete Radelandberg und Elstal (siehe Bild 10).

In einer E-Mail vom 13.06.2023 teilte die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland mit, dass „… die bestehenden Wasserrechte für die Wasserwerke Elstal und Radelandberg […] derzeit geändert/aktualisiert (werden). Das Landesamt für Umwelt Brandenburg als obere Wasserbehörde ist für das Wasserwerk Elstal und der Landkreis Havelland als Untere Wasserbehörde für das Wasserwerk Radelandberg zuständig.

[…] Das Gebiet des B-Plans Nr. E46 -Karls- wird aller Voraussicht nach in den neufestgesetzten Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Elstal und Radelandberg bzw. in einem großen Wasserschutzgebiet -Elstal-Radelandberg- (großräumige Überschneidung der Trinkwasserschutzzonen III) liegen."

Wie im Kapitel B2|2|2 Schutzgut Fläche und Boden dargestellt, liegen für den westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes gelegenen Teil des PG Altlastennachweise vor. Bei den Untersuchungen 2011 erfolgte eine exemplarische Untersuchung von zwei Grundwassermessstellen. Die Untersuchungen zeigten keine Gütebeeinträchtigung des örtlichen Grundwasserleiters. Die Konzentrationen aller untersuchten Wasserinhaltsstoffe lag gemäß der textlichen Begründung zum Bebauungsplan E 29 Teil A deutlich unter den Geringfügigkeitsschwellenwerten der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA GFS). Allerdings wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, so dass eine potentielle Gefährdung für das Grundwasser anzunehmen ist (siehe Kapitel B2|2|2 Schutzgut Fläche und Boden).

In der Gefährdungsabschätzung des Ingenieurbüros Döring (2017a) zu den Altlasten im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne wurden mehrere Verdachtsflächen mit Verunreinigungen durch MKW, LHKW, PAK und BTEX nachgewiesen (siehe Kapitel B2|2|2 Schutzgut Fläche und Boden). Der Bericht kommt hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu dem Schluss, dass die sandigen, durchlässigen Böden im PG zwar generell ein geringes Schadstoffrückhaltevermögen besitzen, der Grundwasserflurabstand jedoch hoch ist. Somit ergaben zum Stand des Gutachtens 2017 die bisher auf der Liegenschaft durchgeführten Grundwasseranalysen „[…] keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung / einen massiven Schadstoffeintrag in das Grundwasser".

2|2|4 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß UVP-Bericht von Wallmann (2019b) zum Raumordnungsverfahren lässt sich das Klima im PG wie folgt beschreiben: „Großräumig betrachtet liegt Wustermark im Bereich des ‚Ostdeutschen Binnenklimas'. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 550 mm pro Jahr. Da es sich bei dem Kasernenstandort um einen zu großen Teilen versiegelten Bereich handelt, wird er nach Einschätzung des Landschaftsrahmenplans zu den bioklimatisch belasteten Räumen gezählt.

Alle südlich der B5 an die Kasernen angrenzenden, unbebauten Gebiete können dagegen als Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität bezeichnet werden. Dazu gehört insbesondere auch das gesamte westliche Vorhabengebiet. Durch den Abriss der Gebäude und den Rückbau der versiegelten Flächen und damit durch seine nunmehr entsiegelten Flächen ist der Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet wirksam. Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Vorhabengebiet dementsprechend in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Produktivität.

Eine funktionale Beziehung (insbesondere bodennaher Frischluftaustausch) mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten kann für den Bestand weitgehend ausgeschlossen werden, da die Wohngebiete durch eine Lärmschutzwand und einen Waldstreifen geschützt sind, die aber einen bodennahen Luftaustausch behindern."

Durch die Nähe des PG zu weiträumigen Siedlungsbereichen (Wustermark, Elstal und insbesondere Berlin) sowie zu stark befahrenen Straßen, wie der B5 und der BAB10 erfährt das Schutzgut von außen kommenden Beeinträchtigungen. Hinzu kommt die weiträumige Versiegelung auf dem Gelände der Löwen-Adler-Kaserne und die Bebauung mit hochreichenden Kasernengebäuden und Fahrzeughallen.

Versiegelungen führen insbesondere zu veränderten Temperatur- und Luftfeuchteverhältnissen. Die aktuell stattfindende Entfernung vorhandener Gebäude und Gehölze kann zu einer mikroklimatischen Veränderung im Gelände führen.

Im Zuge des vorgelagerten Raumordnungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Lohmeyer im Jahr 2019 ein Luftschadstoffgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde die bestehende lufthygienische Belastung durch verschiedene Luftschadstoffe ermittelt. Hierzu wurden die Parameter Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaubpartikel mit den maximalen Korngrößen 10 µm und 2,5 µm (PM 10 und PM 2.5) untersucht. Die bestehende Belastung setzt sich dabei aus der Hintergrundbelastung sowie der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Hintergrundbelastung entsteht durch Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr und weiter entfernt fließendem Verkehr sowie überregionalem Ferntransport von Schadstoffen. Der Vergleich der ermittelten bestehenden Belastungen (sogenannter Prognose-Nullfall für das Jahr 2025) mit den Grenzwerten der 39. BImSchV ergab für alle untersuchten Immissionsorte die Einhaltung der Grenzwerte.

2|2|5 Schutzgut Landschaft

Das PG befindet sich laut dem Landschaftsprogramm Brandenburg im nördlichen Bereich des Naturraumes Mittlere Mark. Bereits nördlich Elstals beginnt der Naturraum Rhin-Havelland. Innerhalb des Naturraumes befindet sich das PG auf der Nauener Platte, einer saale- und weichseleiszeitlich entstandenen Hochfläche.

Gemäß des sachlichen Teilplans Landschaftsbild (2022) des Landschaftsprogramms liegt der Geltungsbereich des Vorhabens im Landschaftsbildraum der Nauener Platte. Der Zustand des Landschaftsbildes wird im sachlichen Teilplan wie folgt beschrieben: „Die Nauener Platte ist eine Agrarlandschaft mit einer in Teilen sehr hohen Dichte von Windenergieanlagen und Freileitungen. Die Hochfläche besitzt nur wenig Reliefbewegung. Das Gebiet der Döberitzer Heide im Osten ist ein ehemaliger Truppenübungsplatz. Lückige Pionierwaldgesellschaften und trockene Offenlandbereiche dominieren hier. Im restlichen Gebiet herrscht überwiegend Ackernutzung vor. Es werden große Schläge bewirtschaftet, die von Söllen, Baumreihen und Alleen strukturiert werden."

Im Plangebiet selbst kommen keine Windenergieanlagen oder Freileitungen vor. Die in weiten Teilen des Landschaftsbildraums geringe bis mittlere Bedeutung des Landschaftsbildes ist dementsprechend im PG und des südlich der B5 gelegenen Umfeldes überwiegend als sehr hoch bewertet worden. Allerdings finden die Vorbelastungen durch die Bebauung mit der Löwen-Adler-Kaserne keine Berücksichtigung.

Das Landschaftsbild im konkreten Planungsraum wird bei Wallmann (2019b) wie folgt charakterisiert: „Die Nauener Platte baut sich aus ebenen bis flachwelligen Grundmoränen auf. Der Naturraum ist von hügeligen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Sander- und Talflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern durchzogen. Endmoränen zwischen Ketzin […], Wustermark und Fahrland […] führen zu den wenigen Erhebungen des Plangebietes.

[…] Die Nauener Grundmoränenplatte weist eine deutliche Nord-Süd-Gliederung auf. Sie wird von mehreren Niederungen durchzogen, zu denen die flache Rinne der Rhinslake (‚Kiefbruch') gehört. […]

Höchste Erhebung ist der Eichberg östlich von Priort inmitten der Döberitzer Heide mit ca. 55 m NHN. Die Geländehöhe im Vorhabengebiet liegt im Mittel bei 50 m bis 52 m NHN nur wenig darunter. Die Geländehöhen der flachen Rinnen z.B. der Rhinslake […] liegen mit ca. 30 m NHN deutlich darunter, sind aber in der Regel nicht wahrnehmbar, da bewaldet. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes und in nördlicher Fortsetzung zum Olympischen Dorf ist diese Geländekante gut wahrnehmbar.

[…] Die Geländeoberfläche im Vorhabengebiet sinkt in westliche Richtung auf ca. 40 m NHN ab.

Das gesamte Vorhabengebiet erstreckt sich südlich entlang der B 5 und setzt sich aus Teilgebieten zusammen, die im Hinblick auf ihre Erscheinungsform jeweils unterschiedlich zu charakterisieren sind. Das Erlebnis-Dorf wurde 2014 eröffnet und ist an seinen neuen Einrichtungen (Gebäuden, Frei- und Stellplatzflächen) zu erkennen. Eine Achterbahn mit einer bauliche Höhe von ca. 20 m wurde 2018 in Betrieb genommen und ist damit im Bestand vorhanden.

Östlich grenzen die Flächen der Löwen-Adler-Kaserne an. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee im Jahr 1992 stehen die Gebäude […] leer […].

Zum großen Teil grenzen die Gebäude der ehemaligen Kaserne unmittelbar an die B5 und sind daher […] beim Vorbeifahren von außen wahrnehmbar.

Die Fläche westlich des Erlebnis-Dorfes […] wurde von Gebäuden und Befestigungen beräumt. Sie ist wieder vollständig mit einer ruderalen Vegetation bedeckt und mit Baumaufwuchs bewachsen." Spuren der militärischen Nutzung sind jedoch in Form unterirdischer Bauwerke noch auffindbar.

„Südlich angrenzend befindet sich mit der ‚Döberitzer Heide' der zu den Kasernen gehörende ehemalige Truppenübungsplatz. Dieser ist derzeit eine offene bzw. halboffene Heidelandschaft." Südlich des südöstlichen PG befinden sich 5 ehemalig militärisch genutzte Gebäude, die heute von der Sielmann-Stiftung sowie vom Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide" e.V. genutzt werden.

„Die B5 stellt generell eine starke landschaftliche Zäsur zwischen den nördlich und den südlich liegenden Landschaftsräumen dar."

Die dargestellte Topographie des Gebietes sowie die bestehende Vegetation beeinflusst die Sichtbeziehungen zwischen dem PG und den umgebenden Räumen. Wallmann (2019b) führt hierzu aus: „Das Vorhabengebiet ist weiträumig von landschaftsbildwirksamen Gehölzkulissen umgeben […]. In Richtung Westen und Osten befinden sich innerhalb des Vorhabengebietes Waldflächen. Das Gebiet wird nach Norden komplett von der B5 begrenzt. Hier befinden sich auf der Nordseite zur Kiefernsiedlung, zur Heidesiedlung und zum Olympischen Dorf weitgehend geschlossene Gehölz- oder Waldbestände, so dass keine Blickbeziehungen bestehen.

Die einzige größere Blickbeziehung, die weiter in die offene Landschaft hinein wirkt, besteht zwischen Erlebnis-Dorf und der Döberitzer Heide. Hier gibt es im Bestand auf dem Betriebsgelände noch keine geschlossenen Gehölzkulissen […]. Allerdings bildet in diesem Bereich der geschlossene Kiefernwald auf der Nordseite der B5 im Hintergrund (also hinter dem Vorhabengebiet) eine ebenfalls landschaftsbildwirksame Horizontlinie.

Zwischen den Siedlungsflächen nördlich der B5 und dem Vorhabengebiet besteht keine Sichtbeziehung."

Für die Erholungsnutzung steht derzeit nur ein Teil des PG zur Verfügung. Dies ist in erster Linie das bestehende Erlebnis-Dorf. Weite Flächen des PG, insbesondere der westlich gelegene Teil des PG sowie die Fläche der Löwen-Adler-Kaserne, sind aufgrund der Munitionsbelastung sowie fortdauernder Rückbauarbeiten nicht frei begehbar. Aus Elstal kommend, quert nordöstlich des PG ein Radweg die B5, verläuft von dort zunächst in südliche Richtung führend knapp außerhalb des Geltungsbereiches, um dann in größeren Bögen verlaufend nach Westen zu verschwenken. Der Weg verläuft hierbei innerhalb der als private Grünfläche F ausgewiesenen Fläche, ehe er auf die vorhandene Fortführung der Straße „Zur Döberitzer Heide" trifft. Der asphaltierte Weg dient Radfahrern und Fußgängern als Verbindung zur Döberitzer Heide im Süden des PG.

Über die an die B5 anbindende Straße „Zur Döberitzer Heide" besteht ein Zugang zur Sielmann Naturlandschaft Döberitzer Heide. Dieser befindet sich südlich der geplanten Stellplatzanlage IV. Bereits jetzt bestehen dort Parkplätze für Besucher.

2|2|6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die Fläche des PG befindet sich auf einem ehemaligen Militärgelände. Im Süden grenzt die Döberitzer Heide an, welche von Erholungssuchenden der angrenzenden Siedlungsgebiete als Wander-, Rad- und Reitgebiet genutzt wird. Im Norden wird das PG von der B5 begrenzt, welche eine Lärm- und Luftschadstoffquelle darstellt. Diese Belastungen können einen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete haben.

Innerhalb des PG existiert keine Wohnnutzung und es grenzt auch keine solche Nutzung unmittelbar an. Nördlich der B5 erstreckt sich der Siedlungsraum Elstals mit Wohngebieten, wie der Heidesiedlung, der Kiefernsiedlung und das in der Entwicklung als Wohngebiet befindliche ehemalige Olympische Dorf.

Gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburg liegt das PG in einem Areal mit mittlerer Erlebniswirksamkeit, welches als siedlungsnaher Freiraum im Berliner Umland für die Naherholung zu entwickeln ist.

Durch Becker (2018) wurde eine Einschätzung der Gefahrstoffsituation bei den Gebäuden des 1. Bauabschnittes für den Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne erstellt. Im Ergebnis heißt es: „Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in den untersuchten Gebäuden Gefahrstoffe im großen Umfang verbaut wurden." Aufgeführt werden teerhaltige Baustoffe bzw. Gebäudeteile, blei- und zinkchromathaltige Farben und Anstriche, Asbest, Dämmwolle (künstliche Mineralfasern) und belastetes Altholz. Aufgrund der vergleichbaren Bauzeit und Nutzung der Gebäude im östlich angrenzenden 2. Bauabschnitt sind hier vergleichbare Belastungen zu erwarten. Eine unmittelbare Gefährdung für die Bevölkerung geht von den Gebäuden nicht aus. Bei den Rückbauarbeiten können jedoch schädliche Substanzen freigesetzt werden. Der Rückbau erfolgt daher unter Berücksichtigung der allgemeinen Verhütungsvorschriften und dem Stand der Technik.

Durch das Ingenieurbüro Döring GmbH (2017b) liegt eine Gefährdungsabschätzung der Löwen-Adler-Kaserne bezüglich Kampfmitteln vor. Im Ergebnis steht, dass Kampfmittel nachgewiesen wurden bzw. vermutet werden: „Insbesondere in Randbereichen und auf der östlichen Freifläche werden Kampfmittelbelastungen aufgrund von Vergrabungen vermutet. […] Grundsätzlich ist in allen Bereichen mit dem Auftreten von Kampfmitteln zu rechnen. Ausnahmen bilden lediglich die Grundflächen der vor 1945 errichteten Kasernengebäude."

Eine direkte Gefährdung von Menschen durch an der Oberfläche liegende Kampfmittel wurde nicht festgestellt. Bei Bodeneingriffen besteht jedoch eine Gefährdung.

2|2|7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff der „Kultur- und Sachgüter" sind geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Landschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Mit Schreiben vom 21.02.2024 teilte die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland mit, dass die zentrale Gebäudegruppe der Löwenkaserne in der Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstück 71 nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen wurde. Der Denkmalschutz bezieht sich konkret auf den Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle. Diese zentrale Gebäudegruppe der Löwenkaserne Elstal besitzt geschichtliche, baukünstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung. Zum Schutzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Baudenkmale bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich auch keine bekannten Boden- oder sonstigen Denkmäler. Sonstige Kultur- und Sachgüter kommen ebenso nicht im PG vor.

Das über das PG hinausgehende, nächstgelegene Baudenkmal, ist das Olympische Dorf, nördlich der Löwen-Adler-Kaserne und der B5. Das unter der Nummer 09150042 geführte Denkmalensemble besteht aus 20 Wohnhäusern, dem Hindenburghaus, dem Speisehaus der Nationen, einem Maschinenhaus, dem Kommandantenhaus, einer Schwimmhalle, einer Turnhalle, einem Wasserwerk, einem Sportplatz, einer gärtnerisch gestalteten Landschaft mit See und Wegesystem sowie den Grundmauern der „Bastion". Das zwischen 1934 und 1936 errichtete Olympische Dorf diente der Unterbringung von 4.000 Athleten der XI. Olympischen Sommerspiele 1936 in Berlin. Nach 1936 diente es zunächst als Unterkunft der Infanterieschule und Lazarett sowie nach dem 2. Weltkrieg zwischen 1945 bis 1991 als Kaserne der Roten Armee.

2|2|8 Schutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das PG ist von mehreren europarechtlichen und nationalen Schutzgebieten umgeben (siehe Bild 11).

Folgende Schutzgebiete kommen vor:

- FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“, nordöstlich des PG in einem Abstand von minimal 100 m,
- FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“, östlich und südlich des PG in einem Abstand von minimal 11 m,
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ in weitgehend identischer Lage zum gleichnamigen FFH-Gebiet mit etwas vergrößertem Abstand nach Süden (Mindestabstand 93 m),
- Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ in identischer Lage zum gleichnamigen FFH-Gebiet,
- Landschaftsschutzgebiet „Nauen – Brieselang – Krämer“, nordöstlich des PG in einem Abstand von minimal 98 m sowie
- Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, östlich, südlich und westlich des PG.

Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegen innerhalb des östlichen und südlichen Randes des PG. Beim Vergleich der Grenzlinien des LSG (Landesamt für Umwelt, Stand 30.09.2023) fällt auf, dass anhand dieser Daten auch geringe Teile der Flurstücke 78, 79, 227, 228, 232 und 233 der Flur 16 sowie des Flurstückes 24 der Flur 21, Gemarkung Elstal innerhalb des LSG liegen würden. Aufgrund des sehr geringen Abstandes zwischen Schutzgebiets- und Flurstücksgrenzen wird davon ausgegangen, dass es sich jedoch hierbei um Ungenauigkeiten bei der Digitalisierung der Flurkarten zur Verordnung zum LSG vom 30.11.1998 handelt.

Gesichert kann diese Vermutung für die Flurstücke 78 und 79 gelten. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“. In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden direkt an das ‚Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft‘ an.“ Auch die Darstellung des LSG im FNP der Gemeinde Wustermark zeigt einen Verlauf des Schutzgebietes außerhalb der PG-Grenzen im westlichen und mittleren Bereich des Geltungsbereiches (siehe Bild 5). Eine Lage des LSG innerhalb des PG des vbBP E 46 wird daher nur für das Flurstück 71 in Flur 16 sowie Flurstück 18 in Flur 18 angenommen. Dies entspricht der Darstellung im FNP (siehe auch B9|3 Bestands- und Konfliktkarte im Anhang).

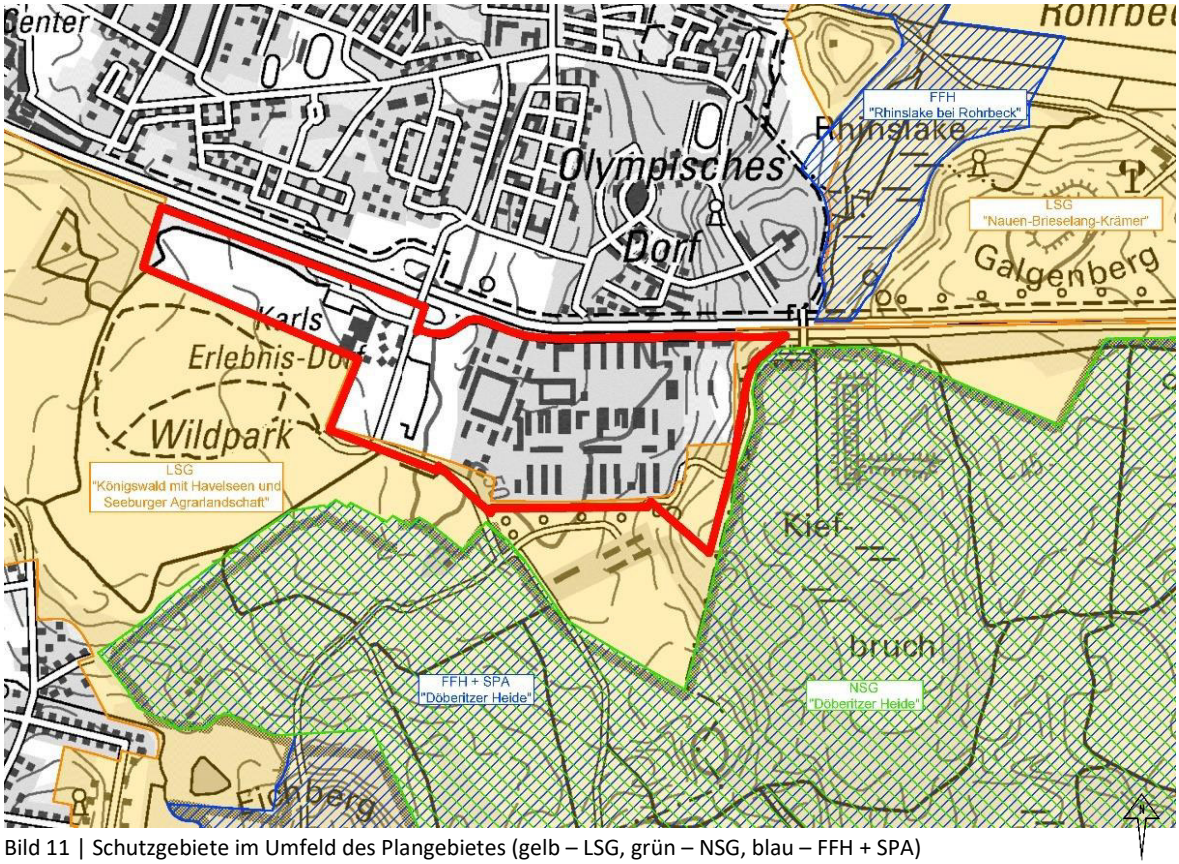


Bild 11 | Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (gelb – LSG, grün – NSG, blau – FFH + SPA) (Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0) Schutzgebietsgrenzen © Landesamt für Umwelt Brandenburg 2024, dl-de/by-2-0; https://lfu.brandenburg.de; Schutzgebiete Naturschutzrecht Brandenburg

3| Grünordnungsplan – Entwicklung konkretisierter Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet

3|1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet aus der übergeordneten Landschaftsplanung

3|1|1 Übersicht der vorhandenen übergeordneten Landschaftsplanungen

Zur Erstellung des vorliegenden Grünordnungsplans wurden, neben den bestehenden Bebauungsplänen und dem Entwurf des Bebauungsplanes E 46 -Karls-, folgende Planungsunterlagen gesichtet und ausgewertet:

- Landschaftsprogramm Brandenburg von 2000 mit dem Teilplan Landschaftsbild 2022 (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg),
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland, Band 1 – Entwicklungsziele und Maßnahmen 2014 mit der Karte 1, Teilblatt Ost Entwicklungsziele, Entwurf (UmLand, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung),
- Gemeinsamer Teillandschaftsplan 2 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark des Amtes Wustermark 2000 (Dipl.-Ing. Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin).

Zusätzlich zu den o.g. Planungsunterlagen wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (LSG) hinzugezogen und in die Erstellung des vorliegenden Grünordnungsplanes mit einbezogen.

Die im nachfolgenden Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung beschriebenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Ziele beziehen sich jeweils auf den Bereich der übergeordneten Planungen, in dem sich das PG befindet. Ziele, die sich auf Gebiete außerhalb des PG richten, wurden nicht in die Darstellung einbezogen.

Aus den Darstellungen der bestehenden übergeordneten Ziele wurden konkrete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das PG abgeleitet. Diese werden im Kapitel B3|2 Grünordnerische Erfordernisse und Maßnahmen für das Plangebiet beschrieben.

3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im **Landschaftsprogramm Brandenburg 2000** wird als spezielles Ziel, die im PG vorkommenden nährstoffarmen und trockenen Offenlandbereiche zu erhalten und erlebbar zu gestalten, genannt.

Der **Landschaftsrahmenplan 2014** sieht folgende Entwicklungsziele für die im PG vorkommenden Biotoptypen vor:

- Erhalt von Sandtrockenrasen durch Gehölzentnahme und Zurückdrängung invasiver Pflanzenarten sowie der Sicherung einer hohen Vielfalt an Lebensraumstrukturen,
- Erhalt von basiphilen Trocken- und Halbtrockenrasen sowie bodensauren Halbtrockenrasen durch Gehölzentnahme oder extensive Beweidung, durch die Sicherung einer hohen Vielfalt an Lebensraumstrukturen sowie durch Besucherlenkung bzw. Vermeidung von stärkeren Trittbelastungen,
- Erhalt von Zwergstrauchheiden und Besenginsterheiden durch Gehölzentnahme oder extensive Beweidung sowie durch Sicherung einer hohen Vielfalt an Lebensraumstrukturen (z.B. Offensandstellen, Totholzhaufen etc.),
- Erhalt, Aufwertung und Neuanlage von Laubgebüschen, Feldgehölzen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen durch den Erhalt alter, höhlen- und totholzreicher Bäume, die Entnahme nicht heimischer Arten und Nachpflanzungen sowie Heckenpflege durch Rückschnitt,
- Erhalt und Aufwertung naturnaher Laubwälder und Laubholzforste durch Erhalt bzw. Förderung wertvoller Strukturen (wie Höhlenbäume, Totholz etc.), der Vermeidung von Kahlschlag, der Herausnahme von naturnahen Teilflächen aus der Nutzung, der Duldung bzw. Förderung wirtschaftlich nicht nutzbarer Gehölzarten, ggf. der Zurückdrängung florenfremder Pflanzenarten, der Orientierung der Gehölzarten an der potenziellen natürlichen Vegetation sowie der Entwicklung von artenreichen gestuften Waldrändern mit vorgelagerten Krautsäumen,
- Erhalt und Aufwertung von dörflichen Ruderalfluren, Nisthabitaten bzw. Quartieren typischer Brutvogel- oder Fledermausarten durch Erhalt und Neuanlage von Nisthilfen in und an Gebäuden sowie der Information der Bevölkerung über betreffende Pflanzen- und Tierarten.

Im **Gemeinsamen Teillandschaftsplan 2** wird auf den Regionalplan Havelland-Fläming von 1998 verwiesen. Dieser besagt, dass das LSG ein Vorbehaltsgebiet für Natur- und Artenschutz ist. Es dient als Ergänzung zu den Vorranggebieten der Sicherung großräumiger Lebensraumansprüche, sodass die Artenvielfalt und die Funktionsfähigkeit des Landschaftshaushaltes stabilisiert und entwickelt werden kann. Des Weiteren wird auf den Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland verwiesen. Gemäß diesen ist der Biotopverbund zur Stabilisierung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere vorrangig zu fördern und zu entwickeln.

Im südlichen Teil des PG sind die Entwicklungsziele für den Biotop- und Artenschutz der Erhalt und die Entwicklung des Lebensraumes für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie die kontinuierliche Pflege besonderer Biotoptypen. Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne ist die Schaffung neuer Biotopstrukturen und deren Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen anzustreben. Dies kann durch Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der Fläche erreicht werden. Ziele für die Forstwirtschaft sind die Entwicklung und Ergänzung vorhandener Waldflächen innerhalb der Siedlungsflächen bzw. des Landschaftsraumes. Eine Vernetzung dieser Flächen untereinander sowie mit angrenzenden Biotoptypen ist zu fördern.

Eine intensive Bepflanzung durch standortgerechte Gehölze soll am südlichen Siedlungsrand der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne erfolgen. So wird der Übergang zur offenen Landschaft harmonisch eingepasst und eine Abstufung zum Landschaftsraum wird hergestellt.

In der **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“** wird als Schutzzweck (§ 3) benannt:

„Schutzzweck ist
1. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
[…]
b. der naturnahen Mischwälder,
c. der Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensiväcker und Ruderalflächen,
d. des Lebensraumes zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften;
[…]
4. die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin - Potsdam.“

§ 6 der Schutzgebietsverordnung legt folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als Zielvorgabe fest:
„[…]
3. naturnahe Wälder sind durch entsprechende Waldbaumaßnahmen zu erhalten; für die künstliche Verjüngung sind hauptsächlich heimische, standortgemäße Holzarten zu verwenden. Es ist möglichst kahlschlagslos zu wirtschaften;
[…]
7. Trockenrasen sollen durch periodische Pflegemaßnahmen erhalten werden
[…]
9. Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Feldgehölze, Einzelbäume, Lesesteinhaufen und andere Strukturelemente der Landschaft sollen zur Förderung eines Biotopverbundsystems wo nötig gepflegt oder neu angelegt werden.“

Fläche und Boden

Der **Landschaftsrahmenplan 2014** sieht mit Bezug auf den Klimawandel unter anderem folgende Ziele vor:

- Förderung von Nutzungen, die zum Aufbau organischer Substanz im Boden beitragen, wie z.B. Wälder, insbesondere naturnahe, alt- und totholzreiche Waldstandorte,
- Verstärkte Anstrengungen zur Vermeidung eines Anstiegs von Wind- und Wassererosion durch Starkregenereignisse und zunehmende sommerliche Austrocknung von Oberböden,
- Der Erhalt eines hohen Freiflächenanteils innerhalb der Baugebiete.

Im **Gemeinsamen Teillandschaftsplan 2** werden folgende Entwicklungsziele des Bodens formuliert:

- Vorhandene Qualitäten innerhalb des PG erhalten und fördern,
- Eine Abstufung des Versiegelungsgrades in Richtung Landschaftsraum soll erfolgen,
- Entsiegelungsbereiche sollten als Vegetationsflächen entwickelt werden.

Wasser

Der **Landschaftsrahmenplan 2014** sieht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Altablagerungen und Altstandorte. Diese Standorte sind daher zu untersuchen und ggf. zu sanieren, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden. Bezogen auf den Klimawandel ist ein verstärkter Wasserrückhalt zur Gewährleistung einer hohen Grundwasserneubildungsrate sowie die Vermeidung nutzungsbedingter Grundwasserabsenkungen erforderlich. Für Siedlungsräume, die im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten liegen (wie es im PG der Fall ist) sind Auflagen zum quantitativen und qualitativen Grundwasserschutz zu formulieren. Diese beinhalten Anforderungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades, Auflagen zur Versickerung unbelasteten Wassers (z.B. über Dachabläufe vor Ort), die verstärkte Überwachung und Überprüfung trinkwassergefährdender Anlagen bzw. Sanierung bestehender Betriebe sowie vorrangige Altlastensuche und -sanierung. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Trinkwasserschutz ist zu gewährleisten.

Gemäß des **Gemeinsamen Teillandschaftsplanes 2** steht unter den Entwicklungszielen Wasser die Minimierung des Versiegelungsgrades zur Förderung der Grundwasserbildung im PG. Des Weiteren ist aufgrund der Lage der Trinkwasserschutzzone das Schutzgut Wasser für die Nachnutzung der Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Es ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbehandlung zu entwickeln.

Klima und Luft

Die Ziele für Klima und Luft im **Landschaftsrahmenplan 2014** ist der Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen sowie der dazugehörigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, um einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich für belastete Siedlungsräume dauerhaft zu gewährleisten. Das PG liegt am Rande einer Freifläche, die gesichert werden soll und für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung ist.

Weitere Ziele sind:

- Lufthygienische Belastungen bereits an der Entstehungsquelle so weit wie möglich zu begrenzen,
- Entlang von Autobahnen und viel befahrenen Straßen Schutzpflanzungen zur Immissionsminderung anzulegen,
- Gehölzbestände zu erhalten, die aufgrund ihrer Struktur und räumlichen Lage zum Immissionsschutz beitragen.

Der **Gemeinsame Teillandschaftsplan 2** sieht als Entwicklungsziel vor, die besonderen Qualitäten des PG für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene zu fördern und zu entwickeln. Im Süden, im Bereich der Döberitzer Heide, befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses gilt es zu erhalten und ein Hineinwirken der klimatischen Ausgleichsfunktionen in die angrenzenden Siedlungsgebiete zu fördern v.a. im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne, der sich als stark durchgrünte Siedlungsfläche nach Süden hin öffnen sollte. Dieses Entwicklungsziel steht jedoch der Vorgabe, Vegetation zu erhalten, entgegen (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung).

Landschaft

Laut dem **Landschaftsprogramm Brandenburg** mit dem Teilplan Landschaftsbild 2022, liegt das PG in einem Siedlungs- und Heidegebiet im Landschaftsbildraum „Nauener Platte“ an der Grenze zum Landschaftsbildraum „Rhin-Havelland“. Bewertet wird das PG überwiegend als ein Landschaftsbildraum mit hoher bis sehr hoher Bedeutung, welchen es zu erhalten gilt. Die bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die verfallene Bebauung im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne findet im Landschaftsprogramm bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

Im Textteil wird der Landschaftsbildraum, in dem sich das PG befindet, wie folgt beschrieben: „Nährstoffarme, trockene Offenlandbereiche wie Heiden, Sandflächen oder Dünen befinden sich unter anderem vermehrt auf ehemaligen Truppenübungsplätzen. Sie bereichern die Vielfalt des Landschaftsbildes lokal, tragen zur Eigenart bei und ermöglichen ein besonderes Landschaftserleben, auch der Nutzungsgeschichte. Damit dies weiterhin möglich ist, werden die Bereiche offengehalten. Für die Umsetzung des Ziels ist es erforderlich, dass die Offenlandbereiche zugänglich sind, soweit dies vor dem Hintergrund der Nutzung als ehemaliger Truppenübungsplatz sicher ist. Dabei wird die militärische Nutzungsgeschichte aufgearbeitet. Außerdem sind für den Bereich passende Offenhaltungsmaßnahmen zu ergreifen. Darunter fallen beispielsweise Beweidung, Plaggen oder technische Maßnahmen der Landschaftspflege.“

Im Landschaftsbild-Leitbild steht unter anderem: „Vielfältige Kleinstrukturen (wie z.B. bunte Blühstreifen, gepflegte Alleen oder gemischte Streuobststreifen), die durchgehend im Raum verteilt sind, ziehen die Blicke der Landschaftsnutzenden auf sich. Bereiche jenseits der offenen Agrarlandschaft ermöglichen besondere Landschaftserfahrungen. Dies umfasst das Naturerleben in der trockenen Offenlandschaft der Döberitzer Heide, […] und die Ungestörtheit in den Waldflächen.“

Der **Landschaftsrahmenplan 2014** formuliert den Erhalt und sowie die Aufwertung von Landschaftsteilen, die aktuell eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und eine besondere Eignung für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung aufweisen. Hier wird insbesondere auf die Döberitzer Heide verwiesen, die im Süden an das PG angrenzt. Allgemein ist die vorhandene Strukturvielfalt zu sichern und zu erhöhen. Geeignete Maßnahmen im Bereich der Feldflur ist die Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen, Kleingewässern, Staudensäumen, etc.

In Neubaugebieten sind vorrangig Gehölzstrukturen zu Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild zu entwickeln. Bedeutsam hierfür ist die landschaftliche Einbindung durch Entwicklung von Gehölzstrukturen in Siedlungsrandbereichen.

Alleen und Baumreihen gelten als besonders prägende Landschaftselemente der Straßen, Feldwege und Siedlungen. An Straßen und Feldwegen in Offenlandschaften sind Neuanlagen zu fördern. Früchte tragende Baumarten, wie Obstbäume, Eichen oder Kastanien, die an Straßen nicht oder kaum noch gepflanzt werden, sollten bevorzugt für Pflanzungen an Feldwegen vorgesehen werden. Dabei ist auf eine gebietsheimische Herkunft der verwendeten Gehölze zu achten.

Laut der Karte „Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans Landkreis Havelland“ ist im Osten des PG die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche als Ziel definiert. Gemeint ist damit offensichtlich die Löwen-Adler-Kaserne. Das bestehende Erlebnis-Dorf westlich der Straße „Zur Döberitzer Heide“ ist als Gebiet zur Siedlungs-, Industrie- oder Gewerbeentwicklung (genehmigte B-Pläne) mit Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Im **Gemeinsamen Teillandschaftsplan 2** ist als Entwicklungsziel der Siedlungs- und Landschaftsstruktur im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne eine Verringerung der baulichen Dichte sowie eine intensive Durchgrünung des Gebietes durch standortgerechte Gehölze benannt. Eine Verflechtung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Döberitzer Heide ist zu berücksichtigen.

Weiterhin ist die Stärkung vorhandener Qualitäten im PG anzustreben. Als übergeordnetes Ziel zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Siedlungs- und Freiflächen in den Siedlungsflächen und der Döberitzer Heide wird die Förderung der Erschließung der Flächen z.B. durch Rad- und Wanderwege genannt.

Das innerörtliche Grünkonzept sieht vor, eine stärkere Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen zu erreichen. Zur Einbindung der Siedlungsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne in die umgebende Landschaft ist die Schaffung eines neuen Ortsrandes durch die Abpflanzung mit Gehölzen als Ziel formuliert.

In der **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“** wird unter § 3 Schutzzweck beschrieben:

„[…]
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
- a. einer reich strukturierten Grund- und Endmoränenlandschaft,
- b. einer reich gegliederten Agrarlandschaft, unterbrochen von kleinflächigen Waldgebieten, Flurgehölzen, […]
- c., d. […]“

Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Im **Landschaftsrahmenplan 2014** ist als Entwicklungsziel für die landschaftsbezogene Erholung, die Sicherung und Erhöhung der vorhandenen Strukturvielfalt genannt. Geeignete Maßnahmen sind im Bereich der Feldflur die Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen, Kleingewässern, Staudensäumen.

In den Siedlungsschwerpunkten sind innerörtliche Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln, ihre Nutzungs- und Gestaltqualität ist zu verbessern. Ein innerörtlicher Freiraumverbund ist herzustellen und mit den Freiräumen und Erholungsgebieten außerhalb der Siedlungen zu verknüpfen. Das Wander-, Rad- und Reitwegenetz ist in geeigneten Bereichen zu erweitern. Hierbei ist eine räumliche Trennung von Wander-, Rad-, und Reitwegen zu bevorzugen. Ausgangspunkte und Endpunkte der Wander- und Radrouten sollen nach Möglichkeit an den Stationen des öffentlichen Verkehrsnetzes beginnen bzw. enden. Die Wegenetze sollen möglichst abseits der Straßen, die Siedlungen (Quellorte) mit dem Umland sowie die Erholungsgebiete, Erholungsschwerpunkte und landschaftlichen Attraktionen untereinander verbinden (Vernetzung). Sport- und Freizeitanlagen sind in Siedlungsnähe zu konzentrieren und in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die Erholungsfunktion von Wäldern ist zu entwickeln. Die Erholungswirksamkeit ist durch strukturierende Maßnahmen zu verbessern. Diese zeichnen sich durch folgende Elemente aus:

- Arten- und Strukturvielfalt,
- Verwendung standortgerechter Gehölze,
- Erzielung kleinteiliger Altersabstufungen durch Plenterwirtschaft,
- Betonen des Reliefs durch entsprechende Bepflanzung,
- Schaffung von Lichtungen,
- Freistellen von Altbäumen,
- Anpassung der Wegeführung an das Relief,
- Erschließen unterschiedlicher Erlebnisbereiche, Weite und Enge, Leiten der Besucher.

Unter Tourismus und Sport steht die Verbindung siedlungsnaher Freiräume mit den innerörtlichen Freiräumen. Das Angebot des ÖPNV ist in den Erholungsschwerpunkten zu verbessern und mit der vorhandenen touristischen Infrastruktur zu verknüpfen. Durch ein attraktives Angebot der öffentlichen Verkehrsträger ist der private Kfz-Verkehr zu minimieren.

Im **Gemeinsamen Teillandschaftsplan 2** ist der Regionalplan Havelland-Fläming 1998 beleuchtet, welcher den Bereich der Löwen-Adler-Kaserne als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsbezogene Erholung darstellt und in dem der Freiraum als Erlebnis- und Erholungsgebiet mit infrastrukturellen und landschaftsbegleitenden Elementen erhalten und aufgewertet werden soll. Südlich der Kasernen ist ein Grünzug dargestellt, in dem die Konzentration der Naherholungsfunktion auf wenige schmale Grünzüge innerhalb der Döberitzer Heide erfolgen soll.

Als Entwicklungsziele für Erholung und Freizeit wird beschrieben, dass im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne ein neues Freiflächennetz zu entwickeln ist, welche an den angrenzenden Landschaftsraum Döberitzer Heide angebunden werden soll. Eine Verflechtung mit den übergeordneten Wegenetzen ist ebenfalls zu berücksichtigen. Ein „Eingangsbereich“ von der Löwen-Adler-Kaserne zur Döberitzer Heide soll im südlichen Bereich entstehen. Diese Anbindung wurde im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes E 14 hergestellt.

Konkrete, übergeordnete landschaftsplanerische Ziele für die Entwicklung des PG sind:

- Nachnutzung des nördlichen Teils der Löwen-Adler-Kaserne für Freizeit-, Erholungs-, Hotel-, Bildungs- oder Sporteinrichtungen unter Berücksichtigung der Lage in Nachbarschaft zum LSG durch Entsiegelung und eine starke Durchgrünung der Siedlungsflächen sowie der Eingliederung der südlichen Siedlungskante in die Landschaft durch intensive Gehölzpflanzungen im Randbereich (siehe auch Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung),
- behutsame Erschließung des LSG für ruhige Erholungsformen, Schutz der eingelagerten Bereiche des NSG Döberitzer Heide vor Beeinträchtigungen und Störungen über die Erschließung für extensive Erholungsformen mit der Anlage bzw. Vervollständigung eines übergeordneten Wander-, Rad- und Reitwegenetzes und der Schaffung eines neuen Eingangsbereichs zur Döberitzer Heide (ähnlich der Ziele des Landschaftsrahmenplans von 2014), der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen der Flächen für den Naturhaushalt sowie der Sicherung und Erhaltung der Flächen als Lebensstätten bedrohter Tier- und Pflanzengesellschaften sowie Tierarten im Bereich des NSG Döberitzer Heide.

In der **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“** wird unter § 3 Schutzzweck beschrieben:

„[…]
3. Schutzzweck ist die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin - Potsdam, insbesondere für eine der Landschaft und Naturausstattung angepaßte Entwicklung der Erholungsnutzung, vor allem der Waldgebiete und Gewässer.
[…]“

Weiterhin werden unter § 6 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als Zielvorgabe festgelegt:
„[…]
4. die naturverträgliche Erholungsnutzung ist so zu gestalten, dass seltene oder gefährdete Arten und ihre Lebensräume unbeeinträchtigt bleiben;
[…]“

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff der „Kultur- und Sachgüter“ sind geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Landschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Im **Landschaftsrahmenplan 2014** sind folgende Ziele formuliert:

- Schutz historischer Ortsstrukturen und Ortsbilder,
- Entwicklung denkmalgeschützter bzw. denkmalwürdiger Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung der historischen, ortsbildprägenden Bausubstanz,
- Aufwertung gestörter Übergänge durch Großbauten an Ortsrändern in die freie Landschaft, wie Geschosswohnungsbau, Gewerbe oder ehemalige LPG-Standorte.

3|2 Grünordnerische Erfordernisse und Maßnahmen für das Plangebiet

3|2|1 Konzept für das Plangebiet

Bei der Erstellung eines Grünordnungskonzeptes für das PG ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Fläche um einen über 80 Jahre lang militärisch genutzten Standort handelt, auf dem bereits großflächige und langjährige Eingriffe durch die Nutzung stattfanden. Die Beseitigung der militärischen Hinterlassenschaften, insbesondere die Bergung und Beräumung von Munition, aber auch von Altlasten und baufälligen Gebäuden lassen einen Erhalt weiter Teile des Vegetationsbestandes nicht zu. Ausnahme hierzu bilden der Eichenwald im Osten des PG sowie die Gehölz- und Offenlandflächen südlich und östlich des im östlichen PG verlaufenden Radweges. Erhalten werden kann auch ein Teil des Waldes im westlichen Teil des PG.

Berücksichtigung muss auch die angestrebte Nutzung der Fläche finden. Angestrebt wird eine Nachnutzung der Konversionsfläche als Erlebnis- und Erholungsgebiet, wie sie bereits im Flächennutzungsplan und im Teillandschaftsplan 2 ausgewiesen wird. Diese angestrebte Nutzung lässt eine nur auf naturschutzfachliche Ziele ausgerichtete Entwicklung nicht zu. Anderenfalls unterläge die angestrebte Nutzung zu starken Beschränkungen.

Dennoch ist es das Ziel, die für den Planungsraum typischen Vegetationsformen, wie Trockenrasen, Besenginsterheiden, Gehölzflächen, markante Einzelbäume in direkter Nachbarschaft zu Gebäuden sowie im Kontrast hierzu offene Gras- und Staudenfluren bei der Gestaltung und Entwicklung des PG einzubeziehen bzw. neu zu begründen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte lassen sich aus den in der übergeordneten Landschaftsplanung benannten naturschutzfachlichen Zielen konkrete Maßnahmen ableiten, die es ermöglichen sollen, die Erholungs- und Freizeitnutzung in Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bringen. Eine zeichnerische Darstellung kann dem Anhang B9|2 Grünordnungsplan entnommen werden.

Grüner Übergang zur Döberitzer Heide

Der Übergang des PG in die Döberitzer Heide soll nicht abrupt erfolgen. Mit der Pflanzung von baumüberschirmten, standortgerechten Hecken und Feldgehölzen entlang der südlichen Grenze kann eine visuelle Beschirmung der Bebauung im PG erreicht werden. Mit der Verwendung heimischer Gehölze kann dem Vordringen der Robinie entgegengewirkt werden und damit auch der Eutrophierung der typischerweise nährstoffarmen Standorte. Sie sind Lebensraum und Wanderstruktur für Tiere, wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft sowie auf den Bodenschutz und die Bodenentwicklung aus. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Gestufte Nutzungsintensitäten

Mit der Konzentration der intensiven Nutzung auf die zentralen Bereiche des PG und einer Reduzierung hin zur Döberitzer Heide, sollen die Wirkungen, die sich aus der Nutzung des Geländes als Freizeitpark ergeben, für die Bereiche im angrenzenden LSG vermindert werden. Hierdurch kann der Abstand zu den wertvollen und beruhigten Bereichen südlich des PG erhöht werden, was sowohl den dort vorkommenden Tieren, aber auch den Erholungssuchenden der Döberitzer Heide zugutekommt. Die Extensivierung der Nutzung nach Süden hin beinhaltet nicht nur die Besucherzahl, sondern auch die Intensität der Bebauung bzw. die Erhöhung der Durchgrünung der Flächen. Hierdurch kann eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Etablierung von Trockenrasen- und Heidegesellschaften

Im PG sollen typische, bereits bestehende Vegetationsformen und -strukturen aufgegriffen und etabliert werden. Diese sind Trockenrasengesellschaften sowie Besenginsterheiden. Die Umsetzung soll vorrangig im Süden und Osten des PG und somit in extensiver genutzten Flächenbereichen stattfinden. Um eine Beeinträchtigung dieser Vegetationsformen durch Besucher zu vermindern, wurde das Konzept „Stege statt Wege“ aufgestellt (siehe unten).

Für eine langfristige Erhaltung der Trockenrasen und Heiden ist eine Offenhaltung zur Verhinderung vor Verbuschung und aufkommenden Bewuchs vonnöten. Eine Offenhaltung kann durch die Beweidung mit Schafen stattfinden. Thematisch würde eine Schafbeweidung zu den Schäferwagen-Unterkünften passen und wäre gleichzeitig eine zusätzliche, naturnahe Attraktion für die BesucherInnen des Erlebnis-Dorfs. Innerhalb der genannten Vegetationsgesellschaften bieten Offensandstellen und Totholzhaufen zusätzliche Strukturen für Insekten, Reptilien und Vögel. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

„Stege statt Wege“

Anstelle von ebenerdigen Wegen sollen Holzstege als Wegeverbindung zwischen den Bungalows/Ferienhäusern im Osten des PG errichtet werden. Durch das Laufen auf den Stegen werden Trittbelastungen durch die BesucherInnen auf den wertvollen Vegetationsflächen vermieden. Empfindliche Heide- und Trockenrasengesellschaften können sich somit ungestört etablieren. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad vermindert, was zu einer besseren Durchlüftung des Bodens und einer unbeeinträchtigten Versickerungsrate von Niederschlagswasser führt. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Einzelbaumpflanzungen in den bebauten Bereichen

In den bebauten Bereichen des PG sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Das ehemalige Kasernengelände im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne war vor dem baulichen Eingriff mit zahlreichen Bäumen bestanden. Diese Vegetationsformen und -strukturen sollen wieder aufgegriffen werden. Die Pflanzungen dienen der Einbindung und Auflockerung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch Beschattung. Zudem sind sie Lebensraum zahlreicher Tiere. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen

Entlang der Straßen im PG sollen Baumreihen gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sind Einzelbäume anzupflanzen. Hierfür sind bevorzugt heimische Gehölze und Obstbäume zu pflanzen. Baumreihen sind prägende Landschafselemente, erhöhen die Strukturvielfalt des PG und bieten wertvolle Biotopstrukturen für Tiere. Brutvögel finden Nistmöglichkeiten in den Bäumen; Greifvögeln dienen die Bäume als erhöhter Sitzplatz, um besser jagen zu können. Durch ihre schattenspendende Eigenschaft und die Verdunstung über die Blätter, tragen sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Weiterhin werden durch die Bepflanzungen die großflächig versiegelten Bereiche optisch besser eingebunden, was zu eine erhöhten Integration in das Landschaftsbild führt. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Fassadenbegrünung

Die Fassaden der großen Gebäude innerhalb des PG sollen durch die Anpflanzung von Rankpflanzen begrünt werden. Pflanzen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, da durch die Verdunstung über die Blattoberflächen eine kleinräumige Abkühlung der Umgebung stattfindet. Weiterhin führt die Begrünung durch ihren natürlichen Charakter zu einer besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und die Gebäude werden weniger als Fremdobjekt wahrgenommen. Die Pflanzen bieten zusätzlich noch Lebensräume für Insekten und Vögel, welche in den Pflanzen Schutz und Nistmöglichkeiten finden. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Gärtnerische Gestaltung der intensiv genutzten Flächen

Die touristisch besonders intensiv genutzten Flächen in den Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 lassen die Etablierung sehr hochwertiger Biotoptypen nicht zu. Dennoch können auch diese Bereiche einen Beitrag zur landschaftsgerechten Gestaltung leisten. Die gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen soll sich an heimischen Vegetationsformen, wie blütenreiche Staudensäume, extensive Grasflächen und Gehölzgruppen orientieren. Gepflanzt werden sollen dabei heimische, in Brandenburg natürlicherweise vorkommende Gehölze. Gras- und Staudenfluren sind aus gebietsheimischen Saatgut herzustellen oder mit Pflanzen, die aus gebietsheimischem Saatgut gezogen wurden.

Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen

An den größeren Gebäuden im PG sollen Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen angebracht werden. Dabei sollen möglichst vielfältige Typen und Formen verwendet werden, so dass Nischen-, Gebäude- und Höhlenbrüter der Vögel angesprochen werden, als auch für Fledermäuse ein Angebot an Winter-, Sommer- und Ganzjahresquartieren geschaffen wird. Im Übergang zur freien Landschaft nach Süden können freistehende Artenschutzhäuser für Vögel und/oder Fledermäuse aufgestellt werden. Das Einbringen zusätzlicher Nisthilfen und Quartiere dient der Aufwertung des PG als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse und somit der Erfüllung des Natur- und Artenschutzes. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

Erhalt des Eichenwaldes

Der nach § 30 BNatschG geschützte Eichenwald im Osten des PG ist zu erhalten (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung). Er ist FFH-Lebensraumtyp und ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und bietet einen Ruhepol im Gegensatz zum stark bebauten und besuchten Teil des Erlebnis-Dorfs. Im Norden des Eichenwaldes befindet sich das Fledermaushotel, welches zahlreichen Fledermäusen als Quartier dient. Durch die Errichtung von Gebäuden und Straßenbeleuchtungen nimmt die Lichtverschmutzung PG zu, wodurch die Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Der Eichenwald ist ein wichtiger Dunkelkorridor, in dem sich die Tiere ungestört aufhalten und jagen können.

Keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet

Gemäß den Verordnungen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist es laut § 4 unter anderem verboten:

„[…]

1. bauliche Anlagen die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigten, zu versiegeln oder zu verunreinigen;

[…]“

Alle Teilflächen des PG, welche sich im LSG befinden, sind von Bebauungen auszuschließen. Das betrifft, neben dem Eichenwald im Osten, die Grünflächen im Süden des PG. Durch Einhaltung dieser Vorgabe werden die Bestimmungen des LSG erfüllt. Ausgenommen ist nur die Neuordnung der Straße „Zur Döberitzer Heide“ als Verbindung zu der südlich des Plangebietes gelegenen Naturlandschaft Döberitzer Heide.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im PG auftreffende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies beinhaltet insbesondere auch das Wasser, dass auf versiegelten Flächen oder Gebäuden aufkommt. Durch geeignete bauliche Vorrichtungen ist es entweder einer direkten Versickerung über unversiegelte, vegetationsbestandene Flächen zuzuführen oder es ist zu fassen und einem zu errichtenden Versickerungsbecken zuzuleiten. Ziel ist es, die Grundwasserneubildung im Gebiet zu erhalten.

Informationstafeln zur „Heimischen Flora und Fauna“

Im gesamten PG sollen Informationstafeln und Hinweisschilder zu den vorkommenden Pflanzen- und Tierarten angebracht werden. Die Informationen tragen zur Sensibilisierung der BesucherInnen von -Karls- bei. Interaktive Elemente, wie Drehtafeln oder Quiztafeln laden zum Mitmachen ein und erhöhen das Interesse an Pflanzen und Tieren. Durch die Informationstafeln wird ein umweltbildnerisches Element in das erlebnisorientierte Gebiet integriert, welches dem naturschutzfachlichen Ziel der Information der Bevölkerung über die im PG vorkommenden Pflanzen- und Tierarten dient (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung).

ÖPNV

Das Areal von -Karls- ist an den ÖPNV anzubinden und die Nutzung durch mehrere Haltestellen innerhalb des PG niederschwellig zu gestalten. Durch ein attraktives Angebot öffentlicher Verkehrsmittel soll der Umfang des Individualverkehrs verringert werden. Hierdurch lassen sich Emissionen von Schadstoffen und Lärm durch den Kfz-Verkehr vermindern. Die Schutzgut Klima und Luft sowie das Schutzgut Mensch profitieren hiervon. (siehe Kapitel B3|1|2 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele der Landschaftsplanung)

4| Bewertung der Umweltauswirkungen

4|1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

4|1|1 Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung der angestrebten Entwicklung im Plangebiet kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die im Kapitel B2|2 Bestandsaufnahme/Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale dargestellten Schutzgüter kommen. Im Folgenden werden die grundlegenden Wirkungen genannt:

Baubedingt:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme, nicht zu überbauender Flächen,
- baubedingte Veränderung von Vegetations-/Biotopstrukturen,
- Bodenschädigung durch Befahren und Verdichtung,
- vorübergehende akustische und optische Reize,
- baubedingte Barriere- und Fallenwirkung,
- baubedingte Erschütterungen/Vibrationen,
- baubedingte Staubemissionen und -einträge.

Anlagenbedingt:

- langfristige/dauerhafte Überbauung und (Teil-)Versiegelung von Flächen und Boden,
- Veränderung der klimatischen Verhältnisse,
- direkte Veränderung von Vegetations-/Biotopstrukturen,
- dauerhafter Lebensraumverlust,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen.

Betriebsbedingt:

- akustische und optische Reize,
- Lichtemissionen,
- Stickstoffeinträge.

4|1|2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Biotope und Vegetation

Mit der Umsetzung der im vbBP festgesetzten Gebietsentwicklung ist eine große Flächeninanspruchnahmen verbunden, die zu erheblichen Vegetationsverlusten führen wird. Diese Vegetationsverluste werden überwiegend durch den Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie durch die Errichtung der baulichen Anlagen für die Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes hervorgerufen. Auf fast all diesen Flächen ist eine Munitionserkundung und -beräumung erforderlich. Ein Erhalt von Vegetationsbeständen ist nur in den ausgewiesenen privaten Grünflächen und Wäldern möglich. Unbenommen bleiben jedoch auch auf diesen Flächen mögliche Beeinträchtigungen durch die Munitionsberäumung. Diese lassen sich jedoch nicht im Vorhinein bilanzieren und stehen primär mit der Herstellung der öffentlichen Sicherheit und nicht mit dem Planvorhaben in Verbindung.

Auf allen anderen Flächen ist von einem Verlust der aktuellen Vegetation auszugehen. Für die Fläche der Löwen-Adler-Kaserne im 1. und 2. Bauabschnitt erfolgte eine Bilanzierung der Vegetationsverluste im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den Kasernenrückbau (Wallmann, 2019a sowie Dr. Marx Ingenieure 2019 und 2020). Die Kompensation der dort bilanzierten Vegetationsverluste wurde auf die Ebene des Bebauungsplanes ausgelagert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ausweisung entsprechender Maßnahmen erfolgt mit vorliegendem Umweltbericht.

In dem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten von Wallmann sowie den beiden Landschaftspflegerischen Begleitplänen von Dr. Marx Ingenieure zum Kasernenrückbau wurden zu erhaltende Biotopflächen ausgewiesen. Dabei handelte es sich um gesetzlich geschützte Biotope der Trockenrasen und Besenginsterheiden sowie um den Erhalt von Bäumen. Im Zuge der Bautätigkeiten und der Notwendigkeit einer flächendeckenden Munitionsberäumung stellte sich jedoch heraus, dass der angestrebte Erhalt dieser Biotope nicht möglich ist. Die vorliegende Eingriffsermittlung berücksichtigt daher, ungeachtet der möglichen Erhaltung einzelner Flächen und Bäume, die vollständige Beseitigung dieser Vegetation.

Innerhalb des PG kommen bzw. kamen eine Vielzahl an Biotoptypen vor (siehe Tabelle 2), die häufig in jeweils kleinen Teilflächen eng verzahnt waren/sind. Für die Bilanzierung der Eingriffe wurden diese Biotope in ökologische Gruppen zusammengefasst, die eine vergleichbare Wertigkeit aufweisen. Dieses Vorgehen dient der besseren Nachvollziehbarkeit bei der Eingriffsdarstellung aber auch vorbereitend für die Kompensationsermittlung. Für den Bereich der Löwen-Adler-Kaserne findet der Zustand vor Beginn der Rückbauarbeiten Berücksichtigung, wie er in den Eingriffsgutachten von Wallmann (2019a) und Dr. Marx Ingenieure GmbH (2019 und 2020) dargestellt wurde. Flächen, die keine Waldbiotope im Sinne der Brandenburger Biotopkartieranleitung darstellen, jedoch nach Bewertung durch die Oberförsterei Brieselang als Wald anzusehen sind, finden in der Flächendarstellung der Vegetationseingriffe keine Berücksichtigung (siehe Kapitel B4|1|2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt). Ausgenommen sind davon lediglich Trockenrasen und Besenginsterheiden, da es sich um geschützte Biotope handelt, die einen gesonderten Ausgleich erforderlich machen.

In Vorbereitung der Kampfmittelberäumung, der Rückbauarbeiten und der Altlastenbeseitigung im 4. Bauabschnitt (4. BA = Fläche westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes) wurde am 22.08.2024 bei der uNB ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG zur Beseitigung geschützter Biotope (Sandtrockenrasen 05121 und Besenginsterheiden mit Gehölzaufwuchs 0611002) gestellt.

Die Befreiung gemäß § 67 Abs. BNatSchG wurde mit Schreiben vom 19.09.2024 erteilt.

Im PG kamen/kommen Flächen vor, die als Vorwald oder sonstige Waldbiotope angesprochen wurden, die jedoch nach der Forstbehörde keinen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) darstellen. Die in der nachfolgenden Tabelle 10 aufgeführten Eingriffe in die Vegetation stellen aufgrund ihrer Großflächigkeit, der Wertigkeit der betroffenen Biotope und/oder der langen Zeitdauer für eine Regeneration erhebliche Eingriffe dar. Zur besseren Übersichtlichkeit wird jeder betroffenen Biotopgruppe eine Eingriffsbezeichnung zugeordnet (**V1** bis **V11**). Die bisherigen Vegetationsbeseitigungen erfolgten auf Grundlage der Eingriffszulassungen für den Rückbau der Kaserne durch die Untere Naturschutzbehörde Havelland.

Der als **V10** ausgewiesene Eingriff beinhaltet die Beseitigung flächiger Gehölzpflanzungen auf den Pflanzflächen 1 und 2 des Bebauungsplanes E 29 Teil A. Die Pflanzungen innerhalb dieser beiden Flächen stellten einen Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Biotopeingriffe dar. Für den nördlichen und westlichen Teil der Pflanzfläche 1, der eine Fläche von 2.975 m² umfasst, wurde bereits im November 2020 ein Antrag auf Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde Havelland gestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Pflanzflächen 1 und 2 vollständig überbaut werden. Da die Kompensation für den Eingriff in die Teilfläche über den vbBP E 46 geregelt werden soll, wird die im Jahr 2020 beantragte Fläche vorliegend mitberücksichtigt.

Mit der Ausweisung der Flächen A und D als Flächen für den Wald werden Waldbiotope, insbesondere der gesetzlich geschützte Eichenwald im Osten des PG erhalten (**Maßnahmen VM3**). Mit der Ausweisung der privaten Grünflächen F, G, I und J als Flächen zum Schutz, zum Erhalt und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) können die dort vorkommenden gesetzlich geschützten Biotope (Trockenrasen, Ginsterheide und Eichenwald) erhalten werden. Dies sichert zugleich den Erhalt der geschützten Biotope im LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Eingriff Nr.	Biotopgruppe	Eingriffsfläche in m²
V1	Ruderalfluren	78.370
V2	Intensivgrasland und ruderale, artenarme Grasfluren	30.973
V3	Staudenfluren	355
V4	Trockene Brachen mit Trockenrasenarten	10.967
V5	Trockenrasen §	9.011
V6	Besenginsterheiden §	5.742
V7	Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen	8.568
V8	Trockene Laubgebüsche, nicht heimischer Arten	880
V9	Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten	468
V10	Feldgehölze	9.810
V11	Vorwälder und Waldbiotope außerhalb Wald im Sinne LWaldG	52.605

Tabelle 10 | Vegetationseingriffe im PG
§ - Trockenrasen und Besenginsterheiden (Biotoptypen 05121, 0611001 und 0611002) sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Auf den Flächen der Löwen-Adler-Kaserne gab es einen sehr umfangreichen Baumbestand. Wie oben ausgeführt, konnte der überwiegende Teil dieser Bäume aufgrund der Anforderungen bei der Beräumung und Sicherung der militärischen Hinterlassenschaften nicht erhalten werden. Die Fällung dieser Bäume stellt einen erheblichen Eingriff dar (**Konflikt V12**). Betroffen waren/sind 182 Bäume außerhalb von Wald.

Mit der Überplanung weiterer Bereiche im PG sind zusätzliche Baumfällungen verbunden. Betroffen sind 11 Einzelbäume im übrigen PG sowie 62 Bäume entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide". Diese Baumfällungen werden ebenfalls dem erheblichen Eingriff **V12** zugeordnet. Eine tabellarische Übersicht der zu fällenden Bäume findet sich im Anhang B9|5 Übersicht der Baumfällungen und Ermittlung der Ersatzpflanzungen. Auf eine zeichnerische Darstellung wurde aufgrund der Kartenlesbarkeit sowie dem Umstand, dass zahlreiche Bäume bereits gefällt wurden, verzichtet. Die Fällungen im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne erfolgten auf Grundlage der Eingriffszulassungen für den Rückbau der Kaserne durch die Untere Naturschutzbehörde Havelland.

Die Bäume entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide" sind teilweise als Allee anzusehen (Biotoptyp 071411). Nach § 29 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG sind Alleen geschützte Landschaftsbestandteile, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope sowie geschützter Landschaftsbestandteile ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung erforderlich. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder wenn die Einhaltung des Verbotes zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Mit der Aufstellung des vbBP E46 wird es erforderlich, die Verkehrsanbindung des Gebietes und der Naturlandschaft Döberitzer Heide neu zu regeln. Die Verkehrsanbindung des PG an die B5 soll ertüchtigt und ausgebaut werden. Damit wird den gemeindlichen Bedürfnissen an eine Entzerrung der Verkehrsströme an dem bisherigen Knotenpunkt Rechnung getragen. Innerhalb des PG soll der Verkehr weitgehend peripher verlaufen, um eine Zerschneidung des Freizeitparks zu vermeiden. Eine Beibehaltung der alten Straßenführung steht dem Schutz der Besucher vor Straßenverkehr im zentralen und besonders hoch frequentierten Teil des Freizeitparkes entgegen. Ein Erhalt der „Straße zur Döberitzer Heide" würde große Störungen in der Gestaltung des Plangebietes hervorrufen, da die zentralen Themenparks nicht miteinander verknüpft werden könnten und die Erlebbarkeit der Gesamtfläche unterbrochen würde.

Die Konzentration des Freizeitparkes auf die zentralen Bereiche erfolgt auch unter dem Aspekt des Schutzes der an das Plangebiet angrenzenden Naturräume und würde bei einem Beibehalten der alten Verkehrsführung unverhältnismäßig erschwert werden. In der Konsequenz würden störungsreiche Nutzungen weiter nach Osten und Süden rücken und somit näher an den Naturraum der Döberitzer Heide heranreichen. Der zentrale Teil des Geländes könnten demgegenüber nicht entsprechend seinem Nutzungspotential ausgeschöpft werden.

Durch die Entwidmung der „Straße zur Döberitzer Heide" verliert die Allee ihre definitorische Funktion als straßenbegleitender Baumbestand. Alleen sind kulturhistorische Elemente, die für weite Teile Brandenburgs eine landschaftsbildprägende Bedeutung besitzen. Ältere Alleenbestände sind Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Durch ihre linienförmige Ausprägung sind sie für den Biotopverbund wertvoll. Aufgrund dieser Funktionen gehören sie in Brandenburg nach § 17 BbgNatSchAG zu den gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft.

Die Funktionsausprägung der Allee entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ ist stark eingeschränkt. Aufgrund des geringen Alters und der geringen Größe der Bäume sowie des großen Pflanzabstandes ist ihre Bedeutung für Natur und Landschaft sehr gering. Das Landschaftsbild wird nicht erkennbar gegliedert. Es fehlen große, dichte Laubkronen, Höhlungen oder Spalten in den Stämmen oder Starkästen, die Vögeln und Fledermäusen als Niststätte oder Quartier dienen könnten. Totholzbewohnende Käfer, wie sie an alten Alleen zu finden sind, finden an den jungen Bäumen keine Lebensgrundlage.

Die betroffene Allee soll durch die Neubegründung einer Allee im Plangebiet auf gleicher Länge (ca. 300 m) wiederhergestellt werden (Grünordnerische Festsetzung GG in Verbindung mit A) . Damit kann die Beseitigung der Allee in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Standort ausgeglichen werden. Die Ausgleichbarkeit ist insbesondere unter dem Aspekt der bislang fehlenden ortsbildwirksamen und ökologischen Funktionen gegeben. Die Verkehrsplanung sieht für die neue Straße „Zur Döberitzer Heide“ (Planstraße B) bislang eine Baumreihe (einseitige Baumpflanzung) entlang der östlichen Straßenseite vor. Für die Ausbildung einer neuen Allee sind auf der westlichen Straßenseite der Planstraße B Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen. Die Herstellung einer Allee erfolgt auf einer Länge von ca. 300 m zwischen den beiden Kreisverkehren der Planstraße B.

Im Bereich der privaten Grünflächen sowie auf den als Wald ausgewiesenen Flächen im PG ist die Vegetation zu erhalten (**VM3**). Bautätigkeiten im Umfeld dieser Flächen sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Die Vermeidungsmaßnahme **VM1** ist zwingend einzuhalten. Sie ist von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren (**VM2**).

Mit der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens einschließlich der Errichtung zusätzlicher Parkplätze sind zusätzliche Stickstoffemissionen verbunden, die zu Stickstoffdepositionen führen. Durch die Lohmeyer GmbH Dresden (2024) wurde die projektbedingte Zusatzbelastung ermittelt (siehe Kapitel B4|1|5 Schutzgut Klima und Luft). Zusätzliche Stickstoffeinträge können zu einer Eutrophierung (Nährstoffanreicherung) von Böden und Biotopen führen. Diese Eutrophierung kann wiederum zu einer veränderten Zusammensetzung der Pflanzen führen. Auf nährstoffarme Standorte spezialisierte Arten können hierdurch zurückgedrängt werden, während auf ein reicheres Nährstoffangebot angewiesene, aber wuchsstärkere Pflanzen bevorteilt werden. Mit der Veränderung der Vegetation geht in der Folge auch eine Veränderung der Tierzönose (Lebensgemeinschaften von Tieren) einher. Auch hier werden auf extreme Standorte spezialisierte Arten von Arten mit einer breiteren ökologischen Variabilität verdrängt.

Innerhalb des PG ergaben sich nur geringe Flächenanteile auf denen von einer Zunahme der Stickstoffdepositionen größer 0,3 kg N / (ha·a), dem sogenannten Abschneidekriterium, auszugehen ist. Stickstoffeinträge unterhalb dieses Wertes sind so gering, dass sie sich nicht mehr mit Sicherheit einer spezifischen Quelle zuordnen lassen. Flächen mit Depositionen größer 0,3 kg N / (ha·a) befinden sich vorrangig in der Nähe der B5 sowie in geringem Maße im Süden des PG. Innerhalb dieser Flächen kommt nur ein stickstoffempfindliches geschütztes Biotop vor. Dies ist der Knäuelgras-Eichenwald im Osten des PG. Auf einer Fläche von 849 m² im äußersten Nordwesten des Waldes wurden zusätzliche Stickstoffeinträge von bis zu 0,6 kg N / (ha·a) prognostiziert. Innerhalb des PG nimmt dieser Biotoptyp eine Fläche von ca. 6,6 ha ein.

Gemäß des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 18.09.2020 beträgt der Critical Load für Eichenwälder bodensaurer Standorte (Biotoptyp 08190) 8 bis 14 kg N / (ha·a). Die prognostizierte Zunahme der Stickstoffeinträge von 0,4 bis 0,6 kg N / (ha·a) entspricht somit 2,9 % bis 7 % des Critical Loads. Gemäß Stickstofferlass wird damit die Bagatellschwelle von 3 % überschritten.

Bei Betrachtung des konkreten Einzelfalls ergeben sich jedoch keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in seiner Gesamtheit. Wie oben ausgeführt, umfasst die betroffene Fläche lediglich einen sehr kleinen Ausschnitt des Biotops im PG. Dieser Bereich unterliegt bereits jetzt einer erheblichen anthropogenen Störung durch seine Lage in der Bebauung sowie seiner Nähe zur B5. Der Biotoptyp ist im betroffenen Bereich nur suboptimal ausgeprägt. Die zu erwartenden zusätzlichen Stickstoffeinträge könnten im betroffenen Flächenausschnitt zu einer Veränderung der Krautflur im Eichenwald führen. Eine nachteilige Beeinflussung des Eichenbestandes selbst kann angesichts der geringen Stickstoffeinträge ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen des Eichenwaldes wird somit durch die geringen Einträge nicht in Frage gestellt. Zudem führen die möglichen Veränderungen der Krautflur nicht zu einer Veränderung der Bodenvegetation im übrigen Eichenwald. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Biotop nicht erheblich beeinträchtigt wird und seine ökologischen Funktionen behält.

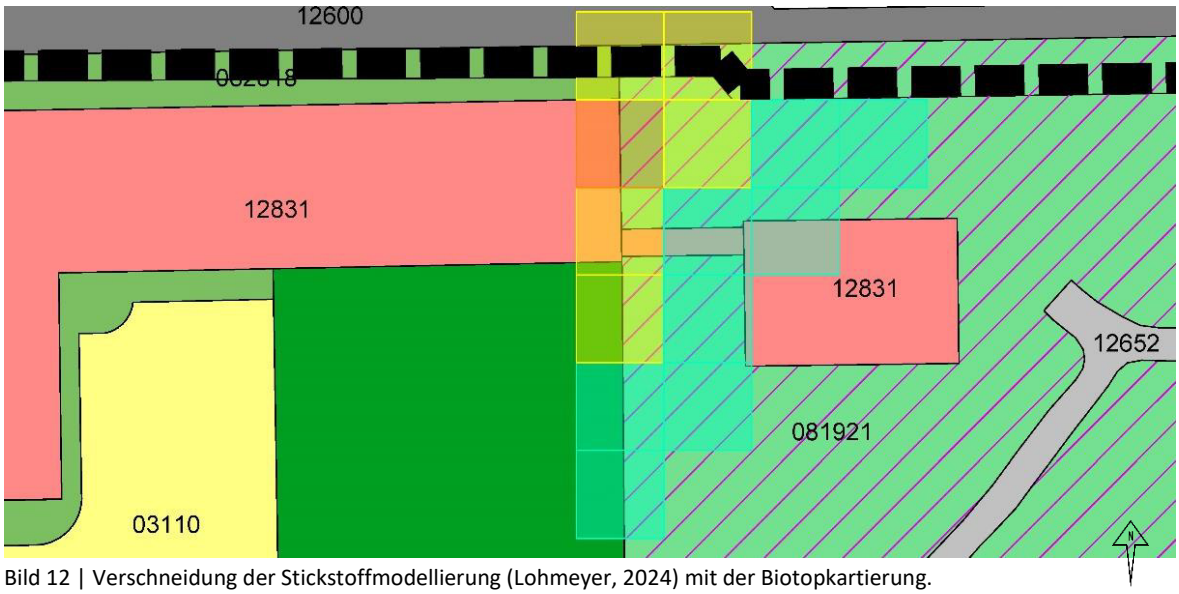


Bild 12 | Verschneidung der Stickstoffmodellierung (Lohmeyer, 2024) mit der Biotopkartierung.
Die zusätzlichen Stickstoffdepos. sind farblich gekennzeichnet: türkis bis 0,4 kg N / (ha·a), gelb bis 0,5 kg N / (ha·a), orange bis 0,6 kg N / (ha·a).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll weitgehend vor Ort einer Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Hierzu werden unter anderem entlang der Straßen und im Bereich der Stellplätze Versickerungsmulden hergestellt. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Ein ursprünglich vorgesehenes Rückhalten von Niederschlagswasser zur Speisung eines bzw. mehrerer großer künstlicher Gewässer wurde verworfen. Nachteilige Auswirkungen des Niederschlagsrückhaltes auf die lokale Vegetation sind daher mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Wald

Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen hat im Laufe der letzten 30 Jahre eine Gehölzsukzession eingesetzt. Durch die Forstbehörde (ehemals Oberförsterei Brieselang, nunmehr Forstamt Havelland) wurde daher eine Waldfeststellung im Westen des PG sowie für den Bereich der Löwen-Adler-Kaserne durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Waldeigenschaft auf 19,8414 ha festgestellt (siehe Tabelle 11). Diese Flächen setzen sich aus Wald- und Vorwaldbiotopen, Koniferenbeständen, Ruderalfluren mit deutlichem Gehölzaufwuchs sowie versiegelten, aber mit deutlichem Gehölzaufwuchs bestandenen Flächen zusammen. Durch die Ausweisung der Waldfläche A im Westen des PG ist mit der Planung nicht der gesamte Wald betroffen. Eine Waldumwandlung ist demnach für 17,3475 ha erforderlich (**Konflikt V13**). Der Eichenwald im Osten des PG ist in den aufgeführten Flächen nicht enthalten, da eine Inanspruchnahme von Beginn der Planung an ausgeschlossen wurde.

Das nach § 8 LWaldG erforderliche Verfahren zur Waldumwandlung soll gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Darstellung der erforderlichen Kompensation erfolgt im Kapitel B5|7 Waldumwandlung.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bereich	davon Wald (ha)	davon Waldumwandlung
Elstal	16	77 tlw	Löwen-Adler-Kaserne	0,0936	0,0936
Elstal	16	269		0,0443	0,0443
Elstal	16	239 tlw		1,9321	1,5000
Elstal	16	71 tlw		3,1593	3,1593
Elstal	18	18 tlw		8,0157	8,0157
Elstal	21	24 tlw		2,8200	2,8200
Elstal	16	227 tlw	Westteil E 46	3,7764	1,7146
			Summe	**19,8414**	**17,3475**

Tabelle 11 | Wald nach LWaldG im PG

Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich im Plangebiet zahlreiche Robinienbestände etabliert. Robinien tragen über ihre Fähigkeit, Stickstoff zu binden und im Boden anzureichern, zur Eutrophierung bei. Für die ursprünglich nährstoffarmen Standorte im Plangebiet bedeutet dies eine Verschlechterung der Standortbedingungen, die sich nachteilig auf Vegetationsbestände auswirkt, die auf nährstoffarme Verhältnisse angewiesen sind. Zur Verbesserung dieser Situation vereinbaren die Vorhabenträgerin und die Gemeinde Wustermark eine sukzessive Umwandlung des Robinienwaldes in eine naturnahen Laubmischwald im Bereich der Waldfläche A. Waldrechtliche Relevanz für die zu erbringende Kompensation für die oben dargestellte Waldumwandlung hat diese weitere Waldumwandlung nicht.

Tiere

Für die Prüfung auf das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wurde durch Matthes & Grewe (2024) ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet. Die Ergebnisse können diesem Fachgutachten entnommen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Brutvögel

Im PG sowie vor allem auf den südlich angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide kommen zahlreiche Brutvögel vor. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wurden Vermeidungsmaßnahmen ausgewiesen.

Mit dem Erhalt von Vegetationsbeständen, insbesondere von Altbäumen und des Eichenwaldes im Osten des PG (**Maßnahme VA1**) sollen Brutvogel-Habitate, insbesondere in Baumhöhlen, bewahrt werden.

Mit Hilfe einer Bauzeitenregelung und der Kontrolle der Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstiger Beräumungsarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung (**VM2**) können Beeinträchtigungen der Brutvögel im Gebiet vermieden werden (**VA2**). Hierfür sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Erforderliche Baumfällungen sowie Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit, sind nur nach vorheriger Kontrolle der Gehölze zulässig. Die Bauzeitenregelung gilt auch für den Abriss von Gebäuden (**VA3**). Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass zum Zeitpunkt des Abrisses keine höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten die Gebäude nutzen.

Höhlenbäumen mit Quartierpotential sind vor einer Fällung zu untersuchen (**VA4**). Unbesetzte Höhlen werden verschlossen, Bäume mit besetzten Höhlen bleiben bis zur Beendigung der Brut erhalten. Es sind zeitnah Ersatznistkästen im Randbereich der Vorhabenfläche zu installieren. Bei Quartiernachweis ist ein Antrag auf Befreiung von den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Trotz der ausgewiesenen Maßnahmen gehen insgesamt 86 dauerhaft geschützte Lebensstätten von verschiedenen Höhlen- und Nischenbrütern verloren (**Konflikt F1**):

20 x Kohlmeise, 5 x Blaumeise, 9 x Gartenrotschwanz, 1 x Wendehals, 7 x Star, 3 x Grauschnäpper, 2 x Gartenbaumläufer, 16 x Hausrotschwanz, 8 x Bachstelze, 8 x Rotkehlchen, 1 x Rauchschwalbe, 1 x Turmfalke, 5 x Steinschmätzer.

Mit der geplanten Umnutzung und Bebauung von Freiflächen werden auch für bestimmte Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter Verbotstatbestände hervorgerufen (**Konflikt F2**). Betroffen sind 2 x Grauammer, 1 x Feldlerche, 9 x Heidelerche, 4 x Neuntöter, 5 x Dorngrasmücke, 2 x Pirol, 1 x Bluthänfling und 9 x Baumpieper. Einige der betroffenen Brutpaare wurden außerhalb des PG in der angrenzenden Döberitzer Heide nachgewiesen. Für Brutpaare, die innerhalb ihrer artspezifischen Fluchtdistanz zum PG vorkamen, wurde eine Störung durch bau- und betriebsbedingte Störreize bilanziert.

Für die nachfolgend aufgeführten ungefährdeten Freibrüter, Brutvogelarten der Gehölze sowie Bodenbrütern mit einmalig genutzten Brutstandorten kann bei Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahme **VA2** das Eintreten von Verbotstatbeständen verneint werden: Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Fasan, Fitis, Gartengrasmücke, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Ringeltaube, Schwanzmeise, Schwarzkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Bei diesen Arten handelt es sich um Freibrüter, die jährlich neue Nester errichten und für die innerhalb und außerhalb des PG in ausreichendem Maße Habitate verbleiben.

Für die Brutvogelbestände in den Bereichen der Löwen-Adler-Kaserne, die durch den Rückbau der Kaserne betroffen waren/sind, wurden bereits Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt und von der uNB genehmigt (Bescheid vom 04.03.2019 Az. 66.2-50044-18; Bescheid vom 18.09.2019 Az. 66.2-53236-19; Bescheid vom 22.01.2021 Az. 66.2-51162-20). Für die vorbereitenden Arbeiten im 4. Bauabschnitt (4. BA = Fläche westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes) sowie für die 2023 im Rahmen der ergänzenden Vogelkartierungen im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne neu festgestellten Arten, wurde die Ausnahmegenehmigung am 22.08.2024 beantragt. Mit Bescheid vom 19.09.2024 wurde durch die uNB die Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der Reviere von 19 Brutvogelarten im 4. BA erteilt.

Um Vögel vor Schäden durch den Anflug an große Glasflächen zu schützen, ist die Maßnahme **VM7** umzusetzen.

Amphibien

Im PG wurden keine europarechtlich geschützten Amphibienarten festgestellt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann daher ausgeschlossen werden. Zur Eingriffsbewertung national geschützter Amphibienarten siehe im Kapitel unter „Eingriffsregelung“.

Reptilien

Mit dem bereits laufenden Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne könnte es zu einer Tötung/Verletzung von Zauneidechsen kommen (**Konflikt F3**). Zudem gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Diese Verbotstatbestände sind auch im westlichen Teil des PG bei der Umsetzung der Planung zu erwarten. Aus diesem Grunde wurden die Tiere in den vergangenen Jahren vollständig aus dem Bereich der Löwen-Adler-Kaserne abgefangen und in zwei Ersatzhabitate (Buchow-Karpzow und GVZ Wustermark) umgesiedelt. Für diese Umsiedelung lag eine naturschutzrechtliche Genehmigung vor.

In gleicher Art wurden im Jahr 2024 die Individuen aus dem westlichen PG abgefangen und umgesiedelt (siehe **Maßnahme C3**, Kapitel B5|6|4). Hierfür liegt ebenfalls die naturschutzrechtliche Genehmigung vor. Mit E-Mail vom 14.10.2024 erklärte die uNB, dass die Abfänge vollständig und ordnungsgemäß durchgeführt wurden und beendet werden können.

Zur Eingriffsbewertung national geschützter Reptilienarten siehe im Kapitel unten unter „Eingriffsregelung“.

Um eine zwischenzeitliche Wiedereinwanderung von Reptilien in die Bauflächen zu verhindern, wurden die Fangzäune im Bereiche der Löwen-Adler-Kaserne) stehen gelassen. Grundsätzlich gilt für alle Bauflächen die Maßnahme **VB1**, die eine Abzäunung mit Reptilienschutzzäunen vorsieht. Diese Maßnahme kommt auch den national geschützten Reptilien zugute.

Fledermäuse

Im gesamten Plangebiet wurden zahlreiche Baum- und Gebäudequartiere von insgesamt 11 Fledermausarten festgestellt. Die Löwen-Adler-Kaserne sowie der angrenzende Eichenwald stellten einen ganzjährig bedeutenden Lebensraum für diese Arten dar. Der Verflechtungsraum Olympisches Dorf wurde als ganzjährig sehr gut geeigneter Lebensraum eingeschätzt. Der Verflechtungsraum der Döberitzer Heide bietet zahlreiche Jagdhabitate.

Mehrere Maßnahmen dienen daher dem Erhalt von Quartieren sowie dem Schutz von quartiernutzenden Tieren im Falle der Beseitigung (**Konflikt F4**).

Mit dem Erhalt von Altbäumen auf dem Gelände, insbesondere die Eichenbeständen im Osten, wird ein Dunkelkorridor als Jagd- und Quartiergebiet für baumbewohnende Fledermausarten erhalten (**VC1**).

Vor Baubeginn bzw. Abriss der Gebäude und Fällung von Bäumen sind diese auf etwaigen Fledermausbesatz zu prüfen (**VC2**).

Die Bauzeitenregelung (**VC3**) besagt, dass ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September Gehölze zu entfernen bzw. die Baufeldfreimachung zu erfolgen hat. Winterquartiere sind im Zeitraum vom 1. Mai bis 1. Oktober zu entfernen und Gebäude mit ganzjähriger Nutzung erst nach Ermittlung des am wenigsten störenden Zeitpunkts durch einen Fledermausexperten abzureißen.

Mit der Beräumung fast aller Gebäude der Löwen-Adler-Kaserne sowie die Fällung von höhlen- und spaltenreichen Altbäumen ist dennoch das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu vermeiden. Es wurden daher umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes ausgewiesen und zum großen Teil bereits umgesetzt. Weitere Maßnahmen sind noch durchzuführen. Die Darstellung dieser Maßnahmen erfolgt im Kapitel B5|6|5 Maßnahmen für Fledermäuse.

Zum Schutz des Waldes und der Gehölze östlich des SO 13 als Dunkelkorridor für Fledermäuse wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, die nicht wesentlich zum Himmelsleuchten/ Lichtverschmutzung beitragen, südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag abgestellt. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

Eingriffsregelung

Tiere, die im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB nicht der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG unterliegen, sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich ihrer möglichen Beeinträchtigung zu untersuchen. Im PG wurden in den Regenwasserbecken der Löwen-Adler-Kaserne wenige Individuen des Teichfrosches angetroffen. Weit verbreitet war dagegen die Blindschleiche, die ebenso im westlichen PG nachgewiesen wurde. Dazu kamen Einzelfunde von Ringelnatter und Waldeidechse, wobei bei beiden Arten eine Fortpflanzung im PG von Matthes & Grewe (2024) in Frage gestellt wird. Mit den Arbeiten zum Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie der Bebauung des westlichen PG käme es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten sowie zu einer möglichen Verletzung oder Tötung von Individuen (**Konflikt F5**).

Bei den bereits durchgeführten Abfängen der Zauneidechsen aus dem Gelände der Löwen-Adler-Kaserne wurden auch Blindschleichen und Ringelnattern abgefangen und umgesiedelt. Waldeidechsen wurden bei den Abfängen nicht beobachtet. Sie kommen im östlichen Grenzgebiet des PG vor, an denen keine Baumaßnahmen stattfanden/stattfinden. Als Umsiedlungsflächen wurden eine Fläche bei Buchow-Karpzow sowie eine Fläche im Bereich des GVZ Wustermark genutzt.

2024 erfolgt der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen auf der westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes gelegenen Fläche. Dabei werden wieder auch andere Reptilien miterfasst und umgesiedelt.

Die für den Abfang eingesetzten Reptilienschutzzäune verblieben auf den Flächen, um ein Wiedereinwandern von Tieren aus benachbarten Flächen zu vermeiden.

Im Zuge der Reptilienabfänge wurden auch die im PG vorkommenden wenigen Individuen des Teichfrosches, als einziger im PG vorkommender Amphibienart, abgefangen und in Gewässer außerhalb des PG verbracht.

Mit dem Abfang nicht europäisch geschützter Reptilien und Amphibien wird eingeschätzt, dass im PG keine Wildtiere mehr vorkommen, die im Zuge der Planumsetzung erheblich beeinträchtigt werden könnten. Die Maßnahmen **VB1** dient neben dem Schutz der Zauneidechse auch anderen künftig wieder einwandernden Reptilienarten.

4|1|3 Schutzgut Fläche und Boden

Im Plangebiet werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 13 sonstige Sondergebiete (SO) sowie öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt, aus denen sich eine Überbauung von Flächen ergibt. Entsprechend der festgesetzten GRZ II ergibt sich für die SO eine zulässige überbaubare Grundfläche (GR) von 273.931 m². Hinzu kommen zulässige Verkehrsflächen auf 130.268 m² sowie eine zulässige Grundfläche des Parkhauses (Ga6) auf 27.800 m². In der Summe ergibt sich eine zulässige Überbauung auf 431.999 m².

Gemäß Maßgabe 17 aus dem Raumordnungsverfahren war zu prüfen, inwiefern eine vollständige Versiegelung bei der Überbauung vermieden werden kann. Hierfür stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Für die Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen werden straßenbegleitend Mulden eingerichtet, die unversiegelt und vegetationsbestanden sind. Gemäß den Berechnungen der mit der Straßenplanung befassten PST GmbH (2024) werden die Mulden eine Fläche von 3.490 m² einnehmen. Die Versiegelungsfläche der Straßen verringert sich somit um diese Fläche.

Im vbBP wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Damit wird eine Vollversiegelung vermieden (Teilversiegelung). Die Stellplatzanlagen werden gemäß Festsetzung mit Bäumen begrünt. Zudem werden analog zu den Straßen Versickerungsmulden angelegt, die unversiegelt sind. Insgesamt kann hierdurch die Versiegelung auf den Stellplatzflächen (öffentliche und private) von 65.758 m² auf 32.897 m² halbiert werden.

Für die SO 8 und SO 11 wurde das Konzept der „Stege statt Wege“ aufgestellt und im vbBP textlich festgesetzt. Demnach sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen, die einen Grasbewuchs unterhalb der Laufflächen zulassen. Damit lässt sich die Versiegelung in diesen beiden SO um 5.638 m² verringern.

Gemäß Masterplan, der die Grundlage für den Vorhaben- und Entschließungsplan darstellt, sollen die Wegeverbindungen innerhalb der SO 8, SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13 sowie in geringem Anteil im SO 5 mit wassergebundenen Wegedecken hergestellt werden. Solche Wege sind wasserdurchlässig und gelten somit als Teilversiegelung. Die Vollversiegelung durch Wege reduziert sich in der Bilanz von 4.415 m² auf 2.208 m².

Insbesondere in den intensiver genutzten zentralen SO werden großflächig Plätze, Promenaden und Erlebnisflächen angelegt. Um die Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu mindern, wurde die textliche Festsetzung getroffen, dass auf 25 % dieser Flächen versickerungsfähiges Betonpflaster zu verwenden ist. Eine Nutzung wassergebundener Wegedecken ist aufgrund der hohen Belastung dieser Flächen nicht möglich. Die Vollversiegelung auf 80.677 m² reduziert sich durch diese Festsetzung in der Bilanz um 10.085 m².

Die Nettovollversiegelung im PG beträgt unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen 377.700 m² und konnte damit um über 5,4 ha reduziert werden. Die nachfolgende Tabelle fasst die zulässige Überbauung und die Minderungen zusammen. Teilversiegelungen sind jeweils mit der halben Flächengröße aufgeführt, so dass sich alle Zahlen als Vollversiegelung verstehen.

Teilfläche / Maßnahme	zulässige GR II (in m²)	Minderung (in m²)
SO 1	14.447	
SO 2	9.011	
SO 3	91.187	
SO 4	43.531	
SO 5	9.283	
SO 6	20.256	
SO 7	29.061	
SO 8	19.330	
SO 9	2.039	
SO 10	8.338	
SO 11	18.591	
SO 12	3.181	
SO 13	5.676	
Ga6	27.800	
öffentliche und private Verkehrsflächen	64.510	
Stellplätze (ohne Ga6)	65.758	
Versickerungsmulden Straßen		-3.490
Teilversiegelung Stellplätze		-32.879
„Stege statt Wege“		-5.638
Wassergebundene Wege		-2.208
Teilversiegelung Plätze, Promenaden, Erlebnisflächen		-10.085
Gesamtflächen	**431.999**	**-54.299**
Gesamtvollversiegelung	**377.700**	

Tabelle 12 | Zulässige Versiegelung im PG unter Berücksichtigung mindernder Maßnahmen

Dieser planungsbedingten Vollversiegelung stehen umfangreiche bereits durchgeführte bzw. noch vorzunehmende Entsiegelungen aus dem Rückbau insbesondere der Löwen-Adler-Kaserne sowie der westlichen Fläche des PG gegenüber.

Für den Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne wurden drei Gutachten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG erstellt (Wallmann, 2019a, Dr. Marx Ingenieure 2019 und 2020), in denen die Entsiegelung ermittelt wurde. Im Zuge des Rückbaus ergaben sich zusätzliche Versiegelungen, die aufgrund von Boden- und Vegetationsüberdeckungen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellungen nicht erkennbar waren. Insgesamt ergab sich eine Entsiegelung von 194.440 m² sowie eine Beseitigung von 2.043 m² geschotterter Flächen (Teilversiegelung).

Der westlich der Straße „Zur Döberitzer Heide“ gelegene Teil des vbBP E 46 wurde in der Vergangenheit mit den beiden Bebauungsplänen E 2 und E 29 Teil A überplant (siehe Kapitel B1|3|3 Bestehende Bauleitplanungen und Außenbereich). In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes E 2 wurden umfangreiche Flächenentsiegelungen durchgeführt.

Die textliche Begründung zum Bebauungsplan E 29 Teil A führt auf Seite 41 aus, dass „die damals bauvorbereitenden umfangreichen Sanierungsmaßnahmen […] bisher in keiner Weise als Maßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung z.B. für andere Bauvorhaben angerechnet worden“ sind.

Auf Grundlage eines Luftbildes vom Mai 1992 (siehe Bild 8) wurden im Bebauungsplan E 29 Teil A die seinerzeit entsiegelten Flächen ermittelt. Mit Hilfe dieses Ansatzes konnten die entsiegelten Flächen ermittelt werden, die innerhalb des PG des vbBP E 46 liegen, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 29 Teil A (siehe Bild 13).

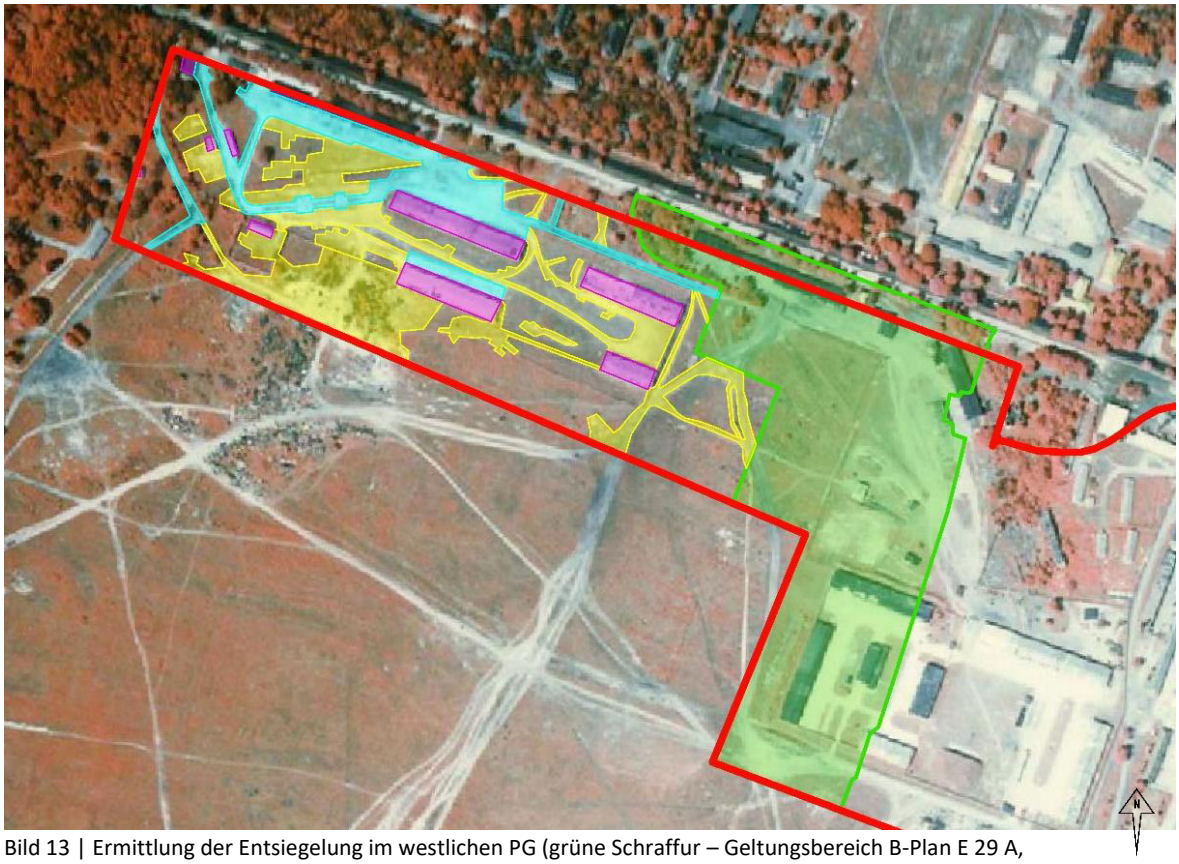


Bild 13 | Ermittlung der Entsiegelung im westlichen PG (grüne Schraffur – Geltungsbereich B-Plan E 29 A, gelbe Schraffur – Teilversiegelung/erheblich beeinträchtigte Böden, blaue Schraffur – flächenhafte Vollversiegelung, lila Schraffur – Gebäude)

Die Böden waren durch Gebäude und Verkehrsflächen vollversiegelt bzw. in unversiegelten Bereich aufgrund wiederkehrender Befahrungen und Nutzung als Lagerflächen erheblich geschädigt (Teilversiegelung). Insgesamt konnte eine Vollversiegelung auf 25.363 m² sowie eine Vorschädigung auf 35.333 m² ermittelt werden.

Für die Ermittlung der Gesamtbilanz für das Schutzgut Boden sind zudem die bereits über die Bebauungspläne E 14 und E 29 Teil A zulässigen Überbauungen sowie über die oben genannten Betrachtungen hinausgehenden, im PG vorhandenen Versiegelungen zu berücksichtigen. Diese sonstigen Versiegelungen sind beispielsweise die Straßenanbindung an die B5, die außerhalb der bestehenden Bebauungspläne liegt, derzeit noch vorhandene Teil- und Vollversiegelungen westlich des Erlebnis-Dorfes, Verkehrsflächen südlich der Löwen-Adler-Kaserne, die mit der Ausweisung privater Grünflächen im Süden des PG entsiegelt werden sowie die ehemalige Kläranlage im Osten des PG.

In der Summe lässt sich für bereits zulässige bzw. sonstige vorhandene Versiegelungen und rückgebauten/rückzubauenden Versiegelungen eine Gesamtfläche von 305.408 m² feststellen (siehe Tabelle 13). Hieraus ergibt sich in der Gesamtbetrachtung eine planbedingte **Mehrversiegelung** auf **72.292 m²**. Dies stellt, trotz der erheblichen Vorbelastungen im gesamten PG, einen erheblichen Eingriff dar (**Konflikt B1**).

Die nachfolgende Tabelle 13 fasst die innerhalb des PG bereits zulässige bzw. vorhandene Versiegelung und Entsiegelung zusammen. Vorgeschädigte bzw. teilversiegelte Flächen sind jeweils mit der halben Flächengröße aufgeführt, so dass sich alle Zahlen als Vollversiegelung verstehen.

Teil des PG	Fläche in m²
Entsiegelung Löwen-Adler-Kaserne im 1. BA, 1. Teilfläche	10.043
Entsiegelung Löwen-Adler-Kaserne im 1. BA, 2. Teilfläche und im 2. BA	185.419
Entsiegelung im PG westlich E 29 Teil A	43.030
zulässige Versiegelung im Geltungsbereich E 14	5.350
zulässige Versiegelung im Geltungsbereich E 29 Teil A	51.630
sonstige vorhandene Versiegelung im PG E 46	
vorhandene Anbindung an B5 außerhalb E 14 und E 29 Teil A	2.836
Teilversiegelungen[17] westlich Erlebnis-Dorf	4.450
Vollversiegelungen westlich Erlebnis-Dorf	1.161
entsiegelbare Verkehrsflächen in den privaten Grünflächen G und I	619
ehemalige Kläranlage	870
Gesamtfläche	**305.408**

Tabelle 13 | zulässige und sonstige vorhandene Versiegelung im PG sowie Fläche der bilanzierten Entsiegelungen

Zum Schutz der vegetationsbestandenen, nicht überbaubaren Flächen im PG, und somit zum Schutz des anstehenden Bodens, sind diese Flächen bei den Bautätigkeiten vor einer Inanspruchnahme und Schädigung zu schützen. Hierfür ist die Vermeidungsmaßnahme **VM1** einzuhalten. Auf vegetationsbestandenen Flächen, die überbaut werden oder deren temporäre Nutzung im Zuge von Bautätigkeiten nicht zu vermeiden sind, ist die Maßnahme **VM4** umzusetzen. Temporär genutzte Flächen sind zu rekultivieren.

[17] angegeben als Vollversiegelung (Verhältnis 1:2)

4|1|4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im PG kommen keine natürlichen oder schützenswerten Oberflächengewässer vor. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind ein naturnaher Feuerlöschteich südlich des SO 3 sowie die Rhinslake etwa 200 m östlich des PG. Eine Beeinträchtigung der beiden Gewässer durch das Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine direkte Beeinträchtigung durch eine Flächeninanspruchnahme ist auszuschließen. Stoffliche Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Stickstoff aus dem zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommen sind gemäß der Modellierung durch Lohmeyer (2024) in den Gewässerbereichen ebenfalls nicht zu erwarten.

Veränderungen des Wasserdargebotes im Niederungsbereich der Rhinslake sind nicht mit der Planung verbunden. Zum einen wird das Niederschlagswasser im PG weitgehend vor Ort versickert und zum anderen ist die Grundwasserfließrichtung von Südost nach Nordwest gerichtet und somit von der Rhinslake (Kiefbruch) in Richtung PG. Eine nachteilige Veränderung des Grundwasserregimes und somit des Wasserhaushaltes im Bereich des Oberflächengewässers ist damit ausgeschlossen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, die Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war, ist nicht mehr die Anlage eines großen künstlichen Gewässers geplant. Der Rückhalt von Niederschlagswasser für die Speisung dieses Gewässers ist somit nicht erforderlich. Die Maßgabe 8 aus der landesplanerischen Beurteilung, die den Nachweis vorsah, das kein Trinkwasser für die Auffüllung des künstlichen Gewässers zu verwenden ist, kann damit als hinfällig angesehen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers des Freizeitparkes soll über den Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) erfolgen (PST, 2024). Demnach wird nach Vollausbau des Freizeitparkes von einem Schmutzwasseranfall von etwa 136.000 m³/a (68% des Trinkwasserbedarfes). Die Reinigung dieses Schmutzwassers soll in der Kläranlage Roskow des WAH erfolgen. Die Anlage in Roskow führt ihr gereinigtes Abwasser in den Quergraben ab, der ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) darstellt (DERW_DEBB 585372_899). Der Quergraben ist ein künstliches kleines Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern. Sein ökologisches Potential wird gemäß WRRL-Steckbrief zum 3. Bewirtschaftungszeitraum als unbefriedigend und sein chemischer Zustand als nicht gut bewertet. Als Maßnahme für die Verbesserung des Gewässerzustandes wird unter anderem die Optimierung der Betriebsweise zur Reduzierung der Phosphoreinträge durch die Kläranlage Roskow benannt.

Im November 2023 fand ein Gespräch zwischen der Vorhabenträgerin, dem Planungsbüro PST und dem WAH statt, in dem die erwarteten Mengen für Trink- und Schmutzwasser vorgestellt wurden. Der WAH will auf dieser Grundlage die vorhandenen Kapazitäten bzgl. Wasserförderung, Leitungen und Abwasserbehandlung prüfen. Derzeit gibt es hierzu keine neuen Erkenntnisse, ob und inwiefern die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage Roskow für die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Freizeitpark ausreichen. Mögliche Wirkungen durch einen erhöhten Eintrag von gereinigtem Schmutzwasser in den Quergraben sind auf dieser Grundlage nicht möglich. Grundsätzlich gilt jedoch, dass Kläranlagen Wasser nur unter Einhaltung festgelegter Nähr- und Schadstoffparameter in Oberflächengewässer einleiten dürfen. Diese sind so gestaltet, dass eine Verschlechterung des Gewässerzustandes im Einleitgewässer vermieden werden.

Grundwasser

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne sowie im westlichen Teil des PG wurden Altlasten mit Bodenverunreinigungen durch MKW, PAK, LHKW und BTEX festgestellt (siehe Kapitel B2|2|2, B2|2|3 und B2|2|6). Eine Verschmutzung des Grundwassers war hierdurch jedoch bislang nicht festzustellen.

Mit der Beräumung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der geplanten Bebauung des westlichen Plangebietes findet eine Beseitigung der Altlasten statt. Das Vorhaben trägt somit zur Vermeidung möglicher Grundwasserverunreinigungen bei.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, die Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war, ist nicht mehr die Anlage eines großen künstlichen Gewässers geplant. Der Rückhalt von Niederschlagswasser für die Speisung dieses Gewässers ist somit nicht erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser soll weitgehend vor Ort zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden. Hierfür stehen die Freiflächen sowie entlang der Straßen und auf den Stellplätzen anzulegenden Versickerungsmulden zur Verfügung. Dort, wo eine unmittelbare Versickerung nicht möglich ist, insbesondere auf den mit Gebäuden überbauten Flächen, bzw. im Starkregenfall, sieht das Entwässerungsgutachten (Dr. Marx Ingenieure, 2024) die Herstellung eines ca. 4.500 m² großen Versickerungsbeckens östlich des Eichenwaldes vor.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahlen I und II wird die zulässige Überbauung des PG bestimmt. Wie den Ausführungen in Kapitel B4|1|3 Schutzgut Fläche und Boden zu entnehmen ist, kommt es trotz mehrerer Festsetzungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen insgesamt zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand.

Durch das Ingenieurbüro HSW (2024) wurde geprüft, inwiefern sich die Planung auf den Grundwasserkörper und auf die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Radelandberg und Elstal auswirken können.

In der gutachterlichen Stellungnahme kommt HSW zu folgendem Ergebnis:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unterirdischen Einzugsgebiet der Brunnen der Wasserfassung Radelandberg und der Wasserfassung Elstal.

Die Brunnen der Wasserfassung Elstal befinden sich aktuell im unterirdischen Einzugsgebiet der „Mittlere Havel I von Potsdam bis Ketzin“ und somit außerhalb des betrachteten Bilanzgebietes. Die aktuellen Verbote der Schutzzone III schränken den Bau von Hoch- und Tiefbauten grundsätzlich nicht ein.

Die Brunnen und somit das Einzugsgebiet der Wasserfassung Radelandberg befinden sich aktuell im unterirdischen Einzugsgebiet „HVK I und GHHK I“.

Entsprechend der vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) aus dem Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- […] wird das 61 ha große Bilanzgebiet zukünftig einen Versiegelungsgrad von ca. 50,7 % aufweisen. Somit wären zukünftig 5,1 % des 604 ha großen Einzugsgebietes teil- oder flächenversiegelt.

Verglichen mit dem Zustand des Bilanzgebietes vor Baubeginn bedeutet dies eine zusätzliche Versiegelung einer Fläche von ca. 9 ha, was in etwa einer zusätzlichen Versiegelung des EZG von 1,5 % entspricht. Das Einzugsgebiet wird sich um diese Fläche erweitern bzw. vergrößern.

Das Einzugsgebiet der Wasserfassung Radelandberg kann Veränderungen dieser Art sehr gut kompensieren, da es sich in die 2.790 ha große Döberitzer Heide ausdehnen kann, was in etwa 0,3 % der Gesamtfläche der Döberitzer Heide entspricht.

Aufgrund der historischen Vornutzung der betreffenden Flächen ist eine lokale bzw. auch flächige Kontamination/Bodenverunreinigung sehr wahrscheinlich. Eine Verbesserung der gegenwärtigen Standortsituation wäre in Bezug auf den Trinkwasserschutz empfehlenswert.

Um der besonderen Sensibilität der Wasserfassung Radelandberg Rechnung zu tragen, wird seitens des Gutachters empfohlen, ein Grundwasser-/Oberflächenwasser-Monitoring vor, während und zeitlich begrenzt nach der Bauphase durchzuführen.

Zu diesem Zweck sollten Grundwassermessstellen in den Anstrom- und Abstrombereich des zukünftigen Baufeldes installiert werden. Dabei sind auch die durch die Baumaßnahmen möglicherweise mobilisierbaren (Schad-)Stoffe zu erfassen und zu bewerten. Ihr Eindringen in den Zustrom zur Trinkwasserfassung ist wirksam zu unterbinden.

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG vom 23.11.2000) strebt eine gütemäßige und mengenmäßige Bewirtschaftung der Oberflächengewässer sowie des Grundwassers an und zielt im Kern auf einen guten Umweltzustand ab (Artikel 4 EG-WRRL).

Nach § 27 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) muss für alle Oberflächengewässer ein guter Gewässerzustand erreicht werden, der die Teilkomponenten eines guten chemischen und eines guten ökologischen Zustands umfasst (sog. Verbesserungsgebot). Bei Grundwasserkörpern gilt nach § 47 WHG zusätzlich, den guten qualitativen und mengenmäßigen Zustand zu gewährleisten. […].

Sowohl für Oberflächengewässer als auch für Grundwasserkörper ist nach § 27 und § 47 WHG gleichzeitig eine Verschlechterung zu vermeiden (sog. Verschlechterungsverbot).

Die geplanten Maßnahmen am Standort Elstal stehen somit sowohl dem Verbesserungsgebot als auch dem Verschlechterungsverbot gemäß Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen.“

Gemäß dem „Konzept Medienerschließung“ (PST GmbH, 2024) wird bei Vollausbau des Plangebietes ein Trinkwasserbedarf von 200.000 m³/a angenommen. Bei der Bewertung der Auswirkungen der zu erwartenden steigenden Grundwasserentnahme für die Erzeugung von Trinkwasser für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Entnahme aus dem bedeckten Grundwasserleiter erfolgt, der keine direkte hydraulische Verbindung zum darüber liegenden, unbedeckten Grundwasserleiter aufweist. Eine verstärkte Grundwasserentnahme aus dem bedeckten Grundwasserleiter führt somit nicht zu einem Absenken des Grundwasserspiegels im oberen unbedeckten Leiter. Da der unbedeckte Grundwasserleiter zudem einen Flurabstand im Plangebiet von etwa 6 bis 23 m aufweist, bestehen auch keine direkten Beziehungen zu Vegetationsbeständen. Es kommen keine grundwasserabhängigen Biotope (wie Moore, Sümpfe oder sonstige Feuchtgebiete) im Plangebiet vor. Die Versorgung der Vegetation mit Wasser erfolgt ausschließlich aus Niederschlägen und dem Wasserrückhalt im oberflächennahen Boden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine verstärkte Grundwasserentnahme sind unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Sicherheit der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung bleibt gewahrt.

4|1|5 Schutzgut Klima und Luft

Das Ingenieurbüro Lohmeyer führte im Jahr 2019 eine Prognose der mit dem Vorhaben verbundenen Veränderung der lufthygienischen Situation anhand der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub PM10 und PM2.5 durch. Im Ergebnis wird in dem Bericht von Lohmeyer ausgeführt: „An den im Untersuchungsraum liegenden Wohnbebauungen und vorhandener sowie geplanter Fläche des Karls Erlebnis-Dorfes werden keine Überschreitungen der beurteilungsrelevanten Jahresmittelwerte für NO_2, PM10 und PM2.5 im Prognose-Nullfall 2025 und im Planfall 2025 erwartet. Zwischen dem Prognose-Nullfall[18] und dem Planfall[19] werden so geringe Unterschiede an den ausgewählten Immissionsorten prognostiziert, dass diese auf Grund des gering höheren Verkehrsaufkommens rundungsbedingt nur an zwei Immissionsorten zu einer Zunahme von 1 µg/m³ bei den NO_2-Jahresmittelwerten führen.

Auch der strengere PM10-Kurzzeitgrenzwert von 35 Tagen größer 50 µg/m³ entsprechend der 39. BImSchV wird an umliegender sensibler Nutzung im Prognose-Nullfall 2025 und Planfall 2025 nicht überschritten.“

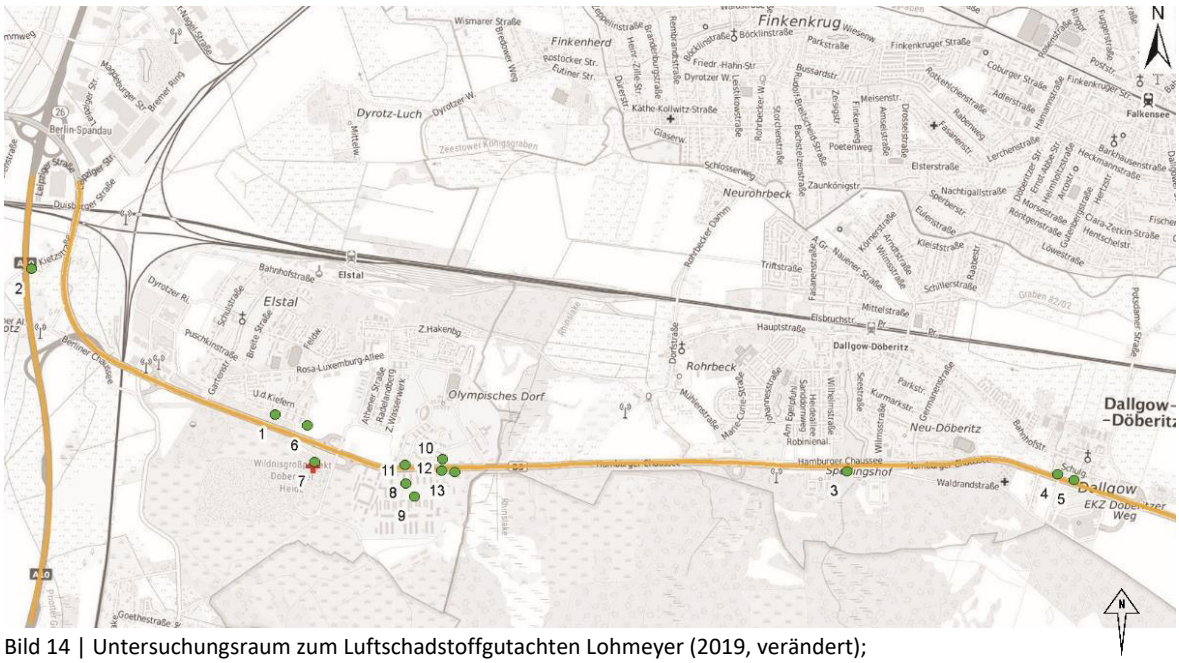


Bild 14 | Untersuchungsraum zum Luftschadstoffgutachten Lohmeyer (2019, verändert);
grüne Punkte – untersuchte Immissionsorte

Laut Lohmeyer werden außerhalb des Untersuchungsraumes (siehe Bild 14) keine lufthygienischen Auswirkungen feststellbar sein, „… weil das geplante Vorhaben entsprechend des Verkehrsplaners nicht zu vorhabenbedingt zuordenbaren Verkehrsveränderungen führen wird. Dies betrifft auch die lufthygienische Erholungseignung in der freien Landschaft im angrenzenden Bereich der Döberitzer Heide.“

---

[18] Prognose-Nullfall – Zustand ohne Umsetzung des Vorhabens

[19] Prognose-Planfall – Zustand mit Umsetzung des Vorhabens

Die lokalklimatischen Bedingungen können sich mit dem Vorhaben verändern. Das PG erfährt insbesondere im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne eine starke Veränderung bezüglich der Bebauung und des Baumbestandes. Der derzeit unbebaute westliche Teil des PG wird großflächig überbaut. Gleichzeitig werden die umfangreichen Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen in den Sondergebieten, auf den Stellplatzflächen sowie entlang der Straßen sowie die Fassadenbegrünung (siehe Kapitel B5|1 Grünordnerische Festsetzungen) günstige Wirkungen hinsichtlich Beschattung, Windschutz und Luftfeuchte zeigen. Die Veränderung des lokalen Klimas entzieht sich hinsichtlich der Funktionen des Schutzgutes für den Naturhaushalt einer Bewertung als nachteilig oder als vorteilhaft. Unter Betrachtung der bestehenden und zu erwartenden Versiegelung und Bebauung sowie der Vegetation werden in der Gesamtbetrachtung vergleichbare Bedingungen im PG für den Zustand vor und nach Umsetzung der Planung erwartet. Nachteilige Veränderungen des Klimas bzw. der klimatischen Funktionen über das PG hinaus, sind daher nicht zu erwarten.

Die Wirkungen der kleinklimatischen Veränderungen auf den Menschen werden im Kapitel B4|1|7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung betrachtet.

Trotz eines niedrigschwelligen Angebotes zur Nutzung des ÖPNV (geringe Taktzeiten, mehrere Haltestellen innerhalb des PG) wird sich der Individualverkehr mittels Kfz erhöhen. Im Rahmen des Geräuschgutachtens (UmweltPlan 2024) wird von zusätzlich 2.000 Kfz/d ausgegangen. Dies wird, zumindest bis zum Vorherrschen der Elektromobilität, zu einem zusätzlichen Ausstoß von CO_2 führen. Demgegenüber steht die weitreichende Ausrüstung der Dachflächen im PG mit Photovoltaik-Modulen. Hiermit kann die elektrische Energie für den Freizeitpark in weiten Teilen emissionsfrei erzeugt werden.

Der Ausbau des PG wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Dies bedingt Bauarbeiten, mit denen Lärm, Erschütterungen und Staubemissionen hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind jedoch immer nur auf einen Ausschnitt des gesamten PG beschränkt und zeitlich befristet. Unter Beachtung der Maßnahmen **VM5** und **VP-V1** werden keine erheblich oder dauerhaft nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

4|1|6 Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird das Gelände des PG großflächig umgestaltet. Der Gebäudebestand der Löwen-Adler-Kaserne wird fast vollständig beseitigt. Damit verbunden ist auch die Beseitigung großer Teile des Baum- und Vorwaldbewuchses auf dem Kasernengelände. Der derzeit offene Bereich des westlichen PG wird ebenso bebaut werden wie der ehemalige Kasernenbereich.

Der Bau der Planstraße A im Norden des PG parallel zur B5 zieht den Verlust eines Teils der Bäume entlang der B5 im nordöstlichen Teil des PG nach sich. Dies führt zu einer Freistellung der neuen Bebauung und somit zu einer stärkeren visuellen Wirkung. Der Eichenwald im Osten sowie Teile des Waldes und der Vorwälder im Westen des PG bleiben dauerhaft erhalten. Insbesondere der im westlichen Teil entlang der B5 stehende Gehölzbestand bleibt gesichert. In der Gesamtbetrachtung sind die Wirkungen auf das Landschaftsbild dennoch als erheblich zu bewerten (**Konflikt L1**).

Um die erheblichen Wirkungen zu mindern, werden verschiedene Ansätze im Bebauungsplan verfolgt. Wesentlicher Kern ist die Konzentrierung der intensiv bebauten Flächen auf den Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, des mittleren PG sowie entlang der B5. Im Bereich der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne wird es eine nach Süden, zu Döberitzer Heide gerichtete, Ausdünnung der Bebauung geben.

Um die Wirkungen besser nachvollziehen zu können, wurden Visualisierungen anhand aktueller Fotos des PG angefertigt. Diese berücksichtigen die geplante Bebauung im Endausbauzustand. Die Visualisierungen sowie eine Übersicht zu den Aufnahmestandorten und Blickwinkeln kann dem Anhang unter B9|6 Visualisierung entnommen werden. Die Visualisierungen berücksichtigen noch nicht die festgesetzte Bepflanzung mit Gehölzen im PG (siehe Kapitel B5|1 Grünordnerische Festsetzungen).

Diese umfangreichen Bepflanzungen sollen eine starke Begrünung der Flächen innerhalb des PG und insbesondere zu den Rändern hin gewährleisten. Insbesondere die privaten Grünflächen F und G werden auf einer Breite von ca. 20 bis 85 m mit Feldgehölzen und Besenginsterheiden bepflanzt. Sie gewährleisten eine Sichtverstellung auf die Bebauung im PG gerade aus den Bereichen um das Sielmanns Natur-Erlebniszentrum sowie den Flächen des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Heide“.

Diese intensive Bepflanzung dient auch der Wirkungsreduzierung der Wahrnehmbarkeit des Hotels im SO 13 (siehe Bild 22 | Blick aus Südost im Anhang). Eine weitere Minderung ist durch die festgesetzte Fassadenbegrünung zu erwarten. Darüber hinaus wird durch eine textliche Festsetzung die zulässige Höhe des Themenhotels im SO 13 von ursprünglich 15 m auf 10 m verringert. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes zusätzlich in matten Farben der Heide zu gestalten.

Die Wirkung des Baumverlustes entlang der B5 aufgrund der Errichtung der Planstraße A wird durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe, der Anlage von Feldgehölzen auf der privaten Grünfläche J sowie der Eingrünung des Parkhauses auf der Fläche Ga 6 mit Bäumen und Laubsträuchern gemindert bzw. ausgeglichen.

Da die Gehölzbestände entlang der nördlichen Seite der B5 mit der Planung nicht beeinträchtigt werden, ist im Zusammenhang mit den vorgenannten Bepflanzungen entlang der nördlichen PG-Grenze sowie dem Erhalt des Gehölzstreifens im Nordwesten des PG eine erheblich wirksame Wahrnehmbarkeit des PG aus den Siedlungsteilen Elstals heraus nicht zu erwarten. Eine Wahrnehmbarkeit von der B5 selbst aus, ist dagegen anzunehmen. Das Schutzgut ist durch den vierstreifigen Ausbau der B5 in diesem Bereich jedoch bereits stark überprägt. Zudem ist bereits heute die anthropogene Überprägung des Standortes durch die Kasernengebäude offenkundig. Eine Verschlechterung ist in diesem Bereich daher nicht zu prognostizieren.

Es ist zu erwarten, dass Teile der Bebauung des PG trotz aller Maßnahmen vom Gebiet der Döberitzer Heide aus zu sehen seien werden. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil. Neben der visuellen Wahrnehmbarkeit ist auch mit Geräuschemissionen zu rechnen. Nach der schalltechnischen Untersuchung durch UmweltPlan (2024) sind solche Emissionen vor allem südlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, das auch künftig die intensivste Freizeitnutzung im PG aufweisen wird, zu erwarten. Aufgrund der Öffnungszeiten sind diese Emissionen allerdings auf die Tagesstunden beschränkt.

Bei der Bewertung, inwieweit das Naturerleben in der Döberitzer Heide beeinträchtigt werden kann, ist die Großflächigkeit des Geländes sowie das strikte Wegegebot zu berücksichtigen. Aus Gründen des Naturschutzes sowie der immer noch vorhandenen Kampfmittelbelastung, können die Flächen der Döberitzer Heide von Besuchern nicht frei betreten werden. Dies führt gerade auf den Flächen südlich des westlichen Teils des PG zu einer Vergrößerung des Abstandes, was die visuelle und akustische Wahrnehmung des Freizeitgeländes reduziert.

In diesem Zusammenhang ist auch die vorhandene Bebauung im Bereich des Naturerlebnis-Zentrums der Sielmann Stiftung des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Heide“ e.V. zu berücksichtigen, die eine Vorprägung des Geländes mit Bauwerken darstellen. Zusammen mit der reduzierten Flächennutzung im Süden und Osten des PG und der intensiven Bepflanzung im Süden wird das PG und seine Nutzung nur in einem kleinen Ausschnitt des 3.600 ha großen Areals der Sielmanns Naturlandschaft wahrnehmbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der dortigen Landschaft sowie der Erholungseignung ist damit nicht gegeben. Hierzu tragen auch die Maßnahmen **VP-V1** und **VP-V2** aus der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung bei, die insbesondere bauzeitliche Störungen mindern sowie die Tagesgäste der Döberitzer Heide bezüglich der Empfindlichkeit der Lebensräume informieren.

4|1|7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Mit der Umsetzung der Planung und der Nutzung des Freizeitparks werden Geräuschemissionen hervorgerufen. Durch UmweltPlan (2024) wurde eine Prüfung der Einwirkung von Geräuschen an schutzbedürftigen Immissionsbereichen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Konkret wurden Geräusche aus dem Plangebiet (Freizeitlärm) und Geräusche durch den planinduzierten Verkehr (zusätzlicher Verkehr, Annahme 2.000 Kfz/d) untersucht.

Durch die Gutachter wurde eine Geräuschkontingentierung vorgenommen um „[…] Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe (Freizeitnutzung) bereits im Vorfeld vorzubeugen. Bei der Geräuschkontingentierung werden flächenbezogene Pegelwerte, sogenannte Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt, da aus rechtlichen Gründen eine Festsetzung an der Bebauung außerhalb des Gebietes nicht möglich ist. Die Emissionskontingente werden ermittelt, indem unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten die maximal zulässigen Schallimmissionen bestimmt werden.“

Es wurden Emissionskontingente für die Sondergebietsflächen bestimmt. Vorbelastungen durch andere Freizeitanlagen waren im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte gezeigt werden, dass es bei Berücksichtigung der Emissionskontingente für die verschiedenen Sondergebiete im PG zu keiner Überschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch Freizeitlärm kommt.

Bezüglich des vorhabeninduzierten Verkehrslärms zeigt die Untersuchung, dass sich die Immissionen in den nördlich der B5 gelegenen Wohngebieten nur unwesentlich um maximal 0,3 dB(A) erhöhen. Allerdings kann es durch Reflexionen an Plangebäuden, wie z.B. dem Parkhaus, partiell auch höhere Änderungen von bis zu ~ 2 dB(A) innerhalb der nördlich der B5 gelegenen Wohnbauflächen „Olympisches Dorf“ kommen.

Im Geräuschgutachten wird daher zur Vermeidung dieser ungewollten Reflexionen vorgeschlagen, die Nordfassaden dieser geplanten Baukörper so auszuführen, dass Reflexionen vermieden werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden zwei textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Geräuschkontingentierung sowie den passiven Schallschutz über Bau-Schall-dämm-Maße beinhalten.

Die Prognose der lufthygienischen Veränderungen im PG und in der Umgebung durch Lohmeyer (2019) zeigte, dass es zu keiner Überschreitung der beurteilungsrelevanten Jahresmittelwerte für NO_2, PM10 und PM2.5 kommen wird (siehe auch Kapitel B4|1|5 Schutzgut Klima und Luft). Gesundheitliche Beeinträchtigungen für Menschen können somit ausgeschlossen werden.

Die im Zuge des Klimawandels auftretenden Veränderungen der Lufttemperatur führen im Sommerhalbjahr zu steigenden Belastungen der menschlichen Gesundheit. Hohe Temperaturen können zu Herz-Kreislauf-Belastungen führen, die insbesondere für chronisch kranke Personen, Kinder und ältere Menschen gefährlich werden können. Auf stark bebauten bzw. versiegelten Flächen werden die Wirkungen durch hohe Temperaturen aufgrund des Wärmespeichervermögens mineralischer Baustoffe verstärkt.

Das PG soll entsprechend der textlichen Festsetzungen stark durchgrünt werden. Bäume und sonstige Gehölze wirken schattenspendend, mit Grasfluren bewachsene Flächen wirken stark temperaturmindernd. Die Begrünung von Fassaden mindert die Wärmespeicherung von Gebäudeteilen. Eine über die allgemeine, standortunabhängige klimatische Belastung der Gesundheit der sich im PG aufhaltenden Menschen ist unter diesen Aspekten nicht zu erwarten.

4|1|8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zentrale Teile der Löwenkaserne sind als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden (siehe Kapitel B2|2|7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter). Der Bebauungsplan sieht den Erhalt dieser Gebäude vor. Die Aufnahme eines Objektes in die Denkmalliste bedeutet nicht, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz grundsätzlich ausgeschlossen sind. Diese unterliegen aber einer Erlaubnispflicht und sind mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Veränderungsanträge unter Abwägung berechtigter Interessen der Verfügungsberechtigten sowie dem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit im denkmalschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im PG kommen keine Bodendenkmäler vor. Eine Beeinträchtigung von Denkmälern außerhalb des PG kann ausgeschlossen werden, da es zu keiner Flächeninanspruchnahme oder nachteiligen Immissionen kommen wird.

Sollten im Rahmen von Bodenarbeiten Bodendenkmale oder Objekte, die auf ein solches hinweisen, angetroffen werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.), gilt § 11 BbgDSchG, wonach solche Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (**Maßnahme VM6**).

4|1|9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000

Durch das Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Biota (2024), wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzwecken und Erhaltungszielen der umgebenden Natura 2000-Gebiete geprüft.

Nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ konnten dabei ausgeschlossen werden. Für das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ konnten für die Lebensraumtypen (LRT) 4030 – Trockene europäische Heiden sowie 6120* - Trockene kalkreiche Sandrasen bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser LRT führen könnten, nicht ausgeschlossen werden. Ursachen hierfür werden in stofflichen Emissionen sowie einer möglichen stärkeren Frequentierung des Schutzgebietes durch Besucher des Freizeitparkes gesehen. Um diese nachteiligen Wirkungen zu vermeiden, wurden zwei Maßnahmen ausgewiesen (**VP-V1** und **VP-V2**, siehe Kapitel B5|3|3 Natura 2000).

Nachteilige Wirkungen aufgrund bau- und betriebsbedingter Emissionen und Störwirkungen konnten auch für die Vogelarten Brachpieper, Ziegenmelker, Neuntöter, Raubwürger, Heidelerche, Sperbergrasmücke und Wiedehopf nicht ausgeschlossen werden. Diese nachteiligen Wirkungen lassen sich jedoch mit den Maßnahmen **VP-V1** und **VP-V2** (siehe Kapitel B5|3|3 Natura 2000) so weit vermeiden bzw. vermindern, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten nicht eintritt.

Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben waren nicht erkennbar.

Nationale Schutzgebiete

Das LSG „Nauen – Brieselang – Krämer“ befindet sich nordöstlich außerhalb des PG. Es lassen sich keine Wirkungen aus der Planung ableiten, die sich nachteilig auf den Schutzzweck auswirken könnten. Es findet weder eine Flächeninanspruchnahme noch der Eintrag relevanter Immissionen (Schad- oder Nährstoffe, Lärm) statt.

Das NSG „Döberitzer Heide“ befindet sich östlich und südlich des PG in zum Teil geringer Entfernung. Es ist in seiner Lage weitgehend identisch zu den gleichnamigen Natura 2000-Gebieten. Das NSG dient der Erhaltung und Entwicklung von Feuchtgebieten, Wäldern und nährstoffarmen Trockenrasen und Heiden. Es ist Lebensstätte bestandsbedrohter Tiere, vor allem von Vögeln und Wirbellosen.

Damit besteht eine große Übereinstimmung mit den Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete „Döberitzer Heide“. Die im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Kapitel B4|1|9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) ermittelten nachteiligen Wirkungen könnten sich somit auch nachteilig für den Schutzzweck des NSG im Nahbereich zum PG sein. Die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen **VP-V1** und **VP-V2** kommen auch den Biotopen und Tieren des NSG zugute. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und unter Betrachtung der sehr großflächigen Ausdehnung des Schutzgebietes kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umschließt das PG auf drei Seiten (Ost, Süd, West). Im östlichen und Teilen des südlichen PG verläuft die Schutzgebietsgrenze innerhalb des PG.

Der Teil des LSG, der im Flurstück 71, Flur 16, Gemarkung Elstal liegt, kann dem Bild 15 entnommen werden. Der LSG-Anteil umfasst eine ca. 0,62 ha große Fläche. In Bild 16 ist die im Flurstück 18 der Flur 18, Gemarkung Elstal gelegene Teilfläche des LSG dargestellt. Die LSG-Fläche umfasst hier ca. 5,71 ha. Das LSG umfasst laut Schutzgebietsverordnung[20] eine Fläche von 9.915 ha.

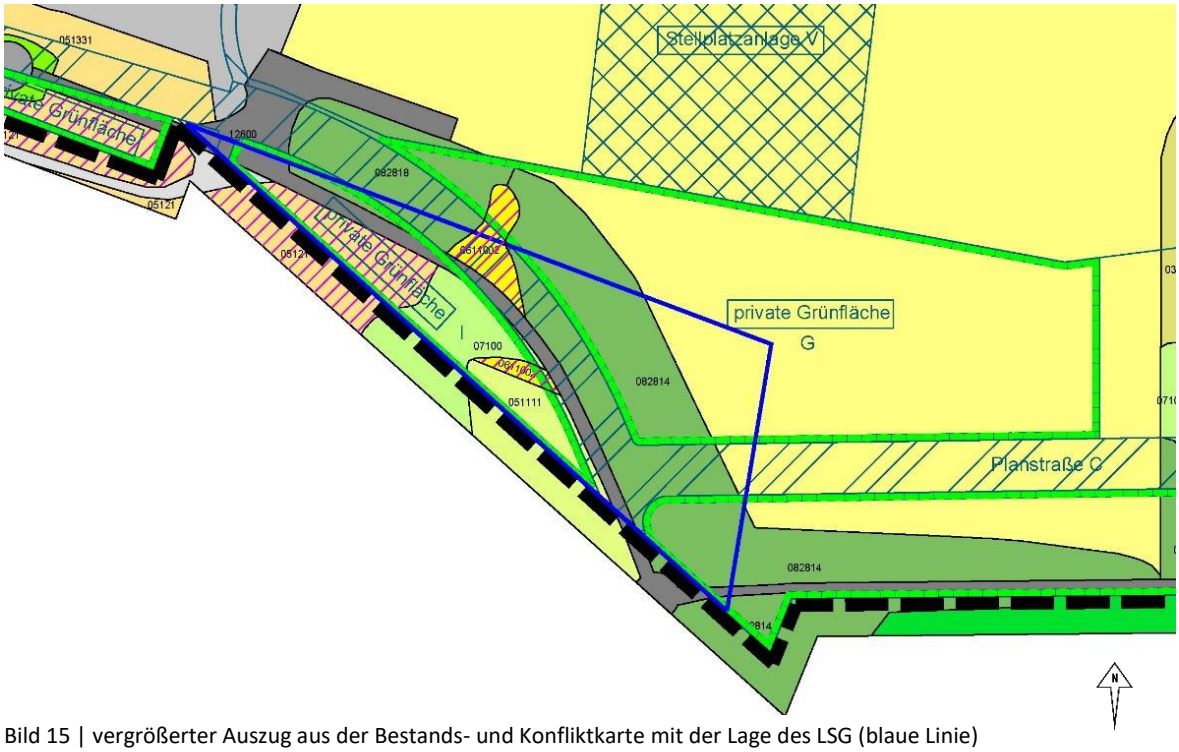


Bild 15 | vergrößerter Auszug aus der Bestands- und Konfliktkarte mit der Lage des LSG (blaue Linie) im Flurstück 71, Flur 16, Gemarkung Elstal

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten, Trockenrasen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören. In beiden im PG gelegenen Teilen des LSG kommen Trockenrasen (Biotoptyp 05121) vor. Diese befinden sich in den privaten Grünflächen F und I. Beide Grünflächen sind als SPE-Flächen ausgewiesen und dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung der geschützten Biotope innerhalb ihrer Flächen. Mit der Planung wird somit das Verbot beachtet.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung ist es nach Nr. 1 verboten „bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern“ und nach Nr. 2 „die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen“.

[20] Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl.II/99, [Nr. 01], S.2) zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

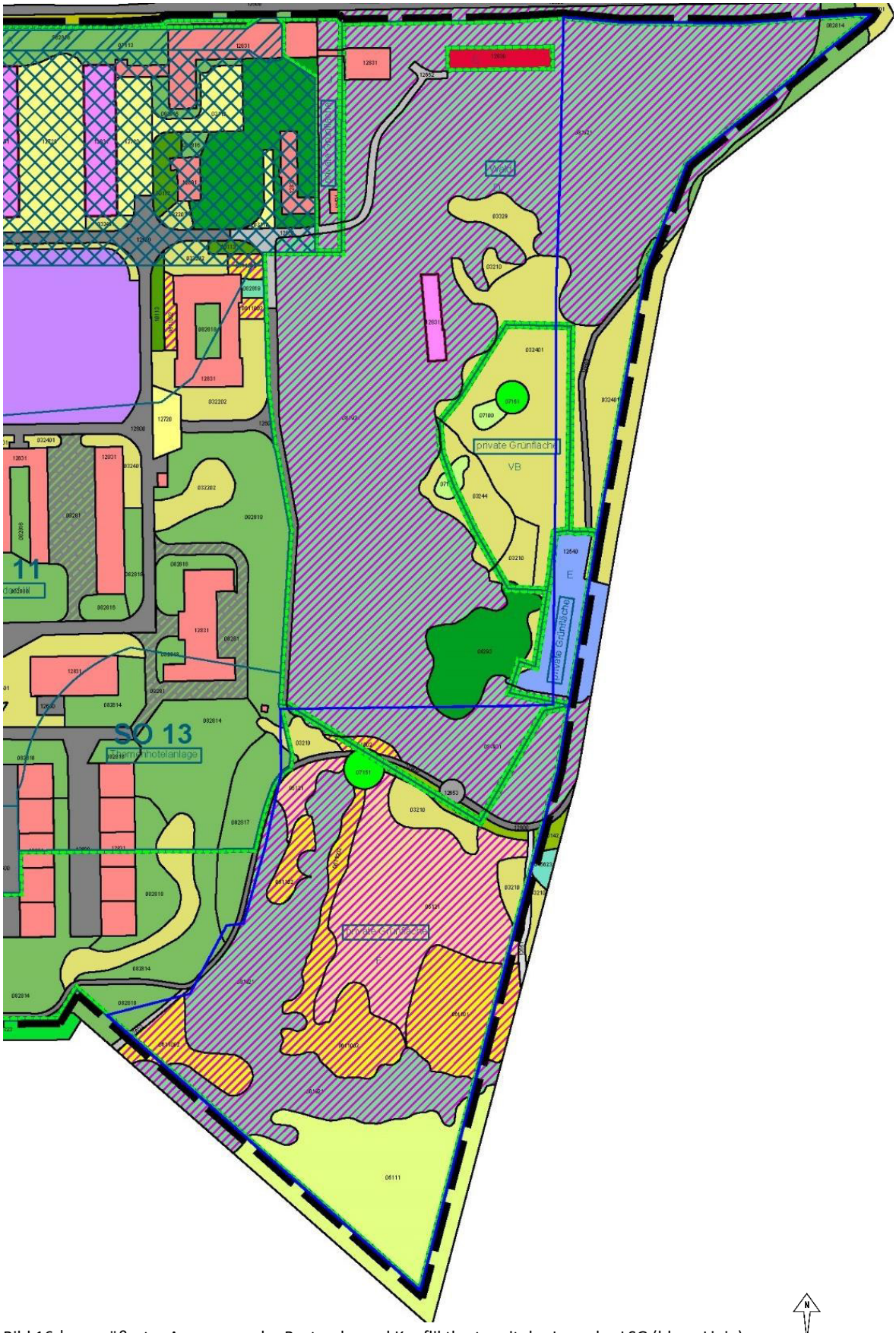


Bild 16 | vergrößerter Auszug aus der Bestands- und Konfliktkarte mit der Lage des LSG (blaue Linie) im Flurstück 18, Flur 18, Gemarkung Elstal

Innerhalb des Flurstückes 18 wird eine ca. 107 m² umfassende Fläche mit dem Sondergebiet SO 13 überplant. Innerhalb des SO 13 soll ein Themenhotel errichtet werden. Die für die Überbauung mittels Baugrenze festgesetzte Fläche befindet sich deutlich außerhalb des LSG. Aufgrund der unmittelbaren Lage der LSG-Fläche am Rand zur Grünfläche F können eine bauliche Überprägung oder Veränderungen der Bodengestalt ausgeschlossen werden. Für die nicht überbaubaren Flächen des SO 13 wurden umfangreiche Bepflanzungen mit heimischen Laubgebüschen/Hecken sowie blütenreicher Staudenfluren festgesetzt. Diese Form der Flächennutzung stellt keinen Verbotstatbestand dar.

Zum Schutz des Waldes und der Gehölze östlich des SO 13 als Dunkelkorridor wird auf einen Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen südlich und östlich des Themenhotels im SO 13 gemäß Durchführungsvertrag verzichtet. Zusätzlich werden die Fenster auf der östlichen und südlichen Gebäudeseite durch architektonische und bauliche Mittel so gestaltet, dass die Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

Mittels einer textlichen Festsetzung wird die zulässige Höhe des Themenhotels im SO 13 von ursprünglich 15 m auf ca. 10 m verringert. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes zusätzlich in matten Farben der Heide zu gestalten.

Visuelle Beeinträchtigungen des LSG im Umfeld des SO 13 lassen sich damit vermeiden.

Teile der ehemaligen Kläranlage im Osten des PG befinden sich im LSG im Flurstück 18. Es wurde festgesetzt, dass die Kläranlage entsiegelt und ein Trockenrasen auf dieser Fläche entwickelt werden soll. Die Fläche wurde als private Grünfläche E und als SPE-Fläche ausgewiesen. Diese Festsetzungen stehen den Verboten des LSG nicht entgegen. Sie stellen im Gegenteil eine Aufwertung des Bodens dar und mehren den Anteil der geschützten Trockenrasen im Schutzgebiet.

Nordwestlich an die private Grünfläche E schließt die private Grünfläche Regenwasserversickerung an. Ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grenze befindet sich im LSG (ca. 830 m²). Die Grünfläche Regenwasserversickerung ist weit überwiegend ruderal bestanden, so auch der im LSG befindliche Abschnitt. Innerhalb der Grünfläche Regenwasserversickerung soll ein Sickerbecken für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem PG errichtet werden. Es wurde festgesetzt, dass das Sickerbecken als Erdbecken mit mindestens 30 cm belebter Bodenzone herzustellen ist. Es wurde zudem festgesetzt, dass die gesamte Grünfläche Regenwasserversickerung als extensives Grasland zu unterhalten ist. Für die Herstellung des Erdbeckens sind bauliche Tätigkeiten und Bodenarbeiten erforderlich.

Formal wird somit gegen die Verbote nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 verstoßen. Diese Handlung ist jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der naturnahen Ausbildung und extensiven Pflege der Fläche nicht geeignet, den Charakter des LSG zu verändern. Der Schutzzweck des LSG, der in der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in der Bewahrung der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes liegt, wird nicht beeinträchtigt. Das Erdbecken wird keine über den konkreten Standort hinausgehende visuelle Wirkung entfalten. Mit der Oberbodenandeckung und der extensiven Grünlandausbildung werden die Naturhaushaltsfunktionen nicht geschädigt.

Die überwiegenden Flächen innerhalb des LSG im Flurstück 71, Flur 16, werden als private Grünflächen (Flächen G und I) festgesetzt. Zwischen diesen beiden Grünflächen verläuft die Planstraße C. Sie dient im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsflächen im PG der Anbindung der Stellplatzfläche IV, die im Bereich des heute bereits bestehenden Zugangs zur Sielmann-Naturlandschaft Döberitzer Heide geplant ist. Die Straße „Zur Döberitzer Heide“ verläuft bereits durch den LSG-Ausschnitt und dient in erster Linie der Anbindung der Grundstücke Zur Döberitzer Heide 7 und 9, die sich südlich des PG befinden. Hier befinden sich das Sielmanns Natur Erlebniszentrum sowie der Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“. Der Straßenverlauf soll nach Planung leicht nach Norden verschwenkt und um eine Fortführung der Straße nach Osten innerhalb des PG ergänzt werden.

Gemäß der Verkehrsplanung ist für die Planstraße C im Bereich des LSG eine Breite von 5,5 m vorgesehen. Jeweils 0,5 m breite Bankette umfassen die Fahrbahnen und die 3,0 m breite Mulde. Die bestehende asphaltierte Straße hat eine Breite von 3,5 m.

Mit der neuen Straßenführung und dem neuen Querschnitt wird eine bauliche Anlage errichtet, die zu Veränderungen und Versiegelungen der Bodengestalt führt. Damit werden die Verbotstatbestände nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Schutzgebietsverordnung hervorgerufen. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Herstellung der Planstraße C den Charakter des Schutzgebietes sowie seinen Schutzzwecken nur unerheblich zuwiderläuft.

Im Vergleich zur Bestandsstraße erhöht sich die Versiegelung von 677 m² um 291 m² auf 968 m². Die Planstraße C wird mit einer begrünten Mulde hergestellt, die die Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellt. Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt worden.

Die südlich an die Bestandsstraße angrenzenden Trockenrasen bleiben durch die Verschwenkung der neuen Straße nach Norden erhalten. Für die entsiegelten Flächen der Bestandsstraße wurde die Bepflanzung mit Laubgehölzen festgesetzt. Diese werden südlich der Planstraße C liegen. Nördlich der Planstraße C ist die Pflanzung von Besenginsterheide und eines Feldgehölzes festgesetzt worden. Durch diese Begrünungen wird die Planstraße keine nachteilige visuelle Wirkung entfalten können. Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bleiben erhalten. Die Bedeutung für die Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, die Erreichbarkeit der Döberitzer Heide bleibt erhalten.

Entsprechend der obigen Ausführungen zu den Planungen innerhalb des LSG wird nach § 4 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung die Genehmigung für die mit der Planung verbundenen Handlungen im LSG beantragt.

4|1|10 Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem engen Beziehungsgeflecht zueinander. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, können zum Beispiel Beeinträchtigungen des Bodens zu Wirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, Vegetation und damit wiederum auf Lebensräume von Tieren führen. Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können sich auf die Vegetation und den Menschen auswirken. Umgekehrt ziehen Veränderungen in der Vegetation häufig Veränderungen im Schutzgut Klima nach sich.

Die Wirkungen der vorliegend untersuchten Bebauungsplanung führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Klima und Luft sowie Landschaft.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Tiere und Pflanzen stehen über den Stickstoffkreislauf in direkter Beziehung. Die zu erwartende Zunahme von Stickstoffeinträgen ist dabei prinzipiell geeignet, zu Eutrophierungen und damit zu einer veränderten Vegetationszusammensetzung zu führen. Es konnte jedoch dargelegt werden, dass die für einen kleinen Ausschnitt des Knäuelgras-Eichenwaldes im Osten des PG prognostizierten geringen Zunahmen an Stickstoffeinträgen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen (Kapitel B4|1|2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt).

Auf Wirkungen, die auf mehrere Schutzgüter wirken oder Wechselwirkungen hervorrufen können, wurde in den jeweiligen Kapiteln hingewiesen. Weitere Ergänzungen hierzu sind vorliegend nicht erforderlich.

4|2 Anfälligkeit für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Die angestrebte Entwicklung bzw. Erweiterung eines Freizeitparks unterliegt nicht den Vorschriften der Störfallverordnung (12. BImSchV). Insbesondere werden keine der dort aufgeführten gefährlichen Stoffe gehandhabt.

Unfälle im alltäglichen menschlichen Handeln lassen sich nie vollständig ausschließen. Durch die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes, der Errichtung von Ferienunterkünften und Hotels sowie von Verkehrsanlagen wird jedoch die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Unfalls oder einer Katastrophe nicht begünstigt.

4|3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich die seit Abzug der sowjetischen Truppen begonnene Gebietsentwicklung fortsetzen. In erster Linie wäre dabei eine fortschreitende Gehölzsukzession zu erwarten. Vorherrschende Baumart wäre die Robinie. Die bestehenden Vorwälder würden sich verdichten und, soweit es die Bodenversiegelung zuließe, zu einem zusammenhängenden Wald entwickeln. Trockenrasen und Heiden würden durch diese Entwicklung, insbesondere durch die Verschattung, zurückgedrängt werden. Hinzu kommt die Fähigkeit der Robinie zur Stickstoffbildung und damit zur Eutrophierung der bislang nährstoffarmen Standorte.

Mit dem Zurückdrängen offener und nährstoffarmer Habitate würde sich auch die Zusammensetzung der Fauna verändern. Vogelarten der Gehölze würden zunehmend einwandern, während Arten den Offenlandes verdrängt würden. Die stärkere Beschattung des Bodens würde eine Pessimierung der Lebensraumbedingungen für Reptilien hervorrufen.

Die in weiten Teilen des PG nachgewiesenen Altlasten würden im Boden verbleiben. Eine Beräumung ist aufgrund der hohen Kosten ohne ein konkretes Investitionsvorhaben für die Gemeinde Wustermark nicht umsetzbar. Gleiches gilt für die weitflächig vorhandenen Kampfmittel.

Der hohe Grundwasserflurabstand hat bislang dazu geführt, dass das Grundwasser durch die Altlasten nicht in Mitleidenschaft gezogen wurde. Eine Verlagerung von Schadstoffen ist jedoch mit der Zeit immer wahrscheinlicher, so dass es auch zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzgebiete kommen könnte.

Bei der Wirkung für das Landschaftsbild wirken zwei Faktoren gegenläufig. Zum einen würden die Gebäude der Löwen-Adler-Kaserne im Laufe der Zeit immer stärker verfallen. Zum anderen sänke jedoch die Einsehbarkeit aufgrund der zunehmenden Bewaldung.

4|4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bedeutet nicht den Verzicht des Vorhabens am untersuchten Standort (Nullvariante), sondern die Erreichung der Ziele des Bebauungsplans im ausgewiesenen Geltungsbereich mit anderen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung als die eines sonstigen Sondergebietes ist aufgrund der spezifischen Anforderungen für einen Freizeitpark nicht möglich.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich zwei Varianten möglich. Das Maß könnte abgesenkt oder erhöht werden. Eine Absenkung würde dazu führen, dass die Fläche nicht die angestrebten Kapazitäten an Gästen erreichen würde. Unter Berücksichtigung der hohen finanziellen Aufwendungen für die Beräumung und Entwicklung des militärisch überprägten Plangebietes, wäre ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich. Da der Kommune selbst die finanziellen Möglichkeiten für die Flächenkonversion fehlen, würde die Fläche brachliegen. Im allgemeinen Sprachgebrauch könnte man von Flächenverschwendung sprechen. Eine Erhöhung würde dagegen zu einer stärkeren Überprägung des Standortes führen, die mit weitreichenderen Wirkungen in die umgebenden Schutzgebiete verbunden wäre. Die raumordnerisch bestimmte Eingrünung des Übergangsbereiches wäre damit nicht möglich. Der Erhalt wertvoller Biotope, wie des Eichenwaldes, wäre gefährdet. Insgesamt würde es zu einer erheblich stärkeren Beeinträchtigungen des Umweltzustandes führen.

5| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5|1 Grünordnerische Festsetzungen

A) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind in den begleitenden Mulden/Grünstreifen 260 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Die Baumreihen dürfen durch Zufahrten und zur Sicherstellung der Einsehbarkeit in Kreuzungs- und Ein-/Ausfahrtbereichen unterbrochen werden.

B) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind die begleitenden Mulden/Grünstreifen auf 3.400 m² mit einer blütenreichen Staudenflur anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

C) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

D) Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 %, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

E) Die Befestigungen auf den Platz-, Promenaden und Erlebnisflächen sind in der Gesamtheit des Geltungsbereiches zu 25 % aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen. Der Anteil versickerungsfähigen Betonpflasters kann in den einzelnen Sondergebieten unterschiedlich hoch sein.

F) In den Sondergebieten SO 8 und SO 11 sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen. Die Lauffläche ist in der Höhe so zu gestalten, dass ein Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht wird.

G) Der Wald in der Waldfläche A ist dauerhaft zu erhalten.

H) Die auf der privaten Grünfläche B vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

I) Das Gebäude in der privaten Grünfläche C ist als Ganzjahreslebensstätte heimischer Fledermausarten dauerhaft zu erhalten.

J) Der Eichenwald in der Waldfläche D ist dauerhaft als geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp zu erhalten.

K) Die ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage auf der privaten Grünfläche E ist zu entsiegeln. Auf der entsiegelten Fläche ist auf 2.116 m² ein Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

L) Auf der privaten Grünfläche F ist nördlich des vorhandenen Radweges auf 27.750 m² ein artenreiches Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Radweges sind dauerhaft zu erhalten.

M) Auf der privaten Grünfläche G sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln und auf 7.650 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 1.800 m² Fläche ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze in der Feldgehölzhecke untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

N) Auf der privaten Grünfläche I sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln. Die entsiegelten und alle nördlich davon gelegenen Flächen sind auf insgesamt 750 m² mit einer flächigen Laubgehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Trockenrasen und Besenginsterheiden südlich der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

O) Der auf der privaten Grünfläche J vorhandene natürliche Baumbestand sowie die Staudenfluren entlang der B5 sind dauerhaft zu erhalten. Auf nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Übergang zum Eichenwald ist auf 600 m² ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 2,0 m betragen. Auf den übrigen Flächen sind auf insgesamt 1.080 m² artenreiche Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

P) Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- ist als extensives Grasland zu pflegen. Hierzu ist eine Beweidung mit Schafen und Ziegen oder eine einmalige Mahd im Jahr, nicht vor dem 15.07., zulässig. Das Versickerungsbecken darf bis zu dreimal im Jahr gemäht werden. Die Mahd ist so vorzunehmen, dass eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm, innerhalb des Versickerungsbeckens von 6 cm verbleibt. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.

Q) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 1, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11 und SO 12 sind standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzliste 2 sowie auf der Fläche Ga 6 der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Sondergebietsfläche 11 dürfen die Bäume nicht im Bereich der anzulegenden Trockenrasen und Besenginsterheiden stehen.
Folgende Mindestbaumanzahl gilt:

- SO 1 – 50 Bäume
- SO 5 – 32 Bäume
- SO 8 – 44 Bäume
- SO 9 – 22 Bäume
- SO 10 – 33 Bäume
- SO 11 – 86 Bäume
- SO 12 – 27 Bäume
- Ga 6 – 73 Bäume

R) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 sowie der Fläche Ga 6 ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen.
Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- SO 1 – 5.700 m²
- SO 2 – 675 m²
- SO 5 – 11.000 m²
- SO 8 – 11.500 m²
- SO 9 – 4.800 m²
- SO 10 – 13.250 m²
- SO 11 – 20.400 m²
- SO 12 – 6.000 m²
- SO 13 – 4.400 m²
- Ga 6 – 2.400 m²

S) Innerhalb der Fläche H im Sondergebiet SO 3 ist auf 1.500 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 700 m² ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Stützen einschließlich ihrer Fundamente für eine Achterbahn sind zulässig.

T) Die nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 sind mit extensivem Grasland, blütenreichen Staudenfluren oder standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Für das extensive Grasland ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Für die blütenreichen Staudenfluren ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Für die Laubgehölze gelten die Pflanzlisten 1 und 4. Aus gestalterischen Gründen sind auch andere standortgerechte, klimatolerante Gehölzarten zulässig. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- SO 3 – 36.700 m²
- SO 4 – 12.000 m²
- SO 6 – 2.200 m²
- SO 7 – 4.200 m²

U) Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 7 sind auf 3.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

V) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 8 sind auf insgesamt 7.100 m² Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Der Trockenrasenbestand kann sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen.

W) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 9 ist auf 1.000 m² entlang des Fahrradweges ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

X) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 11 sind auf insgesamt 9.000 m² Trockenrasen und auf 4.200 m² Besenginsterheiden im Sinne § 1 Punkt 3.2 bzw. 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Trockenrasen- und Besenginsterbestände können sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen. Die Bestände dürfen von Stegen überbaut werden.

Y) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 12 ist auf 1.500 m² entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsgrenze ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Z) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 13 sind auf insgesamt 1.500 m² Laubgebüsche oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Gesamtfläche kann sich aus mehreren, mindestens 250 m² großen Teilflächen zusammensetzen. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

AA) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes SO 13 sind auf insgesamt 1.000 m² blütenreichen Staudenfluren anzusäen und dauerhaft zu sichern. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

BB) Das Parkhaus auf der Fläche Ga 6 ist auf 6.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu umpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

CC) Fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu mindestens 25 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

DD) An den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude in den SO 1, SO 3, SO 9, SO 12 und SO 13 in den Übergangsbereichen zu offeneren Lebensraumstrukturen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.
Es sind Nisthilfen folgender Typen und Stückzahlen zu verwenden:

- 20 Stück R-32 (Nistkasten mit 32 mm Rundloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
- 7 Stück STH (Nistkasten mit 48 mm Einflugloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
- 53 Stück NBH (Nistkasten mit Ovalen Fluglöchern 30x50mm für Nischenbrüter, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
- 2 Stück TFK (Turmfalken-Nistkasten, Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
- 4 Stück BLH (Nistkasten für Baumläufer, Blaumeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Haubenmeise; Material: Atmungsaktiver Holzbeton),
- 2 Stück RSN (Rauchschwalbennest, Material: Atmungsaktiver Holzbeton, wasserfest verleimte Plattenwerkstoffe).

Die konkreten Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

EE) Die Bunkeranlage Elstal Süd (SPE-Fläche K) innerhalb der privaten Grünfläche F am südlichen Rand des PG ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten. Das Winterquartier ist dauerhaft zu erhalten.

FF) An neu zu errichtenden Gebäuden im PG sind 80 Fledermausquartierstrukturen anzubringen. Ort und Lage der Quartiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu bestimmen. Verwendet werden sollen Fassaden-Ganzjahresquartiere sowie Fledermaussommerquartiere/Zweikammer-Fledermaustafeln.

GG) Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Mit der Pflanzung der Bäume ist zusammen mit der grünordnerischen Festsetzung A) (Textliche Festsetzung 29) entlang der Planstraße B eine Allee neu zu begründen. Die Allee darf durch Zufahrten unterbrochen werden. Die Anzahl der gepflanzten Bäume ist der Baumanzahl nach der grünordnerischen Festsetzung A) anzurechnen.

5|2 Pflanzlisten

Die Ausweisung der Pflanzqualitäten bezieht sich auf den Lorberg-Baumschulkatalog, 86. Auflage. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm, Kiefern als Solitär 4xv mDb 175-200 cm
Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Populus tremula – Zitterpappel
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Pflanzliste 2
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm, Kiefern als Solitär, 6xv mDb StU 30-35 cm
Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Populus tremula – Zitterpappel
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme

Pflanzliste 3

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Populus tremula – Zitterpappel
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Juniperus communis – Wacholder
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose

Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 5
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula – Sandbirke
Sorbus aria – Mehlbeere

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum

5|3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

5|3|1 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist das erste und wichtigste Anliegen der gesetzlichen Eingriffsregelung. Sie sind nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die im Folgenden landschaftsplanerisch abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind als Festsetzungen adäquat zu Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

VM1 Nicht zu überbauende Flächen sind während angrenzender Bautätigkeiten deutlich zu kennzeichnen und mittels geeigneter Vorrichtungen vor Schädigungen durch Befahren mit Fahrzeugen oder dem Lagern von Material und Maschinen zu schützen.

VM2 Zur Kontrolle der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen und zur zeitnahen Festlegung geeigneter Maßnahmen bei unvorhergesehenen Konflikten ist eine ökologische Baubegleitung (öBb) zu binden. Sollten artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar werden, sind die konfliktverursachenden Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zwischen der öBb und der Unteren Naturschutzbehörde zu unterbrechen.

VM3 Gesetzlich geschützte Biotope in den privaten Grünflächen F, G, I und J sowie im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind dauerhaft zu erhalten. Sonstige, nicht geschützte Biotope der Gehölze sowie der Gras- und Staudenfluren innerhalb der privaten Grünflächen B, F, I und J sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Diese gilt nicht für Robinienvorwald.

VM4 Es sind die Bestimmungen der DIN 19639 (Ausgabe 09-2019) während der Bauausführung einzuhalten. Alle temporär genutzten Flächen sind nach Beendigung der Inanspruchnahme zu rekultivieren. Das Betanken/Befüllen von Baumaschinen und -fahrzeugen mit Treibstoffen sowie Schmier- und Betriebsmitteln während der baulichen Umsetzung der Planziele ist nur auf bereits versiegelten Flächen zulässig. Gleiches gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Auffangwannen unter den Fahrzeugen aufzustellen. Für den Havariefall sind geeignete Bindemittel vorrätig zu halten.

VM5 Bei allen Bautätigkeiten sind die nach Stand der Technik gesicherten Verfahren, Einrichtungen, Anlagen und Betriebsweisen anzuwenden, um nachteilige Emissionen, wie Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe und Staub zu minimieren.

VM6 Sollten im Rahmen von Bodenarbeiten Bodendenkmale oder Objekte, die auf ein solches hinweisen, angetroffen werden, ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu informieren. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

VM7 Um Vögel vor dem Anflug gegen große Glasflächen zu schützen, sind geeignete architektonische Mittel gemäß der vom Umweltministerium Brandenburg empfohlenen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012 zu ergreifen.

5|3|2 Artenschutz

Die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes führt zu den nachfolgend im AFB (Matthes & Grewe, 2024) ausgewiesenen Maßnahmen. Sie sind gleichermaßen zwingend umzusetzen:

VA1 **Erhalt von Vegetationsbeständen**: Insbesondere Altbäume sollten erhalten und in das bestehende Konzept integriert werden, da deren ökologische Funktionswiederherstellung einen langen Zeitraum benötigt. Artenschutzrechtlich erforderlich ist der Erhalt des Eichenwaldes im Osten des PG, welcher als Dunkelkorridor dem Fledermaus- und Brutvogelschutz dient.

VA2 **Bauzeitenregelung und Kontrolle bei Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Beräumungsarbeiten**: Zur Vermeidung der Tötung von gehölzbrütenden Vogelarten sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gehölze sind entsprechend im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.2. zu beseitigen. Bei erforderlichen Baumfällungen vor Ablauf der Brutzeit, sind diese nur nach vorheriger Untersuchung durch einen Fachgutachter möglich. Es sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

VA3 **Bauzeitenregelung und Objektkontrolle bei Abriss von Gebäuden**: Die Bauzeitenregelung ist auch auf den Gebäudeabriss anzuwenden. Es ist sicher zu stellen, dass zum Zeitpunkt des Abrisses keine höhlen- bzw. nischenbrütenden Vogelarten am Gebäude nisten. Vor Beginn der Abrissarbeiten sind erneute Begehungen, unabhängig von der Jahreszeit, erforderlich.

VA4 **Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Besatz**: Höhlenbäume mit Quartierpotential sind vor Fällung auf Besatz von Vögeln zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen müssen verschlossen werden. Bäume mit besetzten Höhlen oder Nestern müssen bis zur Beendigung der Brut (Flugfähigkeit der Jungvögel) erhalten bleiben. Im Falle des Verschlusses von Höhlen nach Feststellung ihres Nichtbesatzes sind zeitnah entsprechende Nistkästen in den Randbereichen der Vorhabenfläche als Ersatz zu installieren.

VB1 **Reptilienschutzzaun**: Um zu verhindern, dass Eidechsen während der Bauarbeiten in die Baufläche einwandern, muss vor den Fang- u. Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun am Rand des geplanten Baufeldes aufgebaut werden. Dieser ist über die gesamte Bauzeit durchgängig funktionstüchtig zu halten. Der Zaun aus glattem, nicht überkletterbarem Material muss mindestens 50 cm hoch sein und ist im unteren Bereich in das Erdreich einzulassen bzw. mit Erde zu beschweren, um ein Durchschlüpfen von Reptilien/ Amphibien zu vermeiden. Zur Freihaltung von überwuchernder Vegetation ist beidseits ein 1 m breiter Streifen mittels Freischneider im Sommerhalbjahr zu mähen.

VC1 **Erhalt von Bestandsvegetation/Altbäumen**: Wenn möglich sollten insbesondere Altbäume in das Konzept integriert und erhalten werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen war der Erhalt der Eichenbestände im Osten der Liegenschaft erforderlich. Dieser dient als Dunkelkorridor, Jagdgebiet und als Quartiergebiet für baumbewohnende Fledermausarten.

VC2 **Erneute Kontrolle der Objekte vor Rückbau**: Es werden Gebäude und Bäume rechtzeitig vor Baubeginn bzw. vor der Beräumung und Abriss einer Kontrolle auf einen etwaigen Besatz (Sommer-, Zwischen- oder Winterquartier) durch Fledermäuse unterzogen. Die Kontrolle wird durch die ökologische Baubegleitung unter Anwendung gängiger geeigneter Methoden durchgeführt.

VC3 **Bauzeitenregelung**: Jegliche Baufeldfreimachung bzw. das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September zu erfolgen. Auch bei der Beseitigung von Gebäuden mit Quartieren sind genaue Anweisungen und bestimmte Zeiträume zur Beräumung einzuhalten: Der Abriss von obertägigen oder untertägigen Winterquartieren ist vom 1. Mai bis zum 1. Oktober durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden mit ganzjähriger Nutzung ist nach Ermittlung des am wenigsten störenden Zeitpunktes durch einen Fachgutachter durchzuführen.

5|3|3 Natura 2000

Die nachfolgend von Biota (2024) ausgewiesenen Maßnahmen dienen der Vermeidung erheblich nachteiliger Wirkungen auf Lebensraumtypen und Vogelarten im südlich an das PG angrenzende FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ und dem gleichnamigen Vogelschutzgebiet (SPA).

VP-V1 Zur Reduzierung bauzeitlicher Schadstoff-, Lärm- und optischer Emissionen sollen zu Baubeginn am südlichen Rand des Geltungsbereiches emissionsmindernde Maßnahmen initiiert werden. Gemäß der grünordnerischen Festsetzungen gehören hierzu Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen F, G und I. Diese sind mit Baubeginn durchzuführen. Zudem sind je nach Bauabschnitt Lärmschutzwände bzw. -wälle unmittelbar an den jeweiligen Baufeldern aufzustellen, um weitere Emissionen, besonders in Hinblick auf Abriss- oder Erdarbeiten, zu minimieren.

Nach Fertigstellung der Arbeiten können diese entfernt bzw. an anderer Stelle errichtet werden. Die Höhe der Lärmschutzwände sollte 3 m nicht unterschreiten. Die Errichtung sollte vor Baubeginn erfolgen, um die Emissionswirkungen so gering wie möglich zu halten. Die Barriere verringert die Emissionswirkungen für nahe liegende schadstoffempfindliche LRT. Zudem dient sie als Schutz vor optischen und akustischen Störungen für ansässige geschützte Brutvogelarten und deren Habitate. Dazu zählen Brachpieper, Heidelerche, Wiedehopf, Neuntöter, Raubwürger oder Ziegenmelker. Einer Wirkungserheblichkeit gegenüber den LRT (Anhang I FFH-RL) oder SPA-Arten (Anhang I VS-RL) wird somit vorgebeugt.

VP-V2 Zum Schutz der Offenland-LRT sowie der charakteristischen Brutvogelarten innerhalb der LRT ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches, nahe des Radweges in Richtung Süden, eine Beschilderung anzubringen, die auf das ordnungsgemäße Verhalten in den Schutzgebieten hinweist. Dazu sind die Verbote der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ heranzuziehen. Da durch die Errichtung des Ferienresorts mit einer Zunahme der Frequentierung der Schutzgebiete zu rechnen ist, kann die Beschilderung im Rahmen der Besucherlenkung Eutrophierung, Verunreinigung sowie Lärm entgegenwirken. Einer möglichen betriebsbedingten Erheblichkeit auf die LRT 4030 und 6120 sowie der charakteristischen Brutvogelarten kann damit entgegengewirkt werden.

5|4 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

5|4|1 Grundsatz

Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermeidbar sind, müssen durch Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Wie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind sie nach § 1a BauGB Abs. 3 in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5|4|2 Kompensation Bodeneingriffe

Maßnahmen A1/A2 - Gehölz- und Baumpflanzungen

Nach den Ausführungen in Kapitel B4|1|3 Schutzgut Fläche und Boden ergibt sich auf Grundlage des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel B5|1 Grünordnerische Festsetzungen) und der bereits erfolgten bzw. vorgesehenen Entsiegelungen eine Mehrversiegelung auf **72.292 m²** (Konflikt **B1**, berechnet als Vollversiegelung). Über das Maß der bereits berücksichtigten Entsiegelungspotentiale stehen sowohl im PG als auch im gesamten Gemeindegebiet Wustermarks keine zusätzlichen entsiegelungsfähigen Flächen zur Verfügung.

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) kann der Ausgleich in Form von Gehölzpflanzungen (flächenhaft oder in Form mindestens dreireihiger und mindestens 5 m breiter Hecken) vorgenommen werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen sind im PG auf **44.980 m² flächige Feldgehölze, Laubgebüsche, Hecken und ein Waldmantel** (**Maßnahme A1**) sowie auf **13.350 m² Besenginsterheide** (**Maßnahme A3**) anzupflanzen. Mit der Herstellung dieser Gehölzflächen lässt sich eine Vollversiegelung auf **29.165 m²** ausgleichen (Kompensationsverhältnis 1:2). Es verbleibt damit eine auszugleichende Bodenversiegelung auf 43.127 m².

Neben flächigen Gehölzpflanzungen gelten in der naturschutzfachlichen Praxis Baumpflanzungen als anerkannter Ausgleich für Bodenversiegelungen. Der Kompensationsansatz beträgt dabei 1 Baum je 50 m² Vollversiegelung. Grünordnerisch wird im vbBP die Pflanzung von **900 Bäumen** mit einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm festgesetzt (**Maßnahme A2**). Damit wird eine Kompensation von **45.000 m²** Bodenversiegelung erreicht.

Mit den flächigen Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen im PG wird eine Kompensation von **75.100 m² Bodenvollversiegelung** erreicht. Der Konflikt B1 kann damit vollständig innerhalb des PG ausgeglichen werden.

5|4|3 Kompensation Vegetationseingriffe

Ermittlung Kompensationsbedarf

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die mit dem Vorhaben verbundenen Vegetationsbeeinträchtigungen erfolgte anhand der HVE sowie unter Berücksichtigung der konkreten Ausprägung und des Zustandes der betroffenen Biotope. Insbesondere wurde das Alter sowie der Anteil heimischer bzw. nichtheimischer Arten berücksichtigt. Berücksichtigung fand ebenso der gesetzliche Schutz (z.B. Trockenrasen und Besenginsterheide). Die jeweiligen Kompensationsfaktoren sowie der ermittelte flächige Ausgleichsbedarf sind in Tabelle 14 aufgeführt.

Der Kompensationsfaktor für den als **V10** ermittelten Eingriff in Feldgehölze (siehe Tabelle 14) berücksichtigt sowohl die Kompensation des betroffenen Vegetationsbestandes als auch den Umstand, dass es sich hierbei um Ausgleichspflanzungen für Eingriffe aus dem Bebauungsplan E 29 Teil A handelt, der an anderer Stelle neu hergestellt werden muss.

Eingriff Nr.	Biotopgruppe	Eingriffsfläche in m²	Kompensations-faktor	Ausgleichsbedarf in m²
V1	Ruderalfluren	78.370	1,0	78.370
V2	Intensivgrasland und ruderale, artenarme Grasfluren	30.973	1,0	30.973
V3	Staudenfluren	355	2,0	710
V4	Trockene Brachen mit Trockenrasenarten	10.967	1,5	16.451
V5	Trockenrasen §	9.011	2,0	18.022
V6	Besenginsterheiden §	5.742	2,0	11.484
V7	Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen	8.568	2,0	17.136
V8	Trockene Laubgebüsche, nicht heimischer Arten	880	1,5	1.320
V9	Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten	468	1,5	702
V10	Feldgehölze	9.810	3,5	34.335
V11	Vorwälder und Waldbiotope außerhalb Wald im Sinne LWaldG	52.605	1,0	52.605

Tabelle 14 | Ermittlung Kompensationsbedarf Biotope

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfes für die bilanzierten Baumfällungen (Konflikt **V12**) erfolgte ebenfalls auf Grundlage der HVE. Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, kompensationspflichtig. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum. Für die Alleebäume entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ wurde hiervon insofern abgewichen, als auch bei betroffenen Bäumen mit einem StU kleiner 60 cm jeweils ein zu pflanzender Baum als Kompensation ausgewiesen wurde. Damit wird der erhöhten Wertigkeit als Alleebaum Rechnung getragen.

Die detaillierte Ermittlung der Kompensationsbäume ist den Tabellen im Anhang B9|5 Übersicht der Baumfällungen und Ermittlung der Ersatzpflanzungen zu entnehmen. Im Ergebnis steht ein Bedarf an **1.330** zu pflanzenden Bäumen. Diese Anzahl bezieht sich auf Bäume mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm oder 12-14 cm. In Anlehnung an das Handbuch LBP des Landesbetriebes Straßenwesen (LS, 2022) reduziert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen, bei der Verwendung höherwertiger Qualitäten. Größere Bäume sind schneller in der Lage, die verloren gegangenen ökologischen Funktionen zu ersetzen. Dies wird durch einen Abschlag honoriert. Bei einer Verwendung von Bäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm reduziert sich der Bedarf auf 70 % (**931** Bäume). Bei einem StU 16-18 cm beträgt der Bedarf 50 % (**665** Bäume) und bei einem StU von 18-20 cm 35 % (**466** Bäume).

Maßnahme A1 - Gehölzpflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sehen im PG die Pflanzung **flächiger Feldgehölze und Laubgebüsche, mehrreihiger Hecken** sowie eines **Waldmantels** auf insgesamt **44.980 m²** vor. Zu verwenden sind dabei ausschließlich gebietsheimische Gehölze gemäß Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung sowie nach Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019.

Die Pflanzlisten 3 bis 5 (siehe Kapitel B5|2 Pflanzlisten) legen die zulässigen Arten und Mindestqualitäten fest.

Ziel ist der Ausgleich verloren gehender Gehölzbestände und somit die Wiederherstellung von Gehölzbiotopen. Gehölze sind Lebensraum zahlreicher Tierarten und dienen ihnen als Brut-, Nahrungs- und Ruhehabitat. Sie bieten Rückzugs- und Versteckmöglich. Gehölze gliedern das Orts- bzw. Landschaftsbild, lockern und schützen den Boden und wirken sich temperatur- und windmildernd auf das örtliche Klima aus. Gehölze bieten Sichtschutz und können, bei entsprechender Breite, lärmmindernd wirken. Stäube und Luftschadstoffe werden herausgefiltert, so dass sich die Lufthygiene verbessert.

Gehölze wirken somit in sehr vielfältiger Weise positiv auf alle natürlichen Schutzgüter. Mit der Maßnahmen können die Eingriffe V7, V8 und V9 vollständig und der Eingriff V10 zum Teil im PG ausgeglichen werden. Die Maßnahme dient ebenso dem Teilausgleich der Bodenversiegelung (B1, siehe Kapitel B5|4|2 Kompensation Bodeneingriffe) und ist geeignet, dass Landschaftsbild im PG neu zu gestalten und somit die nachteiligen Wirkungen für das Schutzgut Landschaft (Konflikt L1, siehe Kapitel B4|1|6 Schutzgut Landschaft) auszugleichen.

Maßnahme A2 – Einzelbaumpflanzungen

Der bilanzierte Verlust an Bäumen außerhalb des Waldes und sonstiger flächiger Gehölze (Eingriff **V12**) ist über die festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen im PG auszugleichen. Gemäß der grünordnerischen Festsetzungen sind entlang der Straßen 260 Bäume und auf den neu zu errichtenden Stellplätzen 273 Bäume zu pflanzen. Hinzu kommen 367 Bäume zur Gestaltung der sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 sowie zur Eingrünung des Parkhauses auf der Fläche Ga6. Insgesamt werden somit 900 Bäume im PG gepflanzt.

Gepflanzt werden ausschließlich gebietsheimische Arten (siehe Ausführungen Kapitel B5|4|3 Kompensation Vegetationseingriffe). Insgesamt 567 Bäume entfallen dabei auf Bäume der Pflanzliste 2. Diese Bäume mit einem StU von mindestens 16-18 cm sind auf den neu zu errichtenden Stellplatzflächen (die bestehenden Parkplätze sind bereits mit Bäumen bestanden) sowie innerhalb der sonstigen Sondergebiete zu pflanzen. 567 Bäume der Qualität StU 16-18 cm entsprechen 1.134 Bäume der Qualität StU 12-14 cm.

Die Bepflanzung der Straßen sowie des Parkhauses (Ga6) erfolgt mit 333 Bäumen der Pflanzliste 1.

Mit der Maßnahme A2 wird somit ein Ausgleich geschaffen, der der Pflanzung von insgesamt **1.467 Bäume**, bezogen auf die Qualität StU 12-14 cm, entspricht (siehe Ausführungen Kapitel B5|4|3 Kompensation Vegetationseingriffe). Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.330 Bäumen wird damit vollständig innerhalb des PG erbracht.

Die Überkompensation von 137 Bäumen, bezogen auf die Qualität StU 12-14 cm, kann als Teilausgleich für die Beeinträchtigung von Feldgehölzen (Eingriff **V10**) angerechnet werden.

Die Pflanzung von Einzelbäumen hat über den Ausgleich des Baumverlustes hinaus positive Wirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Boden (Eingriff **B1**), Klima und Luft sowie Landschaftsbild (Eingriff **L1,** siehe Kapitel B4|1|6 Schutzgut Landschaft). Die beschattende Wirkung kommt auch den Menschen und ihrer Gesundheit zugute, da hiermit klimatische Belastungen gemildert werden können.

Maßnahme A3 – Schaffung Besenginsterheiden

Der Verlust von Besenginsterheide (Eingriff **V6**) auf 5.742 m² kann durch die Neuanlage mehrerer Heideflächen auf insgesamt **13.350 m²** vollständig im PG ausgeglichen werden. Die neuen Heideflächen sollen auf der privaten Grünfläche G sowie in den sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 11 angepflanzt werden. Im SO 11 sollen die Flächen im Wechsel mit Trockenrasen entstehen. Daher wurde hier eine Mindestgröße der Einzelflächen von 250 m² festgesetzt.

Ziel der Maßnahme ist der Erhalt eines für den Standort sehr typischen Florenelementes. Durch die Lage im südlichen PG wird der Übergang zur Döberitzer Heide landschaftsgerecht gestaltet (Eingriff **L1**).

Der ausgewiesene Kompensationsbedarf für Besenginsterheiden beträgt 11.484 m². Die Mehrkompensation auf 1.866 m² kann für die Kompensation des Eingriffs **V10** angerechnet werden, da es sich hierbei ebenfalls um ein Gehölzbiotop handelt.

Maßnahme A4 – Anlage Trockenrasen

Der Verlust von Trockenrasen (Eingriff **V5**) auf 9.011 m² kann durch die Neuanlage mehrerer Trockenrasenflächen auf insgesamt **18.216 m²** vollständig im PG ausgeglichen werden. Die neuen Heideflächen sollen auf der privaten Grünfläche E sowie in den sonstigen Sondergebieten SO 8 und SO 11 angepflanzt werden. Im SO 11 sollen die Flächen im Wechsel mit Besenginsterheiden entstehen. Daher wurde hier eine Mindestgröße der Einzelflächen von 250 m² festgesetzt.

Ziel der Maßnahme ist der Erhalt eines für den Standort sehr typischen Florenelementes. Durch die Lage im südlichen PG wird der Übergang zur Döberitzer Heide landschaftsgerecht gestaltet (Eingriff **L1**).

Maßnahme A5 – Anlage blütenreicher Staudensäume

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden in den straßenbegleitenden Mulden sowie im sonstigen Sondergebiet SO 13 **blütenreiche, extensiv zu unterhaltende Staudenfluren** geschaffen. Geschaffen werden Staudensäume auf insgesamt **4.400 m²**. Für die Herstellung ist eine Regiosaatgutmischung aus 10 % Gräsern und 90 % ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Ziel der Maßnahme ist der vollständige Ausgleich von Verlusten von Staudenfluren (**V3**) sowie der teilweise Ausgleich von Ruderalfluren (**V1**). Blütenreiche Staudensäume sind wertvolles Nahrungsbiotop für zahlreiche Insektenarten, was nachfolgend auch günstig für Reptilien und Vögel ist, deren Nahrung wiederum Insekten sind. Durch die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes wird eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes begünstigt (Eingriff **L1**).

Maßnahme A6 – Anlage extensiven Landschaftsrasens

Auf den nicht überbaubaren Flächen der sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13, der Fläche Ga6 sowie innerhalb der Fläche H im SO 3 ist auf insgesamt **80.825 m² extensives Grasland** anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Ziel der Maßnahme ist der vollständige Ausgleich von Verlusten von Trockenen Brachen mit Trockenrasenarten (**V4**) sowie der teilweise Ausgleich von Ruderalfluren (**V1**). Die Offenlandbereiche des gesamten PG wiesen und weisen eine Vielzahl an ruderalen, von Gras dominierten, Fluren auf. Mit der Schaffung extensiven Graslandes mit gebietsheimischen Arten kann dieser standorttypische Lebensraum als landschaftsbildprägendes Element (Eingriff **L1**) erhalten werden.

Maßnahme A7 – Gärtnerische Gestaltung mit landschaftstypischen Florenelementen

Die Bereiche des PG, für die künftig von der intensivsten Nutzung auszugehen ist, sollen entsprechend dem grünordnerischen Konzept (siehe Kapitel B3|2|1 Konzept für das Plangebiet) mit standorttypischen, gebietsheimischen Vegetationselementen gestaltet werden. Hierzu sind die nicht überbaubaren Flächen mit extensivem Landschaftsrasen, mit blütenreichen Staudenfluren sowie gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei gelten die gleichen Anforderungen an das Saatgut wie bei den Maßnahmen A5 und A6. Laubgehölze sind in den Pflanzlisten 1 und 4 aufgeführt.

Insgesamt stehen in den sonstigen Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 hierfür **37.640 m²** zur Verfügung. Die bestehenden Freiflächen in SO 3 wurden bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt, da ihr Flächenanteil zu erhalten ist.

Aufgrund der Lage der gärtnerisch gestalteten Flächen in den störungsreichsten Bereichen des PG ist die Bedeutung für wildlebende Tiere eingeschränkt. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass störungstolerante Arten, wie Kulturfolger der Vögel oder verbreitete Insekten, in diese Flächen nutzen werden. In erster Linie trägt die Bepflanzung jedoch zu einer landschaftsgerechten Gestaltung des Landschaftsbildes (Eingriff **L1**) sowie zu einem günstigerem Klima (Schutzgut Mensch) bei.

Da im Vorfeld der konkrete Anteil von Landschaftsrasen, Blühstauden und Gehölzen nicht abzuschätzen ist, werden diese Vegetationsflächen für die vollständige Kompensation der Eingriffe in Intensivgrasland und ruderaler, artenarmer Grasfluren (Eingriff **V2**) sowie zur teilweisen Kompensation sonstiger Ruderalfluren (Eingriff **V1**) angerechnet. Die betroffenen Biotope weisen unterschiedlichste Ausprägungen bezüglich ihres Anteils an Gräsern, Blühpflanzen und Gehölzaufwuchs auf. Die Herstellung ebenfalls sehr abwechslungsreicher, naturnaher Vegetationsbestände stellt daher einen geeigneten Ausgleich für diese Bestände dar.

5|5 Maßnahmen zum Ausgleich von Vegetationseingriffen außerhalb des Plangebietes

5|5|1 Erfordernis externer Kompensationen

Mit den in Kapitel B5|4|3 Kompensation Vegetationseingriffe dargestellten Ausgleichsmaßnahmen **A1** bis **A7** kann ein sehr großer Anteil des Kompensationsbedarfes für die betroffenen Vegetationsbestände innerhalb des PG erbracht werden. Tabelle 15 fasst diese Maßnahmen, ihren Umfang und die Eingriffszuordnung zusammen (siehe auch Bilanztabelle Kapitel B6|3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Es wird erkennbar, dass die Eingriffe **V1**, **V10** und **V11** nicht oder nur teilweise im PG ausgeglichen werden können.

Eingriff	Kompensationserfordernis	Zugeordnete Maßnahme	Ausgleichsumfang	Defizit
V1 **Ruderalfluren**	78.370 m²	A5	3.690 m²	3.639 m²
		A6	64.374 m²	
		A7	6.667 m²	
V2 **Intensivgrasland und ruderale, artenarme Grasfluren**	30.973 m²	A7	30.973 m²	-
V3 **Staudenfluren**	710 m²	A5	710 m²	-
V4 **Trocken Brachen mit Trockenrasenarten**	16.451 m²	A6	16.451 m²	-
V5 **Trockenrasen**	18.022 m²	A4	18.216 m²	-
V6 **Besenginsterheiden**	11.484 m²	A3	11.484 m²	-
V7 **Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen**	17.136 m²	A1	17.136 m²	-

Eingriff	Kompensationserfordernis	Zugeordnete Maßnahme	Ausgleichsumfang	Defizit
V8 **Trockene Laubgebüsche nicht heimischer Arten**	1.320 m²	A1	1.320 m²	-
V9 **Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten**	702 m²	A1	702 m²	-
V10 **Feldgehölze**	34.335 m²	A1	25.822 m²	6.647 m²
		A2	137 Bäume[21]	
		A3	1.866 m²	
V11 **Vorwälder und Waldbiotope außerhalb Wald im Sinne LWaldG**	52.605 m²	-	-	52.605 m²
V12 **Einzelbäume**	1.330 Bäume[21]	A2	1.330 Bäume[21]	-

Tabelle 15 | Übersicht zum Vegetationsausgleich im PG

Es verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 3.639 m² Ruderalflur und 59.252 m² Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung außerhalb des Plangebietes für eine Vollkompensation erbracht werden müssten.

Eine solche Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des PG ist in der Regel nur mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB soll eine solche Umnutzung nur im notwendigen Maß stattfinden. Ähnlich fordert § 15 Abs. 3 BNatSchG die Rücksichtnahme agrarstruktureller Belange bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Das BNatSchG fordert daher an gleicher Stelle die Prüfung, ob der Ausgleich nicht auch mit der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes möglich ist.

Die Beseitigung der Altlasten im PG stellt eine solche dauerhafte Aufwertung dar.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. So sind zusätzliche Inanspruchnahmen von Flächen durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Wiedernutzbarmachung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der ehemals militärisch genutzten Flächen westlich des bestehenden Erlebnisdorfes wird diesem Grundsatz in hervorragender Weise Rechnung getragen. Die Wiedernutzbarmachung beinhaltet zudem die Beseitigung von Altlasten und Umweltbeeinträchtigungen und trägt somit zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als einem zentralen Element der Eingriffsregelung bei.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB bei der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

[21] bezogen auf Bäume StU 12-14 cm

Insgesamt kommt es im PG zu einer Beseitigung von Gehölzbiotopen einschließlich Vorwald (ohne Ginsterheiden) auf 72.331 m² (Eingriffe **V7** bis **V11**). Innerhalb des PG werden neue Gehölzbestände in Form von Laubgebüschen, Hecken, Feldgehölzen und einem Waldmantel auf 44.980 m². Hinzu kommen 1.866 m² Ginsterheiden, die nicht als Kompensation für diesen Biotoptyp anzurechnen sind.

In der Abwägung der Belange zwischen Vegetations- und Biotopschutz auf der einen Seite sowie der Forderung nach einem sparsamen Flächenverbrauch und der Aufwertung beeinträchtigter Standorte auf der anderen Seite wird seitens der Gemeinde Wustermark der Wiedernutzbarmachung der Vorrang eingeräumt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der betroffenen Vorwaldbestände im PG auf versiegelten oder stark überprägten Böden entwickelt hat und es sich dabei häufig um Robinienbeständen handelt, die zu einer Eutrophierung der natürlicherweise nährstoffarmen Böden führen. Betroffen sind somit sehr naturferne Biotope, die sich nachteilig auf die für die Döberitzer Heide typischen nährstoffarmen Biotope wie Heiden und Trockenrasen auswirken würden.

Hinzu kommt bei der Abwägung der Umstand, dass mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme **C2** (Kapitel B5|6|3 Maßnahme C2 – Flächenkompensation für Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter) auf mindestens 5,7 ha Gehölzstrukturen neu geschaffen werden. Eine gesonderte Kompensation der bilanzierten Gehölzeingriffe außerhalb des PG ist unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht erforderlich.

Ruderalfluren werden auf 78.370 m² beeinträchtigt (Eingriff **V1**). Innerhalb des PG wird Ausgleich auf 74.731 m² geschaffen. Es besteht somit nur ein geringes Defizit in der Kompensationsbilanz. Mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme **C2** kommt es zur Schaffung von Brachflächen und/oder extensivem Grünland auf 13,3 ha. Analog zu den Überlegungen bezüglich der Kompensation der Gehölzeingriffe und in Abwägung mit den Belangen eines sparsamen Flächenumganges ist ein gesonderter externer Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Der Eingriff **V13** beinhaltet die Umwandlung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die Zulassung und Kompensation erfolgt nach den Regelungen des LWaldG. Die Darstellung hierzu erfolgt im Kapitel B5|7 Waldumwandlung.

5|6 Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) und funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

5|6|1 Allgemeines

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG entsprechen den CEF-Maßnahmen, die die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten zum Ziel haben (continuous ecological functionality-measures). Kann mit einer solchen Maßnahme sichergestellt werden, dass die Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch während des Eingriffes kontinuierlich gewährleistet ist, liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor.

Gibt es keine Möglichkeit, vor dem geplanten Eingriff eine CEF-Maßnahme zu etablieren, so werden FCS Maßnahmen eingeleitet. Diese „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes“ (Favourable Conservation Status) sollen gewährleisten, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten bleiben. Diese Maßnahmen können auch zeitlich nachgelagert umgesetzt werden.

CEF- und FCS-Maßnahmen wirken in der Regel multifunktional und können in einem zusammenhängenden Maßnahmenkonzept, z.B. zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, zusammengeführt werden.

Die im folgenden beschriebenen CEF/FCS-Maßnahmen wurden dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 -Karls- der Gemeinde Wustermark von Matthes & Grewe (2024) entnommen. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist dem AFB zu entnehmen.

5|6|2 Maßnahme C1 - Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter

Um Lebensraumverluste von Höhlenbrütern zu kompensieren, waren und sind artgerechte Nisthilfen als Ersatzhabitate aufzuhängen. Als Standorte wurden bislang schwerpunktmäßig der Eichenwald am Ostrand der Liegenschaft und das Betriebsgelände des bestehenden Erlebnis-Dorfs sowie dessen Umfeld genutzt. Weiterhin sollten z.B. Fassaden der bestehenden und/oder neu zu errichtenden Gebäude für das Anbringen von Nischen- und Höhlenbrüterkästen genutzt werden.

Für die betroffenen Arten sind jeweils geeignete Nisthilfen zu berücksichtigen, da die Arten unterschiedliche Ansprüche stellen.

Es sind im Verhältnis 1:2 neue Nisthilfen anzubringen bzw. Habitathaufwerke für den Steinschmätzer anzulegen. Von den insgesamt 162 Nisthilfen und 10 Steinhaufwerken sind bislang 74 Nisthilfen angebracht worden. Es sind noch 88 Nisthilfen und 10 Haufwerke zu errichten. Die konkreten Standorte sind durch die öBb festzulegen.

Folgende Typen sind anzubringen:

- 20 Stück R-32
- 7 Stück STH
- 53 Stück NBH
- 2 Stück TFK
- 4 Stück BLH
- 2 Stück RNS

Für die Art Steinschmätzer sind 10 Haufwerke aus grobem Betonbruch oder Natursteinen mit mindestens 10 m² Grundfläche und 2 m Höhe mit diversen Nischenstrukturen im Abstand von mindestens 100 m zueinander anzulegen. Die Steinhaufen sind südlich, außerhalb des PG im Verflechtungsraum zur Döberitzer Heide mit einem Abstand von mindestens 60 m zum PG herzustellen.

5|6|3 Maßnahme C2 – Flächenkompensation für Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter

Für die Bodenbrüter Baumpieper, Grauammer, Feldlerche und Heidelerche, für die Gebüschbrüter Neuntöter und Dorngrasmücke sowie für die Baumbrüter Pirol und Bluthänfling sind neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb des PG zu schaffen. Hierfür ist die Anlage von Brachen mit partieller Bepflanzung von Büschen und Bäumen auf artenarmen Standorten vorzunehmen. Der Gesamtflächenbedarf beträgt 19 ha. Es ist ein 30 %iger Baum- und Strauchanteil herzustellen.

Bei der Auswahl und Anlage der Flächen sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Einhaltung einer ausreichenden Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potentiellen Stör- und Gefahrenquellen (mind. 100 m zu Straßen und 160 m zu Siedlungen),
- Nutzung von Flächen in einer ackerbaulich geprägten Umgebung, welche aufzuwerten sind,
- Herstellung durch Selbstbegrünung der Ackerbrache; statt Selbstbegrünung ist auch „dünne Einsaat“ mit 50 % der regulären Saatgutmenge (Ursprungsgebiet 4) zulässig; Pflanzung heimischer Gehölze auf ca. 30 % der Fläche für Vögel des Halboffenlandes; Anlage einer mindestens 1 ha großen offenen Fläche für die Feldlerche,
- auf wüchsigen Standorten Implementierung magerer Brutbereiche,
- Schaffung offener Bodenstellen durch partielle Bearbeitung 1 mal jährlich oder Aufbringung humusfreier Bodensubstrate; die offenen Bereiche sollen 20 % der Gesamtfläche einnehmen; die Offenland-Pflege muss vor Mitte März erfolgt sein,
- Bewirtschaftung der Flächen sollte so erfolgen, dass ein kleinräumiges Mosaik aus Wiesen-, Weide- und Mähweidennutzung geschaffen wird,
- Gewährleistung einer ausreichenden Störungsarmut durch bspw. Erholungsnutzung,
- Kein Schleppen und Walzen,
- Verbot des Einsatzes von Pestiziden, Bioziden, Dünger und Gülle,
- Empfehlung einer extensiven Beweidung bzw. 1-jährige späte Mahd unter Berücksichtigung der Brutzeiten.

Die Unterhaltungspflege ist für 20 Jahre zu sichern.

Für die Umsetzung der Maßnahme wurden geeignete Flächen südlich von Dyrotz in der Gemarkung Buchow-Karpzow, Flur 5 auf den Flurstücken 136, 137 und 138 gefunden (siehe Bild 17 und Bild 18). Dabei handelt es sich um stark ausgeräumte, ackerbaulich genutzte, störungsarme Flächen, die in ihrem derzeitigen Zustand keine oder nur eine geringe Eignung als Habitat für die oben benannten Zielarten besitzen. Die Flächen werden als sehr gut geeignet für die angestrebte Aufwertung als Lebensraum für Arten des Offen- und Halboffenlandes bewertet.

Die genannten Flurstücke weisen zusammen eine Fläche von 20,1 ha auf und werden durch den Eigentümer langfristig an die Vorhabenträgerin verpachtet. Im Grundbuch wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen gewährleistet. Die Fläche befindet sich gemäß Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Wustermark (2023) innerhalb des Schutzbereiches und soll der Schaffung eines großräumigen Biotopverbundes dienen. Die Umsetzung der Maßnahme C2 entspricht diesen Zielen.

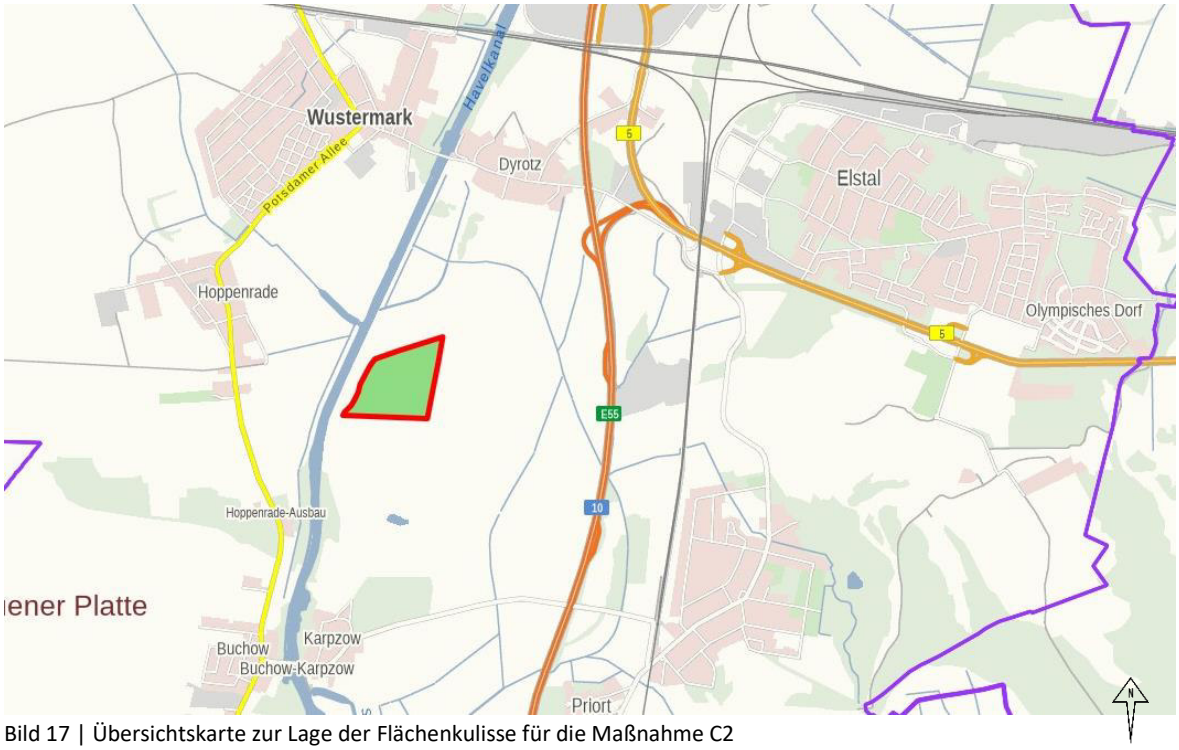


Bild 17 | Übersichtskarte zur Lage der Flächenkulisse für die Maßnahme C2
Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0



Bild 18 | Detailkarte zur Lage der gepachteten Flächen für die Maßnahme C2
Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0

5|6|4 Maßnahme C3 – Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Im Zuge der Vorbereitung der Beräumung der Löwen-Adler-Kaserne wurden die auf diesen Flächen lebenden Zauneidechsen und sonstigen Reptilien bereits abgefangen und umgesiedelt. Die im westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes lebenden Tiere sollen im Jahr 2024 abgefangen und umgesiedelt werden.

Als Ersatzhabitat steht eine Fläche im Bereich des GVZ Wustermark, die ca. 3,7 km nordwestlich der Eingriffsfläche liegt, zur Verfügung. Da diese Fläche zwar im gleichen Naturraum aber nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe der Eingriffsfläche liegt, handelt es sich bei der Umsetzung der Zauneidechsen nicht um eine CEF-Maßnahme, sondern um eine kompensatorische Maßnahme (FCS-Maßnahme).

Die vorgesehene Umsiedlungsfläche wurde auf einer Teilfläche von 2,3 ha Größe mit 10 Habitathaufwerken aufgewertet. Es besteht derzeit eine Kapazität für die Aufnahme von 110 zusätzlichen Individuen. Von Matthes & Grewe (2024) wird eingeschätzt, dass aus dem PG noch 96 Tiere umzusiedeln sind. Damit bestehen ausreichende Kapazitäten auf der vorgesehenen Fläche. Die Umsiedlung ist von der Unteren Naturschutzbehörde Havelland bereits zugelassen worden.

5|6|5 Maßnahmen für Fledermäuse

C4 - Quartierschaffende Maßnahmen für gehölzbewohnende Fledermäuse

Für gehölzbewohnende Fledermäuse wurden bereits 69 künstliche Quartiere an Bäumen im Eichenwald im Osten des PG und den angrenzenden Bereichen im Südosten, außerhalb der Eingriffsbereiche, angebracht.

Zusätzlich sind noch 5 Höhlenbäume zu ersetzen, welche im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne beseitigt werden mussten. Die Höhlenbäume sind mit Faktor 3 durch fachlich geprüfte Fledermauskunsthöhlen zu ersetzen. Durch die ökologische Baubegleitung sind 15 Kunsthöhlen an zu erhaltenden Altbäumen in geeigneten störungsarmen Arealen im Umfeld des PG anzubringen.

Anzubringen sind Quartierhilfen der Firma Hasselfeld:

- 5 Stück spaltenlastige Fledermaus-Universal-Langhöhlen,
- 5 Stück Fledermausgroßraumröhren,
- 5 Stück Fledermaus-Universal-Langhöhlen.

C5 - Komplex ausgestattetes Quartiergebäude für gebäudebewohnende Fledermausarten (Sommer- und Winterquartiere)

Das „Gebäude 40“, ein mehrgeschossiges ehemaliges Kompaniegebäude im Norden des Eichenwaldes innerhalb des PG gelegen, wurde als dauerhafter Quartierstandort im Oktober 2021 fertiggestellt. Dabei wurden die oberirdischen Bestandteile als Sommer- und Zwischenquartier und das gesamte Kellergeschoss als Winterquartier hergerichtet. Das Gebäude wurde vollständig mit unterschiedlichen Quartierangeboten für beinahe alle gebäudebewohnenden Fledermausarten umgebaut. Durch die Lage am Rand des PG und dem Anschluss an den unmittelbar angrenzenden Alteichenhain ist das Objekt gut geeignet.

C6.2 - Winterquartier Bunker Elstal Süd:

Der als Winterquartier bereits bekannte „Bunker HVL 20“ knapp außerhalb des südöstlichen PG wurde zur Schaffung weiterer Winterquartiere optimiert. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2021.

In gleicher Weise ist die Bunkeranlage Elstal Süd (SPE-Fläche K) innerhalb der privaten Grünfläche F am südlichen Rand des PG als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten.

C7 - Gebäude-/Sommerquartiere

Verteilt am südlichen Rand außerhalb des PG wurden 7 Rocketboxes (Fledermaustürme mit Spaltenquartieren) im Sommer 2021 aufgebaut. Weiterhin wurden an den Gebäuden des bestehenden Erlebnis-Dorfs und des Naturschutz-Fördervereins Döberitzer Heide e.V. insgesamt 24 Quartierhilfen installiert.

C8 - Fassadenquartiere an neu zu errichtenden Gebäuden:

An neu zu errichtenden Gebäuden im PG sind 80 weitere Quartierstrukturen anzubringen. Nach Festlegung des Anbringortes durch die ökologische Baubegleitung sind geeignete Fledermaus Fassaden-Ganzjahresquartiere und Fledermaussommerquartiere/Zweikammer-Fledermaustafeln anzubringen. Diese Modelle sind in Gruppen von mindestens 2 bis 5 Kästen an den Außenfassaden anzubringen.

5|7 Waldumwandlung

Von der innerhalb des PG durch das Forstamt Havelland (ehemals Oberförsterei Brieselang) festgestellten Waldfläche auf insgesamt 19,8414 ha kann nur ein Teil erhalten werden (siehe Kapitel B4|1|2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt). Teile des Waldes westlich und nördlich der sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (Flurstück 227, Flur 16, Gemarkung Elstal) werden als Fläche für den Wald (Fläche A) im vbBP festgesetzt. Der Eichenwald im Osten des PG wird als Fläche für den Wald (Fläche D) festgesetzt. Dieser Wald ist nicht in der oben genannten Waldfläche enthalten, da der Erhalt planungsseitig bereits feststand. Insgesamt ist somit Wald auf einer Fläche von 17,3475 ha im Sinne des § 8 LWaldG in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Die Umwandlung von Wald auf dieser Fläche entspricht einem Vorhaben nach Nr. 17.2.1 der Anlage 1 des UVPG. Im Rahmen des ROV wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Eine erneute Durchführung einer UVP ist somit nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 12.03.2024 teilte das Forstamt mit, dass für den umzuwandelnden Wald eine Kompensationsverhältnis für alle betroffenen Teilflächen von 1:1 anzusetzen ist. Die Kompensation ist als Erstaufforstung durchzuführen. Im PG ist eine Erstaufforstung nicht möglich. Für die Erfüllung der Erstaufforstungsverpflichtung soll auf zugelassene Erstaufforstungen eines privaten Anbieters zurückgegriffen werden.

Die Wald Wiese Holz GmbH aus 15377 Buckow hat die forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung von insgesamt 20,8873 ha in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstücke 38 und 40 sowie Flur 5, Flurstücke 56 und 63 (siehe Anhang B9|7 Erstaufforstungsgenehmigungen). Die Aufforstungsfläche befindet sich im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Dieser schließt sich östlich an den Naturraum Mittlere Mark an, in dem sich das PG befindet.

Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Baumarten. Zur konkreten Bestimmung der Forstpflanzen wurde durch den Aufforstungsanbieter ein Standortgutachten erbracht.

Die Sicherung der Erstaufforstung (Maßnahme A8) auf Kosten der Vorhabenträgerin erfolgt durch einen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Erstaufforstungsdienstleister. Der Durchführungsvertrag und der Vertrag mit dem Erstaufforstungsdienstleister wurden dem Forstamt zur Genehmigung vorgelegt.

6| Weitere Angaben zur Umweltprüfung

6|1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage des Entwurfs zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand 03/2024, der Auswertung der Bebauungspläne E 14 und E 29 Teil A, von Fachinformationen des Landes Brandenburg, sowie zahlreicher, im Kapitel B8|2 aufgeführter Fachgutachten.

In den Jahren 2019 bis 2023 wurden durch die Verfasser des Umweltberichtes mehrfach Geländebegehungen zur Erfassung der Biotoptypen und der Lebensräume durchgeführt.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung standen Matthes & Grewe zahlreiche Kartierungen aus dem Zeitraum 2017 bis 2023 zur Verfügung. Teilweise wurden diese von den Autoren selbst durchgeführt.

Es kann eingeschätzt werden, dass der Zustand der natürlichen Schutzgüter damit in sehr guter Qualität aufgenommen werden konnte und es keine Kenntnislücken gibt, die eine Konfliktausweisung erschwert hätte.

6|2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Absatz 3 über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Für die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF/FCS) wird eine ökologische Baubegleitung gebunden (**Maßnahme VM2**).

Im Rahmen der Hydrogeologischen Stellungnahme (HSW, 2024) wird ein Grundwasser-/Oberflächenwasser-Monitoring während und zeitlich begrenzt nach der Bauphase empfohlen. Hierzu sollten Grundwassermessstellen in den Anstrom- und Abstrombereich des zukünftigen Baufeldes installiert werden. Dabei sind auch die durch die Baumaßnahmen möglicherweise mobilisierbaren (Schad-)Stoffe zu erfassen und zu bewerten. Ihr Eindringen in den Zustrom zur Trinkwasserfassung ist wirksam zu unterbinden.

Die Umsiedlungsflächen für Zauneidechsen wurde von Matthes & Grewe 2021 mittels eines Monitorings überprüft. Dabei konnte Eignung und Wirksamkeit der Maßnahme bestätigt werden.

Durch Matthes & Grewe erfolgt ebenso die Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen für Fledermäuse.

Grundsätzlich ist durch den Betreiber des Erlebnis-Dorfes und Ferienresorts die Funktionsfähigkeit der artenschutzfachlichen Einrichtungen (Fledermausquartiere, Nisthilfen, Sicherung der als Winterquartier fungierenden Bunker) sicherzustellen. Defekte an den Quartieren und Nisthilfen oder an den baulichen Objekten sind über die gesamte Nutzungsdauer des Freizeitparkes kurzfristig nach Feststellung zu beheben.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung auf den Sondergebietsflächen SO 1 bis SO 13 festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente ist bei Umsetzung der Planung durch die Vorhabenträgerin zu führen. Dabei werden zunächst die für das jeweilige Vorhaben maßgebenden zulässigen Immissionskontingente gemäß DIN 45691 bei freier Schallausbreitung errechnet. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt anschließend gemäß TA Lärm, wobei Schallschutzmaßnahmen und abschirmende Bauwerke auf der zu prüfenden Fläche berücksichtigt werden.

6|3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt							
V1	Verlust von Ruderalfluren	78.370 m²	78.370 m² (1:1)	A5	Neuanlage blütenreicher Staudenfluren im Plangebiet	3.690 m² von 4.400 m²	Innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich auf 74.731 m² geschaffen werden. Unter Abwägung der Belange des sparsamen Flächenverbrauchs sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Aufwertungen des Naturhaushaltes im PG durch die Beseitigung von Altlasten und militärischen Liegenschaften verbleibt kein Erfordernis für externe Kompensationen, zumal mit der Maßnahme C2 im Rahmen der planexternen artenschutzrechtlichen Kompensation Brachflächen auf 13,3 ha geschaffen werden.
				A6	Neuanlage extensiven Landschaftsrasens im Plangebiet	64.374 m² von 80.925 m²	
				A7	Gärtnerische Gestaltung des Plangebietes mit landschaftstypischen Florenelementen	6.667 m² von 37.640 m²	
				C2	Extensivierung von Acker / Schaffung von Brachen auf Flächen außerhalb des Plangebietes	3.539 m² von 131.000 m²	Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.539 m² kann außerhalb des Plangebietes erbracht werden.
V2	Verlust von Intensivgrasland und ruderalen, artenarmen Grasfluren	30.973 m²	30.973 m² (1:1)	A7	Gärtnerische Gestaltung des Plangebietes mit landschaftstypischen Florenelementen	30.973 m² von 37.640 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V3	Verlust von Staudenfluren	355 m²	710 m² (1:2)	A5	Neuanlage blütenreicher Staudenfluren im Plangebiet	710 m² von 4.400 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
V4	Verlust trockener Brachen mit Trockenrasenarten	10.967 m²	16.451 m² (1:1,5)	A6	Neuanlage extensiven Landschaftsrasens im Plangebiet	16.451 m² von 80.925 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V5	Verlust von Trockenrasen	9.011 m²	18.022 m² (1:2)	A4	Neuanlage von Trockenrasen im Plangebiet	18.216 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V6	Verlust von Besenginsterheiden	5.742 m²	11.484 m² (1:2)	A3	Neuanlage von Besenginsterheiden im Plangebiet	11.484 m² von 13.350 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V7	Verlust von Laubgebüschen und Hecken aus heimischen Gehölzen	8.568 m²	17.136 m² (1:2)	A1	Flächige Pflanzung von Feldgehölzen, Laubgebüschen, Hecken und eines Waldmantels im Plangebiet	17.136 m² von 44.980 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V8	Verlust trockener Laubgebüsche aus nicht heimischen Arten	880 m²	1.320 m² (1:1,5)	A1	Flächige Pflanzung von Feldgehölzen, Laubgebüschen, Hecken und eines Waldmantels im Plangebiet	1.320 m² von 44.980 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V9	Verlust kleiner Baumgruppen nicht heimischer Arten	351 m²	702 m² (1:2)	A1	Flächige Pflanzung von Feldgehölzen, Laubgebüschen, Hecken und eines Waldmantels im Plangebiet	702 m² von 44.980 m²	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V10	Verlust von Feldgehölzen	9.810 m²	34.335 m² (1:3,5)	A1	Flächige Pflanzung von Feldgehölzen, Laubgebüschen, Hecken und eines Waldmantels im Plangebiet	27.692 m² von 44.980 m²	Innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich auf 27.688 m² erbracht werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf auf

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
				A2	Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet	137 Bäume[7] von 1.467 Bäumen	6.647 m², der außerhalb des Plangebietes zu erbringen ist.
				A3	Neuanlage von Besenginsterheiden im Plangebiet	1.866 m² von 13.350 m²	Unter Abwägung der Belange des sparsamen Flächenverbrauchs sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Aufwertungen des Naturhaushaltes im PG durch die Beseitigung von Altlasten und militärischen Liegenschaften verbleibt kein Erfordernis für externe Kompensationen, zumal mit der Maßnahme C2 im Rahmen der planexternen artenschutzrechtlichen Kompensation Gehölzflächen auf 5,7 ha geschaffen werden.
				C2	Herstellung von Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen auf Flächen außerhalb des Plangebietes	6.395 m² von 59.000 m²	Unter Abwägung der Belange des sparsamen Flächenverbrauchs sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Aufwertungen des Naturhaushaltes im PG durch die Beseitigung von Altlasten und militärischen Liegenschaften verbleibt kein Erfordernis für externe Kompensationen, zumal mit der Maßnahme C2 im Rahmen der planexternen artenschutzrechtlichen Kompensation Gehölzflächen auf 5,7 ha geschaffen werden.
V11	Verlust von Vorwäldern und Waldbiotopen außerhalb Wald im Sinne des LWaldG	52.605 m²	52.605 m² (1:1)	C2	Herstellung von Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen auf Flächen außerhalb des Plangebietes	52.605 m² von 59.000 m²	Der Eingriff lässt sich vollständig außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
V12	Einzelbaumfällungen	255 Bäume	1.330 Bäume[22]	A2	Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet	567 Bäume StU ≥ 16-18 cm + 333 Bäume StU 12-14 cm entspricht 1.467 Bäumen StU 12-14 cm	Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen
V13	Waldumwandlung	173.475 m²	173.475 m² (1:1)	A8	Erstaufforstung im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet	173.475 m²	Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen
F1	Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlen- und nischenbrütender Vögel	Fortpflanzungsstätten von 86 Brutpaaren	162 Nisthilfen und 10 Steinhaufwerke (1:2)	C1	Anbringen von Nisthilfen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie Herstellung von Steinhaufwerken außerhalb des Plangebietes	162 Nisthilfen 10 Steinhaufwerke	Eingriff vollständig innerhalb und im Umfeld des Plangebiet ausgeglichen
F2	Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Vögel	Lebensstätten von 35 Brutpaaren	19 ha	C2	Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb des Plangebietes durch Extensivierung von Acker und Schaffung von Gehölzstrukturen	19 ha Extensivierung, davon auf 5,7 ha Gehölzpflanzungen	Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen

[22] bezogen auf Bäume StU 12-14 cm

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
F3	Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Zauneidechsen	Lebensraum für vermutlich 96 Individuen	9.600 m² (100 m² je Tier)	C3	Umsiedlung von Zauneidechsen auf eine aufgewertete Habitatfläche im Bereich des GVZ Wustermark	Umsiedlung von vermutlich 96 Individuen auf eine 2,3 ha große Habitatfläche	Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen
F4	Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse	Verlust von 5 Höhlenbäumen	15 Fledermauskunsthöhlen (1:3)	C4	Anbringen von Kunsthöhlen im Plangebiet und dessen Umfeld	15 Kunsthöhlen	Eingriff vollständig innerhalb und im Umfeld des Plangebiet ausgeglichen
		Verlust von Winterquartieren	-	C6.2	Optimierung des Bunkers Elstal Süd als Winterquartier	-	
		Verlust von Sommer- und Gebäudequartieren	80 Quartierhilfen	C8	Anbringen von Quartierhilfen an Gebäuden im Plangebiet	80 Stück	
F5	Verlust von Lebensstätten für sonstige Reptilien und Teichfrosch	nicht quantifizierbar	-	-	Umsiedlung der Tiere in geeignete Habitate außerhalb des Plangebietes	10 Tiere	Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen
Fläche und Boden							
B1	Beeinträchtigung von Boden durch Teil- und Vollversiegelung	72.292 m² [23]	44.980 m² (1:2)	A1	Flächige Pflanzung von Feldgehölzen, Laubgebüschen, Hecken und eines Waldmantels im Plangebiet	44.980 m²	Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen
			798 Bäume (1 Baum je 50 m²)	A2	Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet	900 Bäume	

[23] berechnet als Vollversiegelung

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./ Schutzgut	**Eingriffsbeschreibung**	**Umfang des Verlustes**	**Kompensationsbedarf (K.-Faktor)**	**Nr.**	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang der Maßnahme**	**Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/ verbleibende Defizite**
			13.350 m² (1:2)	A3	Neuanlage von Besenginsterheiden im Plangebiet	13.350 m²	
Oberflächenwasser							
-	Das Schutzgut Oberflächenwasser ist mit der Planung nicht erheblich betroffen.						
Grundwasser							
-	Das Schutzgut Grundwasser ist mit der Planung nicht erheblich betroffen.						
Klima und Luft							
-	Das Schutzgut Klima und Luft ist mit der Planung nicht erheblich betroffen.						
Landschaft							
L1	Weitgehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Überbauung und Vegetationsbeseitigungen	nicht quantifizierbar	nicht quantifizierbar	A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7	-	-	Mit den Maßnahmen A1 bis A7 kann das Landschaftsbild im Plangebiet landschaftsgerecht, mit naturnahen Elementen, neu gestaltet werden. Es verbleibt kein kompensationspflichtiger Eingriff.
Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung							
-	Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung ist mit der Planung nicht erheblich betroffen.						
Kultur- und sonstige Sachgüter							
-	Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist mit der Planung nicht erheblich betroffen.						

Tabelle 16 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7| Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 29.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- für den Ortsteil Elstal beschlossen. Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Landesplanerischen Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ vom 26. Februar 2021 wird die Entwicklung eines Sondergebietes Freizeit/Erholung/Ferienresort sowie die Sicherung der Verkehrserschließung einschließlich der benötigten Parkplätze angestrebt.

Gemäß Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung vorzunehmen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Es sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzulegen. Gemäß Gemeindebeschluss ist der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Grünordnungsplan ist in dem vorliegenden Umweltbericht integriert worden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet, PG) befindet sich im Landkreis Havelland, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal. Er umfasst in der Gemarkung Elstal die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16; das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 und ist 78,3725 ha groß.

Das Vorhaben sieht im Kern die Erweiterung des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfs vor. Aus diesem Grund soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Zudem sollen die von Altlasten belasteten Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Erweiterung soll auch die Planung und Errichtung von Mitarbeiterwohnungen und von Ferienresort- und Hotelstandorten umgesetzt werden. Einzelne Gebäude im Bestand sollen weitergenutzt werden, wie beispielsweise der Löwenturm, das Torhaus und das doppelte Rundbogenhaus. Die öffentliche Erschließung soll vom Norden entlang der Bundesstraße B5 neu geschaffen werden und die südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen verbinden. Öffentliche Verkehrswege in das Plangebiet sollen über eine Buslinie erschlossen werden und einen Anschluss an den Bahnhof Elstal ermöglichen. Dem örtlichen und überörtlichen Radverkehr wird im städtebaulichen Konzept ebenfalls eine große Bedeutung beigemessen.

Zu diesem Zweck und gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Wustermark (Flächennutzungsplan) sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung von verschiedenen Baugebieten (sonstige Sondergebiete, insbesondere für Erholung, Freizeit, Sport) vor. Gemäß Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 sind die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen. Westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes soll ein Sondergebiet für Mitarbeiterwohnen und westlich und östlich die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes inklusive eines Wasserparks sowie Ferienresorts entstehen. Außerdem sollen Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von Sondergebieten (Erweiterung Erlebnis-Dorf, Mitarbeiterwohnen, Wasserpark und Ferienresorts),
- Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 Teil A der Gemeinde Wustermark,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Stellplatzanlagen und eines Parkhauses,
- Sicherung von privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung von Waldflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung der Verteilung von Einzelhandelsflächen und Übernachtungsbetten,
- Festsetzung der Sortimente des Einzelhandels,
- Festsetzung der Mindest- und Höchstmaße der baulichen Nutzungen,
- Schutz vor Lärm.

Das gesamte Plangebiet unterlag seit dem 18. Jahrhundert einer militärischen Nutzung. Die Fläche wurde Anfang des 20. Jahrhunderts zunächst als Flugplatz mit Flugzeughallen und Flugfeld genutzt. 1935 begann der Bau des zweiteiligen Militärkomplexes Löwen-Adler-Kaserne. Die Löwen-Kaserne diente als Infanterie-Lehrregiment und die Adler-Kaserne als Basis für Kavallerieeinheiten. Südlich des Militärgeländes, auf dem Flugplatz Döberitz, wurden Piloten und Fallschirmjäger ausgebildet. Nach 1945 wurde das Gelände durch die sowjetischen Streitkräfte übernommen.

Nach 1953 wurden im westlichen Teil des PG zusätzliche Verkehrsflächen und Gebäude errichtet. Dies ergab sich aus der Nutzung als Fahrzeug- und Reparaturdepot einschließlich Tankanlagen. 1992 wurde die militärische Nutzung im gesamten PG aufgegeben. Der Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne findet seit 2019 statt.

Das Gelände ist geprägt von unterschiedlichen Biotoptypen. Der Nordwesten des PG wird von einem Robinienforst mit mehreren Laubholzarten begrenzt, an den ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, Robinien- und Pappelvorwälder, trockene Grünlandbrachen sowie Sandtrockenrasen anschließen. Im Süden des westlichen Teils des PG sind u.a. Besenginsterheiden zu finden. Daran anschließend kommen eine größere Fläche mit Intensivgrasland, mehrere Parkplätze und Lagerflächen sowie das bestehende Karls Erlebnis-Dorf vor. In der Mitte des PG befinden sich großflächige Parkplatz- und Bauflächen, welche im Norden von Gänsefuß-Melden-Pionierfluren, vegetationsfreien Sandflächen sowie Flächen mit Robinien-Vorwald begrenzt werden. Im Süden des zentralen Bereiches des PG sind weitere Vorwälder, trockene Grünlandbrachen, Sandtrockenrasen und artenreiche Magerweiden zu finden. Der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wird größtenteils geprägt von Verkehrsflächen, Ruinen, ruderalen Stauden- und Distelfluren, trockenen Grünlandbrachen sowie Vorwäldern. Weiter östlich kommen Lagerflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen dazu. Im nördlichen Teil der östlichen Fläche befindet sich ein Knäuelgras-Eichenwald an den sich in östlicher Richtung ruderale Stauden- und Distelfluren sowie die Ruine einer ehemaligen Kläranlage anschließen. Teile dieser Biotope liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Im südöstlichen Bereich befinden sich neben dem Knäuelgras-Eichenwald Sandtrockenrasen, Ginsterheiden und Frischweiden. Diese Biotope im südöstlichsten Teil des PG liegen vollständig im LSG.

Unter den aufgenommenen Biotopen befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotoptypen: Sandtrockenrasen sowie Besenginsterheiden mit und ohne Gehölzbewuchs. Die Straße „Zur Döberitzer Heide“ sowie Teile der Zufahrt zu den Parkplatzflächen des Erlebnis-Dorfes sind beidseitig von Bäumen gesäumt. Auch wenn es sich dabei um noch relativ junge Bäume handelt, sind diese Bestände als Allee anzusprechen, weshalb sie geschützte Landschaftsbestandteile darstellen.

Aufgrund der Vielzahl verschiedener Biotoptypen und baulicher Strukturen im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne bietet das PG zahlreichen Tierarten einen Lebensraum. Innerhalb des PG wurden 53 Brutvogelarten, 11 Fledermausarten, 4 Reptilienarten sowie eine Art der Amphibien nachgewiesen. Alle heimischen Vogel- und Fledermausarten unterliegen dem europäischen bzw. dem strengen Artenschutz. Von den nachgewiesenen Reptilienarten ist die Zauneidechse streng geschützt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse, zu erwarten wären Braun- und Fahlerden aus Sand über Lehm, sind in weiten Teilen des PG stark verändert bzw. überprägt. Grund hierfür ist die bauliche und militärische Nutzung in der Vergangenheit. Weitgehend naturnahe Verhältnisse lassen sich nur für den Bereich des Eichenwaldes im Osten erwarten.

Auf den westlichen Teilflächen des PG, die innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne E 2 und E 29 Teil A liegen, wurden 1993, 1994 und 2011 Altlastenerkundungen durchgeführt. Demnach stellte sich die untersuchte Fläche nach der Aufgabe der militärischen Nutzung als ungeordnetes, stark versiegeltes und mit Altlasten verunreinigtes Gebiet dar (insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Tanklager und des Wasserwerkes Elstal). Die gesamten Flächen des Altlasten-Untersuchungsgebietes, die angrenzenden Bereiche und die umgebende Mauer wurden beräumt bzw. abgerissen. Es erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Wasserwerkes Elstal, im Tanklager und im Kfz-Technikbereich. Die Untersuchungen 2011 ergaben, dass für den Oberboden die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung für die geplanten Nutzungsarten auf allen Teilflächen eingehalten werden. Lediglich der Prüfwert einer sensiblen Nutzung als „Kinderspielfläche“ wurde in einem Fall leicht überschritten. Diese Fläche liegt westlich des heutigen Erlebnis-Dorfes. Bei der Überprüfung des Untergrundes im Bereich von früheren Kontaminationsverdachtsflächen wurden 2011 weiterhin bestehende schädliche Verunreinigungen westlich des Erlebnis-Dorfes festgestellt. Die nachgewiesenen Schadstoffe entsprechen den früheren Nutzungen (Öllager, Tankstelle etc.). Für die nutzungsbezogene Bewertung des Oberbodens gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung sind diese Ergebnisse nicht direkt von Bedeutung. Sie betreffen einen Horizont, der für den Wirkungspfad Boden - Mensch nicht bedeutsam ist. Wenn auf dieser Fläche jedoch Erdbauarbeiten durchgeführt werden, können Bodenmaterialien anfallen, die nicht verwertet, sondern entsorgt werden müssen.

Für das Gelände der Löwen-Adler-Kaserne wurde eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Abfall und Altlasten auf der Grundlage vorliegender Altlastengutachten erstellt. Demnach wurden bei den Altlastenuntersuchungen 1992 und 2001 insbesondere im westlichen Teil der Kaserne mehrere Altlastenverdachtsflächen nachgewiesen. Vorrangig beinhalteten diese Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aschen, Kohle, Fäkalien, Bauschutt und Müll. Hinzu kamen nutzungsspezifische Verunreinigungen an Tankstellen/Tanklager und Waschplätzen mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe).

Mit dem derzeitigen Rückbau der Kaserne wurden und werden die Altlasten beseitigt. Die Altlasten im westlichen Teil der Kaserne sind größtenteils beseitigt worden. Im östlichen Bereich der Kaserne bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand Altlastenbelastungen im Bereich von Waschrampen, Tankstellen, dem ehemaligen Klärwerk und dem ehemaligen Schweinestall.

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Rhinslake, etwa 200 m östlich des PG. Etwa 50 m südlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, im Bereich des südlichen Kreisverkehrs der Straße „Zur Döberitzer Heide“, befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer, dass als Feuerlöschteich fungiert. Das Gewässer hat eine Fläche von ca. 600 m² und ist naturnah gestaltet. Es besitzt eine Eignung als Lebensraum für Amphibien. Innerhalb der Löwen-Adler-Kaserne kamen mehrere kleine Regenwasserbecken vor. Diese waren/sind vollständig betoniert und besitzen für das Schutzgut keine Bedeutung.

Der Grundwasserspiegel des PG befindet sich in etwa zwischen der 30 m und 31 m NHN Isohypse. Entsprechend den Geländehöhen des PG zwischen 36 m und 54 m NHN ergeben sich Grundwasserflurabstände zwischen etwa 6 m und 23 m.

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne ist die Versickerungsfähigkeit deutlich gehemmt. Es kann angenommen werden, dass ein erheblicher Teil der Niederschläge von den versiegelten Flächen verdunstet (Evaporation). Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend gemindert.

Das PG befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet. Es hat Anteil an den Zonen III der Trinkwasserschutzgebiete Radelandberg und Elstal.

Für den westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes gelegenen Teil des PG liegen Altlastennachweise vor. Bei den Untersuchungen 2011 erfolgte eine exemplarische Untersuchung von zwei Grundwassermessstellen. Die Untersuchungen zeigten keine Gütebeeinträchtigung des örtlichen Grundwasserleiters. In der Gefährdungsabschätzung zu den Altlasten im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne wurden mehrere Verdachtsflächen mit Verunreinigungen durch MKW, LHKW, PAK und BTEX nachgewiesen. Der Bericht kommt hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu dem Schluss, dass die sandigen, durchlässigen Böden im PG zwar generell ein geringes Schadstoffrückhaltevermögen besitzen, der Grundwasserflurabstand jedoch hoch ist. Hinweise auf eine Grundwassergefährdung bzw. einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser liegen nicht vor.

Das Schutzgut Klima und Luft erfährt durch die Nähe des PG zu weiträumigen Siedlungsbereichen (Wustermark, Elstal und insbesondere Berlin) sowie stark befahrenen Straßen, wie der B5 und der BAB10, von außen kommenden Überprägungen. Hinzu kommt die weiträumige Versiegelung auf dem Gelände der Löwen-Adler-Kaserne und die Bebauung mit hochreichenden Kasernengebäuden und Fahrzeughallen.

2019 wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde die bestehende lufthygienische Belastung durch verschiedene Luftschadstoffe ermittelt. Hierzu wurden die Parameter Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaubpartikel mit den maximalen Korngrößen 10 µm und 2.5 µm (PM 10 und PM 2.5) untersucht. Der Vergleich der ermittelten bestehenden Belastungen mit den geltenden Grenzwerten ergab für alle untersuchten Immissionsorte die Einhaltung dieser Grenzwerte.

Das PG befindet sich laut dem Landschaftsprogramm Brandenburg im nördlichen Bereich des Naturraums Mittlere Mark. Bereits nördlich Elstals beginnt der Naturraum Rhin-Havelland. Innerhalb des Naturraumes befindet sich das PG auf der Nauener Platte.

Das gesamte Vorhabengebiet erstreckt sich südlich entlang der B5 und setzt sich aus Teilgebieten zusammen, die im Hinblick auf ihre Erscheinungsform jeweils unterschiedlich zu charakterisieren sind. Das Erlebnis-Dorf wurde 2014 eröffnet und ist an seinen neuen Einrichtungen (Gebäuden, Frei- und Stellplatzflächen) zu erkennen. Eine Achterbahn mit einer baulichen Höhe von ca. 20 m wurde 2018 in Betrieb genommen und ist damit im Bestand vorhanden.

Östlich grenzen die Flächen der Löwen-Adler-Kaserne an. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee im Jahr 1992 stehen die Gebäude leer. Die Gebäude der Kaserne sind beim Vorbeifahren auf der B5 von außen wahrnehmbar.

Die Fläche westlich des Erlebnis-Dorfes wurde von Gebäuden und Befestigung beräumt. Sie ist wieder vollständig mit einer ruderalen Vegetation bedeckt und mit Baumaufwuchs bewachsen. Spuren der militärischen Nutzung sind in Form unterirdischer Bauwerke noch auffindbar.

Südlich angrenzend befindet sich mit der „Döberitzer Heide“ der zu den Kasernen gehörende ehemalige Truppenübungsplatz. Dieser ist derzeit eine offene bzw. halboffene Heidelandschaft. Im Übergangsbereich zum Plangebiet befinden sich einige ehemalige militärisch genutzte Gebäude, die heute von der Sielmann-Stiftung und einem Naturschutz-Förderverein genutzt werden.

Die B5 stellt generell eine starke landschaftliche Zäsur zwischen den nördlich und den südlich liegenden Landschaftsräumen dar.

Visuelle Fernbeziehungen zwischen dem PG und den umgebenden Räumen sind häufig durch Wälder oder Gehölzstrukturen nicht vorhanden oder stark eingeschränkt.

Für die Erholungsnutzung steht derzeit nur ein Teil des PG zur Verfügung. Dies ist in erster Linie das bestehende Erlebnis-Dorf. Weite Flächen des PG, insbesondere der westlich gelegene Teil des PG sowie die Fläche der Löwen-Adler-Kaserne, sind aufgrund der Munitionsbelastung sowie fortdauernder Rückbauarbeiten nicht frei begehbar.

Innerhalb des PG existiert keine Wohnnutzung und es grenzt auch keine solche Nutzung unmittelbar an. Nördlich der B5 erstreckt sich der Siedlungsraum Elstals mit Wohngebieten, wie der Heidesiedlung, der Kiefernsiedlung und das in der Entwicklung als Wohngebiet befindliche ehemalige Olympische Dorf. Die zwischen PG und dem Siedlungsraum Elstals gelegene B5 stellt eine Quelle für Lärm und Luftschadstoffe dar.

In den Gebäuden der Löwen-Adler-Kaserne wurden im großen Umfang Gefahrstoffe, wie teerhaltige Baustoffe, bleihaltige Farben und Anstriche sowie Asbest, verbaut. Eine direkte Gefährdung für die Bevölkerung besteht jedoch nicht. Das gesamte Gelände der Kaserne, aber auch der Teil westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes gilt als mit Kampfmitteln belastet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Dabei handelt es sich um die zentrale Gebäudegruppe der Löwenkaserne. Boden- oder sonstige Denkmäler kommen nicht vor.

Teile des östlichen und in geringem Umfang des südlichen Plangebietes befinden sich im LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Das LSG umschließt das PG von Osten, Süden und Westen. Weitere Schutzgebiete im Umfeld sind das:

- FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“, nordöstlich des PG in einem Abstand von minimal 100 m,
- FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“, östlich und südlich des PG in einem Abstand von minimal 11 m,
- Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ in weitgehend identischer Lage zum gleichnamigen FFH-Gebiet mit etwas vergrößertem Abstand nach Süden (Mindestabstand 93 m),
- Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ in identischer Lage zum gleichnamigen FFH-Gebiet,
- Landschaftsschutzgebiet „Nauen – Brieselang – Krämer“, nordöstlich des PG in einem Abstand von minimal 98 m.

Um die naturschutzfachlichen Ziele bestmöglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu integrieren und die erforderlichen Kompensationen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auf diese Ziele ausrichten zu können, wurde durch die Gemeinde Wustermark bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Integration eines Grünordnungsplans in den Umweltbericht festgelegt.

Aufbauend auf die übergeordnete Landschaftsplanung sowie der konkreten Ausstattung der Naturgüter im Plangebiet wurde ein grünordnerisches Konzept erarbeitet. Folgende wesentliche Punkte wurden darin ausgewiesen:

- Grüner Übergang zur Döberitzer Heide: Mittels umfassender Eingrünung des südlichen Grenzbereiches des Plangebietes zur Döberitzer Heide soll ein landschaftsbildverträglicher Übergang geschaffen werden. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen dient zudem der Abschirmung der Döberitzer Heide vor Störreizen (Licht, Geräusche) oder baubedingten Emissionen aus dem Plangebiet.
- Gestufte Nutzungsintensitäten: Ziel ist die Konzentration der intensiven Nutzung auf zentrale Bereiche im Geltungsbereich und eine zur Döberitzer Heide gerichtete Reduzierung des baulichen Maßes und der Nutzung.
- Etablierung von Trockenrasen- und Heidegesellschaften: Hiermit sollen standorttypische Vegetationsformen und -strukturen im Geltungsbereich erhalten werden.
- „Stege statt Wege“: Anstelle von ebenerdigen Wegen sollen Holzstege als Wegeverbindung zwischen den Bungalows/Ferienhäusern im Osten des PG errichtet werden. Durch das Laufen auf den Stegen werden Trittbelastungen durch die BesucherInnen auf den wertvollen Vegetationsflächen vermieden. Empfindliche Heide- und Trockenrasengesellschaften können sich somit ungestört etablieren.
- Einzelbaumpflanzungen in den bebauten Bereichen: Das ehemalige Kasernengelände im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne war vor dem baulichen Eingriff mit zahlreichen Bäumen bestanden. Diese Vegetationsformen und -strukturen sollen mit umfangreichen Pflanzungen von Einzelbäumen im Geltungsbereich wieder aufgegriffen werden.
- Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen: Ähnlich den Einzelbaumpflanzungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete sollen die Stellplatzanlagen und die Straßen mit Baumreihen und Einzelbäumen bepflanzt werden. Neben der Gliederung und Gestaltung des Landschafsbildes dienen diese Bäume insbesondere der Beschattung und damit der Schaffung günstiger klimatischer Bedingungen.

- Fassadenbegrünung: Ebenfalls als unterstützendes Element für die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie eines günstigen Mikroklimas sollen die Fassaden der großen Gebäude begrünt werden.
- Gärtnerische Gestaltung der intensiv genutzten Flächen: Die intensiv genutzten Flächen sind mit gebietsheimischen Grasfluren, blütenreichen Stauden und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Damit kann eine landschaftsgerechte Ausgestaltung erreicht werden.
- Fledermausquartiere und Vogelnisthilfen: Die Flächen der Löwen-Adler-Kaserne und westlich des bestehenden Erlebnisdorfes waren und sind Lebensstätte zahlreicher Vogel- und Fledermausarten. Um die Artenvielfalt im Plangebiet zu erhalten, sind verloren gehende Quartiere und Niststätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere und Nisthilfen verschiedenster Typen und Formen im Geltungsbereich zu ersetzen. Zu erhaltende Bauwerke, wie Bunker, sind als Winterquartiere für Fledermäuse zu erhalten und aufzuwerten.
- Erhalt des Eichenwaldes: Der gesetzlich geschützte Eichenwald im Osten des Plangebietes ist als wertvoller Lebensraum und als Dunkelkorridor für Fledermäuse zu erhalten.
- Keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet: Innerhalb des Plangebietes gelegene Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind von einer Bebauung freizuhalten.
- Versickerung von Niederschlägen: Das im PG auftreffende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Informationstafeln zur „Heimischen Flora und Fauna“: Über Informationstafeln und Hinweisschilder sind BesucherInnen von -Karls- für die Belange des Naturschutzes zu sensibilisieren.
- ÖPNV: Durch ein attraktives Angebot öffentlicher Verkehrsmittel soll der Umfang des Individualverkehr verringert werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden, die die Schutzgüter beeinträchtigen können. Bau- und anlagebedingt kann es zu der Inanspruchnahme bzw. der Überbauung von Flächen und damit von Boden, Vegetation und Lebensräumen kommen. Bau- und betriebsbedingt sind Emissionen von Geräuschen, Licht, Luftschadstoffen und sonstigen optischen Störreizen denkbar. Anlagebedingt wird sich das Landschaftsbild verändern und kann es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse kommen.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung, erheblich wirkende Eingriffe zu vermeiden oder so weit zu mindern, dass die Beeinträchtigung nicht mehr erheblich ist.

Mit der Ausweisung zweier Flächen für Wald sowie von 7 privaten Grünflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) dienen, können wertvolle Vegetationsflächen vor einer Überbauung und Veränderung geschützt und/oder entwickelt werden. Zwei weitere Flächen wurden als SPE-Flächen zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein Gebäude und einen Bunker, die eine wichtige Quartierfunktion besitzen.

Da aufgrund der Neuordnung der Verkehrsführung im PG der Erhalt der Allee an der Straße „Zur Döberitzer Heide“ nicht möglich ist, wurde für die Neubegründung einer gleich langen Allee entlang der Planstraße B eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden 7 allgemeine (VM1 bis VM7) sowie 8 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VA1 bis VA4, VB1 und VC1 bis VC3) ausgewiesen.

Der Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne hat bereits 2019 begonnen. Die Arbeiten hierzu finden auf der Grundlage naturschutz-, arten- und forstrechtlicher Zulassungen statt. Die Zusammenfassung der damit verbundenen Eingriffe aber auch Positivwirkungen sowie die Darstellung der erforderlichen Kompensationen war im vorliegenden Umweltbericht vorzunehmen.

Mit den laufenden Arbeiten zum Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie mit der absehbaren Umsetzung der Planfestsetzungen kommt es zu großflächigen Vegetationsbeseitigungen. Ein Erhalt ist auf Grund der vorhandenen flächendeckenden Kampfmittelbelastung auch dann nicht möglich, wenn eine direkte Überbauung nicht vorgesehen ist. Die Sondierung und Beräumung von Kampfmitteln erfordert erhebliche Bodenarbeiten, die somit auch den Erhalt der darauf befindlichen Vegetation nicht zulassen. Betroffen sind 11 Biotoptypgruppen, Einzelbäume außerhalb von Wald sowie die Umwandlung von Wald (Eingriffe V1 bis V13). Betroffen sind die Biotoptypgruppen:

- Ruderalfluren,
- Intensivgrasland und ruderale, artenarme Grasfluren,
- Staudenfluren,
- Trockene Brachen mit Trockenrasenarten,
- Trockenrasen,
- Besenginsterheiden,
- Laubgebüsche und Hecken aus heimischen Gehölzen,
- Trockene Laubgebüsche, nicht heimischer Arten,
- Allee,
- Kleine Baumgruppen nicht heimischer Arten,
- Feldgehölze,
- Vorwälder und Waldbiotope außerhalb Wald im Sinne LWaldG.

Trockenrasen und Besenginsterheiden sind gesetzlich geschützte Biotope. Mit der Fällung von Einzelbäumen werden auch Bäume der an der Straße „Zur Döberitzer Heide“ stehenden Allee beseitigt. Alleen stellen geschützte Landschaftsbestandteile dar. Alleen sind geschützte Landschaftsbestandteile.

In weiten Teilen des PG hat nach Abzug der sowjetischen Truppen eine Waldsukzession eingesetzt. Hauptbestandsbildner sind Robinien, Birken und Espen. Durch die Oberförsterei Brieselang, nunmehr Forstamt Havelland, wurden die Bestände im PG auf ihre Waldeigenschaft hin bewertet. Dabei steht im Ergebnis, dass weite Teile der Löwen-Adler-Kaserne, aber auch große Flächen im Westen und Nordwesten des PG als Wald anzusehen sind. Für Waldflächen, die nicht erhalten werden können, ist ein Waldumwandlungsverfahren zu führen. Diese Verfahren ist in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Nach Maßgabe des Raumordnungsverfahrens, das im Vorfeld der Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde, war zu prüfen, inwiefern es mit dem Vorhaben zu zusätzlichen Stickstoffeinträgen in stickstoffempfindliche gesetzlich geschützte Biotope oder in FFH-Lebensraumtypen kommen kann. Hierzu wurde eine Prognose der vorhabenbedingten zusätzlichen Stickstoffeinträge, die auf den zusätzlichen Straßenverkehr zurückzuführen sind, erstellt. Innerhalb des PG ergaben sich nur geringe Flächenanteile auf denen von einer Zunahme der Stickstoffeinträge größer 0,3 kg N / (ha·a) auszugehen ist. Stickstoffeinträge unterhalb dieses Wertes sind so gering, dass sie sich nicht mehr mit Sicherheit einer spezifischen Quelle zuordnen lassen. Flächen mit Einträgen größer 0,3 kg N / (ha·a) befinden sich vorrangig in der Nähe der B5 sowie in geringem Maße im Süden des PG. Innerhalb dieser Flächen kommt nur ein stickstoffempfindliches geschütztes Biotop vor.

Dies ist der Knäuelgras-Eichenwald im Osten des PG. Auf einer Fläche von 849 m² im äußersten Nordwesten des Waldes wurden zusätzliche Stickstoffeinträge von bis zu 0,6 kg N / (ha·a) prognostiziert. Innerhalb des PG nimmt dieser Biotoptyp eine Fläche von ca. 6,6 ha ein. Eine nachteilige Beeinflussung des Eichenbestandes wird angesichts der geringen Stickstoffeinträge ausgeschlossen. Das Vorkommen des Eichenwaldes wird durch die geringen Einträge nicht in Frage gestellt. Das Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt und wird seine ökologischen Funktionen behalten.

Mit dem bereits begonnenen Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne sowie der künftigen Planumsetzung sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln im Plangebiet sowie zum Teil im Grenzbereich zur Döberitzer Heide verbunden. Betroffen sind Höhlen- und Nischenbrüter (Eingriff F1) durch den Verlust von Baumhöhlen und Gebäudelebensstätten betroffen. Mit der geplanten Umnutzung und Bebauung von Freiflächen werden auch für bestimmte Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter Verbotstatbestände hervorgerufen (Eingriff F2).

Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Kasernenrückbaus sowie der geplanten Konversion ergeben sich auch für Reptilien (insbesondere der Zauneidechse), Fledermäuse und Amphibien (Eingriffe F3, F4 und F5).

Das gesamte Plangebiet weist bzw. wies einen sehr großen Anteil versiegelter oder stark beeinträchtigter Flächen und Böden auf. Demgegenüber werden mit der Planung zulässige Überbauungen in den 13 sonstigen Sondergebieten sowie für die Errichtung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festgesetzt. In der Summe ergibt sich eine Überbauung auf 431.999 m². Diese Überbauung stellt jedoch nicht vollständig eine Vollversiegelung dar. Durch die Festsetzung, dass die Stellplätze luft- und wasserdurchlässig zu befestigen sind, kann die vollversiegelte Fläche in diesen Bereichen deutlich verringert werden. Daneben ist vorgesehen, Wegeverbindungen in den SO 5, SO 8, SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13 ganz oder teilweise mit wassergebundenen Wegedecken herzustellen. Auf Stellplätzen und entlang der Straßen werden Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Eine weitere Minderung ergibt sich durch die Festsetzung, dass insgesamt 25 % der Plätze, Promenaden und Erlebnisflächen mit versickerungsfähigem Betonpflaster zu befestigen sind. Die zulässige Gesamtvollversiegelung beträgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen 377.700 m². Dem gegenüber steht eine vorhandene bzw. über die geltenden Bebauungspläne zulässige Versiegelung von 305.408 m². Mit der Planung ist somit eine Mehrversiegelung (berechnet als Vollversiegelung) von 72.292 m² verbunden (Eingriff B1).

Mit dem Rückbau der Löwen-Adler-Kaserne ist auch der Rückbau von 3 Regenwasserbecken verbunden. Aufgrund ihres technischen und naturfernen Charakters sowie des fehlenden Anschlusses an den Boden und das Grundwasser, stellt der Rückbau für das Schutzgut Oberflächenwasser keine Beeinträchtigung dar. Wirkungen auf Oberflächengewässer, die außerhalb des PG vorkommen, sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne sowie im westlichen Teil des PG wurden Altlasten mit Bodenverunreinigungen durch MKW, PAK, LHKW und BTEX festgestellt.

Mit der Beräumung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der geplanten Bebauung des westlichen Plangebietes findet eine Beseitigung der Altlasten statt. Das Vorhaben trägt somit zur Vermeidung möglicher Grundwasserverunreinigungen bei.

Anfallendes Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes soll weitgehend vor Ort zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden. Hierfür stehen die Freiflächen sowie entlang der Straßen und auf den Stellplätzen anzulegenden Versickerungsmulden zur Verfügung. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Für Niederschlag, der nicht unmittelbar versickert werden kann, bzw. im Starkregenfall, ist die Herstellung eines ca. 4.500 m² großen Versickerungsbeckens östlich des Eichenwaldes vorgesehen.

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die prüfen sollte, inwiefern sich das Vorhaben, insbesondere die zusätzliche Versiegelung, auf die Grundwasserneubildung und die Trinkwasserschutzgebiete auswirken kann. Nachteilige Wirkungen auf die Wasserfassung der Wasserwerke Elstal und Radelandberg konnten verneint werden. Um eine mögliche Mobilisierung von Schadstoffen im Zuge der Bautätigkeiten frühzeitig erkennen zu können, wird gutachterlich ein Grundwassermonitoring empfohlen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation wurde über ein gesondertes Gutachten geprüft, ob es mit dem Vorhaben zu einer Verschlechterung bezüglich Stickoxiden und Feinstaub kommen kann. Die Prognose ergab, dass die Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten im und außerhalb des PG, eingehalten werden. Zudem sind die Differenzen zwischen dem Ist- und dem Plan-Zustand so gering, dass nur an zwei Immissionsorten überhaupt marginale Veränderungen feststellbar sind. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden keine lufthygienischen Auswirkungen feststellbar sein. Die lufthygienische Erholungseignung in der freien Landschaft im angrenzenden Bereich der Döberitzer Heide ändert sich nicht.

Grundsätzlich kann es in stark versiegelten bzw. bebauten Bereichen im Sommer zu einer Wärmebelastung kommen. Mit der Festsetzung umfangreicher Begrünungen von Flächen und Gebäudefassaden im PG lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit vermeiden. Für das Schutzgut Klima und Luft wird ein vergleichbarer Zustand vor und nach der Umsetzung der Planung erwartet.

Die Wirkungen auf den Klimawandel durch den Ausstoß von Treibhausgasen werden für das Vorhaben als neutral bewertet. Zwar wird es zu einem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr und somit zu erhöhten Kohlendioxid-Emissionen kommen, andererseits werden die Gebäude weitreichend mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Hiermit ist die emissionsfreie Erzeugung eines großen Teils der benötigten Energiemenge möglich.

Das Landschaftsbild erfährt im Plangebiet bis auf den Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes und der zu erhaltenden Waldbestände eine deutliche Veränderung, die als erheblich zu bewerten ist (Eingriff L1). Um die erheblichen Wirkungen zu mindern, werden verschiedene Ansätze im Bebauungsplan verfolgt. Wesentlicher Kern ist die Konzentrierung der intensiv bebauten Flächen auf den Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, des mittleren PG sowie entlang der B5. Im Bereich der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne wird es eine nach Süden, zu Döberitzer Heide gerichtete Ausdünnung der Bebauung geben. Umfangreiche Bepflanzungen bewirken eine starke Begrünung der Flächen innerhalb des PG und entlang der Gebietsgrenzen. Insbesondere der südliche und südöstliche Übergang zur Döberitzer Heide wird auf einer Breite von 20 m bis 85 m mit Feldgehölzen und Besenginsterheiden bepflanzt. Sie gewährleisten eine Sichtverstellung auf die Bebauung im PG gerade aus den Bereichen um das Sielmanns Natur-Erlebniszentrum sowie den Flächen des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Heide“.

Da die Gehölzbestände entlang der nördlichen Seite der B5 mit der Planung nicht beeinträchtigt werden, wird im Zusammenhang mit den festgesetzten Bepflanzungen entlang der nördlichen PG-Grenze sowie dem Erhalt des Gehölzstreifens im Nordwesten des PG eine erheblich wirksame Wahrnehmbarkeit des PG aus den Siedlungsteilen Elstals heraus vermieden.

Dennoch ist zu erwarten, dass Teile der Bebauung des PG vom Gebiet der Döberitzer Heide aus zu sehen seien werden. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil. Neben der visuellen Wahrnehmbarkeit ist auch mit Geräuschemissionen zu rechnen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind solche Emissionen vor allem südlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes, das auch künftig die intensivste Freizeitnutzung im PG aufweisen wird, zu erwarten. Aufgrund der Öffnungszeiten sind diese Emissionen allerdings auf die Tagesstunden beschränkt.

Bei der Bewertung, inwieweit das Naturerleben in der Döberitzer Heide beeinträchtigt werden kann, ist die Großflächigkeit des Geländes sowie das strikte Wegegebot zu berücksichtigen. Aus Gründen des Naturschutzes sowie der immer noch vorhandenen Kampfmittelbelastung, können die Flächen der Döberitzer Heide von Besuchern nicht frei betreten werden. Dies führt gerade auf den Flächen südlich des westlichen Teils des PG zu einer Vergrößerung des Abstandes, was die visuelle und akustische Wahrnehmung des Freizeitgeländes reduziert. Zusammen mit der reduzierten Flächennutzung im Süden und Osten des PG und der intensiven Bepflanzung im Süden wird das PG und seine Nutzung nur in einem kleinen Ausschnitt des 3.600 ha großen Areals der Sielmanns Naturlandschaft wahrnehmbar sein. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe des Themenhotels im SO 13 von ursprünglich 15 m auf ca. 10 m verringert. Gemäß Durchführungsvertrag ist die Fassade des Gebäudes zusätzlich in matten Farben der Heide zu gestalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft südlich des PG sowie der Erholungseignung ist daher nicht gegeben.

Die geplante Nutzungserweiterung des Erlebnis-Dorfes wird zusätzliche Geräuschemissionen hervorrufen. Um Konfliktsituationen zwischen Wohnen Freizeitnutzung bereits im Vorfeld vorzubeugen, wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Dabei werden für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im PG maximal zulässige Geräuschemissionen festgelegt, deren Einhaltung sicherstellt, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten im und außerhalb des PG zu keiner Überschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen kommt. Der Verkehrslärm wird mit dem zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Aufkommen nur unwesentlich zunehmen. Über passiven Schallschutz an Gebäuden (Verwendung bestimmter schalldämpfender Materialien) können Lärmreflexionen, die nachteilig auf die umliegende Wohnbebauung wirken könnte, vermieden werden.

Im PG kommt mit der zentralen Gebäudegruppe der Löwen-Kaserne ein Baudenkmal vor. Diese Unterlagen bislang dem Verfall und werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor dem weiteren Verfall bewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes können damit ausgeschlossen werden.

Bis auf das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegt das PG außerhalb von nationalen oder europäischen Schutzgebieten. Die Flächen des LSG sind im PG fast vollständig über festgesetzte SPE-Flächen geschützt. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass das Verbot, Trockenrasen im LSG nachteilig zu verändern, eingehalten wird.

Nordwestlich an die private Grünfläche E schließt die private Grünfläche Regenwasserversickerung an. Ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grenze befindet sich im LSG (ca. 830 m²). Innerhalb der Grünfläche Regenwasserversickerung soll ein Sickerbecken für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem PG errichtet werden. Es wurde festgesetzt, dass das Sickerbecken als Erdbecken mit mindestens 30 cm belebter Bodenzone herzustellen ist. Es wurde zudem festgesetzt, dass die gesamte Grünfläche Regenwasserversickerung als extensives Grasland zu unterhalten ist. Für die Herstellung des Erdbeckens sind bauliche Tätigkeiten und Bodenarbeiten erforderlich. Formal wird somit gegen Verbote der Schutzgebietsverordnung verstoßen. Diese Handlung ist jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten naturnahen Ausbildung und extensiven Pflege der Fläche nicht geeignet, den Charakter des LSG zu verändern. Der Schutzzweck des LSG, der in der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in der Bewahrung der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes liegt, wird nicht beeinträchtigt. Das Erdbecken wird keine über den konkreten Standort hinausgehende visuelle Wirkung entfalten. Mit der Oberbodenandeckung und der extensiven Grünlandausbildung werden die Naturhaushaltsfunktionen nicht geschädigt.

Im Flurstück 71, Flur 16, Gemarkung Elstal, innerhalb des LSG, ist die Planstraße C vorgesehen. Sie dient im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsflächen im PG der Anbindung der Stellplatzfläche IV, die im Bereich des heute bereits bestehenden Zugangs zur Sielmann-Naturlandschaft Döberitzer Heide geplant ist. Die Straße „Zur Döberitzer Heide“ verläuft bereits durch den LSG-Ausschnitt und dient in erster Linie der Anbindung der Grundstücke Zur Döberitzer Heide 7 und 9, die sich südlich des PG befinden. Hier befinden sich das Sielmanns Natur Erlebniszentrum sowie der Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“. Der Straßenverlauf soll nach Planung leicht nach Norden verschwenkt und um eine Fortführung der Straße nach Osten innerhalb des PG ergänzt werden.

Mit der neuen Straßenführung und dem neuen Querschnitt wird eine bauliche Anlage errichtet, die zu Veränderungen und Versiegelungen der Bodengestalt führt. Damit werden Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung hervorgerufen. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Herstellung der Planstraße C den Charakter des Schutzgebietes sowie seinen Schutzzwecken nur unerheblich zuwiderläuft.

Im Vergleich zur Bestandsstraße erhöht sich die Versiegelung von 677 m² um 291 m² auf 968 m². Die Planstraße C wird mit einer begrünten Mulde hergestellt, die die Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellt. Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt worden.

Die südlich an die Bestandsstraße angrenzenden Trockenrasen bleiben durch die Verschwenkung der neuen Straße nach Norden erhalten. Für die entsiegelten Flächen der Bestandsstraße wurde die Bepflanzung mit Laubgehölzen festgesetzt. Diese werden südlich der Planstraße C liegen. Nördlich der Planstraße C ist die Pflanzung von Besenginsterheide und eines Feldgehölzes festgesetzt worden. Durch diese Begrünungen wird die Planstraße keine nachteilige visuelle Wirkung entfalten können. Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bleiben erhalten. Die Bedeutung für die Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, die Erreichbarkeit der Döberitzer Heide bleibt erhalten.

Es wird die Genehmigung für die mit der Planung verbundenen Handlungen im LSG beantragt.

Obwohl nicht selbst Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes, wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzwecken und Erhaltungszielen der umgebenden Natura 2000-Gebiete geprüft.

Nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ konnten dabei ausgeschlossen werden. Für das FFH-Gebiet „Döberitze Heide“ konnten für die Lebensraumtypen (LRT) 4030 – Trockene europäische Heiden sowie 6120* - Trockene kalkreiche Sandrasen bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser LRT führen könnten, nicht ausgeschlossen werden. Ursachen hierfür werden in stofflichen Emissionen sowie einer möglichen stärkeren Frequentierung des Schutzgebietes durch Besucher des Freizeitparkes gesehen. Um diese nachteiligen Wirkungen zu vermeiden, wurden zwei Maßnahmen ausgewiesen (VP-V1 und VP-V2).

Nachteilige Wirkungen aufgrund bau- und betriebsbedingter Emissionen und Störwirkungen konnten auch für die Vogelarten Brachpieper, Ziegenmelker, Neuntöter, Raubwürger, Heidelerche, Sperbergrasmücke und Wiedehopf nicht ausgeschlossen werden. Diese nachteiligen Wirkungen lassen sich jedoch mit den Maßnahmen VP-V1 und VP-V2 so weit vermeiden bzw. vermindern, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten nicht eintritt.

Umfangreiche grünordnerische Festsetzungen dienen dem Erhalt wertvoller Vegetationsbestände, wie dem Eichenwalde im Osten des PG. Sie legen zudem alle Flächen des PG betreffend großflächige Bepflanzungen mit Gräsern, Stauden und Gehölzen fest. Wesentliche Punkte sind:

- Gehölzpflanzungen (Feldgehölze, Laubgebüsche, Hecken, Waldmantel; Maßnahme A1),
- Einzelbaumpflanzungen (Maßnahme A2),
- Schaffung Besenginsterheiden (Maßnahme A3),
- Anlage von Trockenrasen (Maßnahme A4),
- Anlage blütenreicher Staudensäume (Maßnahme A5),
- Anlage extensiven Landschaftsrasens (Maßnahme A6),
- gärtnerische Gestaltung mit landschaftstypischen Florenelementen (Maßnahme A7).

Diese Festsetzungen greifen die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Zielvorstellungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet auf. Mit ihnen kann der vollständige Ausgleich der Vegetationseingriffe V2 bis V9 sowie V12 erbracht werden. Dies sind der Verlust von:

- Intensivgrasland und ruderalen, artenarmen Grasfluren,
- Staudenfluren,
- trockener Brachen mit Trockenrasenarten,
- Trockenrasen,
- Besenginsterheiden,
- Laubgebüschen und Hecken aus heimischen Gehölzen,
- trockener Laubgebüsche aus nicht heimischen Arten,
- kleiner Baumgruppen nicht heimischer Arten,
- Einzelbäumen,
- Allee.

Neben dem Ausgleich der Vegetationseingriffe kann mit diesen Maßnahmen das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Der Eingriff L1 ist damit vollständig im PG und zu den angrenzenden Flächen ausgleichbar.

Flächenhafte Gehölzpflanzungen und die Pflanzung von Einzelbäumen stellen anerkannte Maßnahmen des Bodenschutzes und -ausgleichs dar. Mit den festgesetzten Pflanzungen im PG wird die bilanzierte Mehrversiegelung von fast 7 ha (Eingriff B1) vollständig ausgeglichen.

Teilweise lässt sich mit den grünordnerischen Festsetzungen der Verlust von Ruderalfluren (V1) und Feldgehölzen (V10) im Plangebiet ausgleichen. Nicht ausgeglichen werden kann im Plangebiet der Verlust von Vorwald und Waldbiotope, die keinen Wald im Sinne des LWaldG darstellen (Eingriff V11). Es verbleibt rein rechnerisch ein Defizit von 3.639 m² Ruderalflur und 59.252 m² Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung außerhalb des Plangebietes für eine Vollkompensation erbracht werden müssten.

Eine solche Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des PG ist in der Regel nur mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen möglich. Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange gering zu halten, kann der Ausgleich auch mit der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes sichergestellt werden.

Die Beseitigung der Altlasten im PG stellt eine solche dauerhafte Aufwertung dar.

Mit der Wiedernutzbarmachung der Löwen-Adler-Kaserne sowie der ehemals militärisch genutzten Flächen westlich des bestehenden Erlebnisdorfes wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hervorragender Weise Rechnung getragen. Die Wiedernutzbarmachung beinhaltet zudem die Beseitigung von Altlasten und Umweltbeeinträchtigungen und trägt somit zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als einem zentralen Element der Eingriffsregelung bei.

In der Abwägung der Belange zwischen Vegetations- und Biotopschutz auf der einen Seite sowie der Forderung nach einem sparsamen Flächenverbrauch und der Aufwertung beeinträchtigter Standorte auf der anderen Seite wird seitens der Gemeinde Wustermark der Wiedernutzbarmachung der Vorrang eingeräumt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der betroffenen Vorwaldbestände im PG auf versiegelten oder stark überprägten Böden entwickelt hat und es sich dabei häufig um Robinienbeständen handelt, die zu einer Eutrophierung der natürlicherweise nährstoffarmen Böden führen. Betroffen sind somit sehr naturferne Biotope, die sich nachteilig auf die für die Döberitzer Heide typischen nährstoffarmen Biotope wie Heiden und Trockenrasen auswirken würden.

Hinzu kommt bei der Abwägung der Umstand, dass mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme C2 auf mindestens 5,7 ha Gehölzstrukturen und auf 13,3 ha Brachflächen/extensives Grünland neu geschaffen werden. Eine gesonderte Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Ruderalfluren und Gehölzbestände außerhalb des PG ist unter Berücksichtigung aller genannter Aspekte nicht erforderlich.

Die Maßnahme C2 dient der artenschutzrechtlichen Kompensation und der Sicherung des Erhaltungszustandes der vom Vorhaben betroffenen Boden-, Gebüsch- und Freibrüter (Eingriff F2).

Für die Kompensation der Waldumwandlung (Eingriff V13) wird eine Erstaufforstung außerhalb des Plangebietes im angrenzenden Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet erbracht (Maßnahme A8). Die Erstaufforstung wird mit standortgerechten einheimischen Baumarten durchgeführt.

Mit Beginn des Kasernenrückbaus wurde begonnen, die verloren gehenden Nischen- und Höhlenbrutplätze für Vögel im PG auszugleichen. Hierzu wurden bislang 74 Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen angebracht. Um alle verloren gehenden Brutplätze ersetzen zu können, sind noch 88 Nisthilfen anzubringen sowie 10 Steinhaufwerke anzulegen. Dies erfolgt im PG sowie auf unmittelbar angrenzenden Flächen (Maßnahme C1).

Vor Beginn des Rückbaus auf den jeweiligen Teilflächen der Löwen-Adler-Kaserne erfolgte der Abfang und die Umsiedlung von Zauneidechsen (Maßnahme C3). Hierzu wurden im Bereich des GVZ Wustermark sowie auf einer Fläche bei Buchow-Karpzow Habitate hergerichtet und aufgewertet. Eine Erfolgskontrolle im Jahr 2021 bestätigte die Eignung der Flächen und den Erfolg der Umsiedlung. Zusammen mit den Zauneidechsen wurden auch die im PG vorkommenden Ringelnattern und Blindschleichen abgefangen und umgesiedelt. Vorbereitend auf die Entwicklung des westlichen Teils des PG wurden im Jahr 2024 die dort vorkommenden Reptilien abgefangen und auf die Fläche bei Buchow-Karpzow umgesiedelt.

Im Zuge des Abfangs der Reptilien wurden auch die wenigen Amphibien im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne abgefangen und in Gewässer im Umfeld des PG umgesiedelt.

Ähnlich zu den Reptilien, werden bereits seit einigen Jahren Maßnahmen zur Stützung der Fledermausfauna bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Arten umgesetzt. So wurden für gehölzbewohnende Fledermäuse bereits 69 künstliche Quartiere an Bäumen im Eichenwald im Osten des PG und den angrenzenden Bereichen im Südosten, außerhalb der Eingriffsbereiche, angebracht (Maßnahme C4). Weitere 15 Kunsthöhlen sind noch anzubringen.

Hauptmaßnahme ist der Umbau des Gebäudes 40 im Norden des Eichenwaldes zu einem Ganzjahresquartier für Fledermäuse (Maßnahme C5). Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2021. Der dauerhafte Schutz und Erhalt wird über die Festsetzung des Gebäudes als SPE-Fläche (Fläche C) im Bebauungsplan sichergestellt.

Mit der Optimierung von Bunkern als Winterquartier wurden und werden weitere Maßnahmen ergriffen (C6). Ein Bunker knapp außerhalb des PG wurde bereits entsprechend gesichert. Ein zweiter Bunker im Süden des PG ist noch aufzuwerten. Der Bunker wird als Fläche K im Bebauungsplan festgesetzt und als SPE-Fläche geschützt.

Mit der Aufstellung von 7 Fledermaustürmen mit Spaltenquartieren am südlichen Rand außerhalb des PG und der Anbringung von 24 Quartierhilfen an Gebäuden des Erlebnis-Dorfes und des Naturschutz-Fördervereins Döberitzer Heide e.V. wurden zusätzliche Gebäude-/Sommerquartiere geschaffen (Maßnahme C7).

An neu zu errichtenden Gebäuden im PG sind 80 weitere Quartierstrukturen anzubringen. (Maßnahme C8).

Mit den grünordnerischen Festsetzungen, der Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der bereits begonnen Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen lassen sich die mit der Konversion der militärischen Liegenschaft und der geplanten Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter so weit verringern, dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben. Das Plangebiet kann landschaftsgerecht in den Naturraum eingebunden werden. Belästigungen bzw. Störungen von Menschen in den angrenzenden Siedlungsräumen werden nicht prognostiziert.

Die Erholungseignung der Döberitzer Heide sowie ihre zahlreichen arten- und naturschutzfachlichen Funktionen werden nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich die seit Abzug der sowjetischen Truppen begonnene Gebietsentwicklung fortsetzen. In erster Linie wäre dabei eine fortschreitende Gehölzsukzession zu erwarten. Vorherrschende Baumart wäre die Robinie. Die bestehenden Vorwälder würden sich zu einem zusammenhängenden Wald entwickeln. Trockenrasen und Heiden würde durch diese Entwicklung zurückgedrängt werden. Die Fähigkeit der Robinie zur Stickstoffbildung würde zur Eutrophierung der bislang nährstoffarmen Standorte führen.

Mit dem Zurückdrängen offener und nährstoffarmer Habitate würde sich auch die Zusammensetzung der Fauna verändern. Vogelarten der Gehölze würden zunehmend einwandern, während Arten den Offenlandes verdrängt würden. Die stärkere Beschattung des Bodens würde eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für Reptilien hervorrufen.

Die in weiten Teilen des PG nachgewiesenen Altlasten würden im Boden verbleiben. Eine Beräumung ist aufgrund der hohen Kosten ohne ein konkretes Investitionsvorhaben für die Gemeinde Wustermark nicht umsetzbar. Gleiches gilt für die weitflächig vorhandenen Kampfmittel.

Der hohe Grundwasserflurabstand hat bislang dazu geführt, dass das Grundwasser durch die Altlasten nicht in Mitleidenschaft gezogen wurde. Eine Verlagerung von Schadstoffen ist jedoch mit der Zeit immer wahrscheinlicher, so dass es auch zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzgebiete kommen könnte.

8| Quellen / Literatur

8|1 Allgemeine Quellen

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (2022): Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Havelland. Stand 31.12.2022.

DIN 19639:2019-19 (2019): Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (2021): Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (2024): Geoportal LBGR Brandenburg. Abgerufen unter https://geo.brandenburg.de am 12.02.2024

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (2022): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (HB LBP). Teil II Arbeitshilfen. Stand 08/2022.

Landesumweltamt Brandenburg (2011): Biotopkartierung Brandenburg.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.)(2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. 1. Neuauflage Januar 2020

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (2022): Landschaftsprogramm Brandenburg. Sachlicher Teilplan „Landschaftsbild“.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg.

8|2 Fachgutachten

Becker-Umwelt Ingenieurdienstleistungen und Umweltschutz Dipl.-Chemiker R. Becker (2018): Gefahr- und Schadstoffkataster 1. Bauabschnitt Geb.: 10,11,12,13,14,15,16,59,60,61,64,65,66,68,70,71,72,75. Ehemalige Adler- und Löwen- Kaserne Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstück 71 und 24.

Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (2024): Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“.

Dr. Marx Ingenieure GmbH (2019): Landschaftspflegerischer Begleitplan. Abbruch der Adler- und Löwenkaserne in Elstal, 1. Bauabschnitt, 2. Teilfläche.

Dr. Marx Ingenieure GmbH (2020): Landschaftspflegerischer Begleitplan. Abbruch der Adler- und Löwenkaserne in Elstal, 2. Bauabschnitt.

Dr. Marx Ingenieure GmbH (2024): Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“. Entwässerungsgutachten.

HSW Ingenieurbüro (2024): Hydrogeologische Stellungnahme. Projekt: Neubewertung der Auswirkungen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes auf die Grundwasserneubildung Karls Ferienresort (Löwen-Adler-Kaserne) in Elstal.

Ingenieurbüro Döring GmbH (2017a): Ehem. Adler- und Löwenkaserne Elstal. Gefährdungsabschätzung bzgl. Abfall und Altlasten auf Grundlage vorliegender Altlastengutachten inkl. Defizitanalyse.

Ingenieurbüro Döring GmbH (2017b): Ehem. Adler- und Löwenkaserne Elstal. Gefährdungsabschätzung bzgl. Kampfmittel inkl. Defizitanalyse.

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (2019): Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal“. Luftschadstoffgutachten.

Lohmeyer GmbH (2024): Bebauungsplan E46 „Karls“. Aktualisierung der Stickstoffdepositionen.

Matthes, H. & Grewe, T. (2021): Zauneidechsen-Monitoring auf den Ansiedlungsflächen für den 1. BA - Rückbau Adler- und Löwenkaserne Elstal

Matthes, H. & Grewe, T. (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 „Karls“ der Gemeinde Wustermark.

PST GmbH (2024): Kurzbeschreibung Konzept Medienerschließung final, Oktober 2024: Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Neubau Familien-Resort/ Elstal

PST GmbH (2024): Erweiterung „Karls-Erlebnis-Dorf“ in Elstal. Teilabschnitt: Wassertechnische Berechnungen. Planstraßen.

Scharmer, E. & Blessing, M. (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung.

Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten (2019a): Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten. Abbruch der Adler- und Löwenkaserne Elstal – 1. Bauabschnitt.

Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten (2019b): Umweltverträglichkeitsuntersuchung. UVP-Bericht. Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts.

UmweltPlan GmbH (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-. Schalltechnische Untersuchung.

9| Anhang zum Umweltbericht

9|1 Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

siehe Plananhang Kapitel G

9|2 Grünordnungsplan

siehe Plananhang Kapitel G

9|3 Bestands- und Konfliktkarte

siehe Plananhang Kapitel G

9|4 Maßnahmenkarte Geltungsbereich

siehe Plananhang Kapitel G

9|5 Übersicht der Baumfällungen und Ermittlung der Ersatzpflanzungen

9|5|1 Fällungen Rückbau Löwen-Adler-Kaserne 1. Bauabschnitt, 2. Teilfläche

Baum Nr.[24]	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
35	Eiche	3	2,1; 2,1; 2,1	36
36	Kastanie	1	2,20 m	13
46	Roteiche	1	2,80 m	17
94	Robinie	1	1,70 m	10
221	Robinie	1	1,10 m	6
226	Kastanie	1	1,70 m	10
227	Kastanie	1	1,80 m	10
228	Kastanie	1	1,85 m	11
229	Kastanie	1	1,75 m	10
230	Kastanie	1	1,55 m	9
231	Kastanie	1	1,65 m	9

[24] Die Punktnummer bezieht sich auf die Nummerierung der Bäume in der Gesamtvermessung des PG in 2019. Aus Übersichtsgründen wurden die Einzelstandorte der Bäume und deren Nummern nicht in die Bestands- und Konfliktkarte aufgenommen.

Baum Nr.[24]	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
232	Kastanie	1	2,20 m	13
233	Kastanie	1	1,70 m	10
234	Spitzahorn	1	1,65 m	9
235	Kastanie	1	2,00 m	12
236	Kastanie	1	2,20 m	13
237	Kastanie	1	1,55 m	9
238	Kastanie	1	1,55 m	9
239	Kastanie	1	1,40 m	8
240	Kastanie	1	1,30 m	7
244	Kastanie	1	1,45 m	8
246	Robinie	1	1,15 m	6
247	Robinie	1	1,25 m	7
248	Robinie	1	2,00 m	12
A1	Steinweichsel	1	1,10 m	6
1290	Kastanie	1	2,00 m	12
1298	Späte Traubenkirsche	1	1,80 m	10
1651	Birke	1	0,90 m	4
1715	Birke	1	0,70 m	3
1726	Birke	1	0,70 m	3
1727	Birke	1	0,65 m	3
1793	Robinie	1	0,70 m	3
1800	Robinie	2	0,60; 0,60	4
1801	Robinie	2	0,60; 0,70	5
1802	Robinie	1	0,65 m	3
1803	Robinie	1	0,65 m	3
1805	Robinie	1	0,80 m	4
1816	Ahorn	1	0,70 m	3
1820	Robinie	1	0,70 m	3
1826	Robinie	1	0,85 m	4
1827	Birke	1	0,70 m	3
1833	Birke	1	0,80 m	4
Summen		**46**		**344**

Tabelle 17 | Fällungen Rückbau Löwen-Adler-Kaserne 1. Bauabschnitt, 2. Teilfläche

9|5|2 Fällungen Rückbau Löwen-Adler-Kaserne 2. BA

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
32	Ulme	1	2,40 m	14
33	Pappel	1	1,35 m	7
34	Eiche	1	3,50 m	22
61	Eiche	1	2,25 m	13
98	Esche	1	0,90 m	4
99	Eiche	1	1,40 m	8

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
100	Eiche	1	1,60 m	9
101	Birke	1	1,20 m	6
104	Eiche	1	1,00 m	5
105	Linde	1	1,10 m	6
111	Linde	1	1,45 m	8
128	Linde	1	1,45 m	8
141	Birke	1	1,05 m	5
150	Fichte	1	1,80 m	10
194	Pappel	1	2,00 m	12
195	Eiche	1	1,40 m	8
196	Pappel	1	1,60 m	9
197	Pappel	1	1,70 m	10
198	Pappel	1	1,80 m	10
199	Pappel	1	1,55 m	9
200	Pappel	1	1,35 m	7
201	Pappel	1	1,65 m	9
203	Pappel	1	1,95 m	11
204	Pappel	1	1,30 m	7
205	Pappel	1	1,45 m	8
206	Pappel	1	1,95 m	11
207	Pappel	1	1,55 m	9
209	Linde	1	1,80 m	10
222	Robinie	1	0,65 m	3
223	Robinie	1	0,65 m	3
224	Birke	1	0,65 m	3
225	Birke	1	0,65 m	3
249	Ahorn	1	0,85 m	4
250	Ahorn	1	0,95 m	5
256	Esche	1	0,75 m	3
273	Pappel	1	0,70 m	3
274	Pappel	1	1,00 m	5
275	Robinie	1	0,85 m	4
276	Kastanie	1	0,70 m	3
277	Pappel	1	0,70 m	3
278	Kastanie	1	0,95 m	5
279	Linde	1	1,00 m	5
280	Buche	1	1,05 m	5
281	Buche	1	0,80 m	4
282	Kastanie	1	0,75 m	3
310	Linde	1	1,15 m	6
311	Linde	1	0,85 m	4
312	Linde	1	0,95 m	5
313	Linde	1	0,80 m	4
314	Linde	1	1,15 m	6
315	Robinie	1	2,05 m	12

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
317	Linde	1	0,95 m	5
318	Robinie	1	0,75 m	3
319	Robinie	1	0,70 m	3
392	Birke	1	1,10 m	6
412	Linde	1	1,10 m	6
413	Birke	1	1,00 m	5
414	Linde	1	1,25 m	7
415	Birke	1	0,95 m	5
434	Linde	1	1,65 m	9
435	Ahorn	1	2,00 m	12
436	Ahorn	1	0,75 m	3
437	Ahorn	1	1,80 m	10
438	Pappel	1	1,40 m	8
439	Ulme	1	2,70 m	16
440	Linde	1	1,50 m	8
441	Linde	1	1,40 m	8
442	Linde	1	1,10 m	6
443	Linde	1	1,15 m	6
444	Linde	1	1,00 m	5
445	Linde	1	1,15 m	6
446	Linde	1	1,10 m	6
447	Linde	1	1,00 m	5
448	Linde	1	0,80 m	4
449	Linde	1	0,85 m	4
450	Linde	1	1,10 m	6
451	Linde	1	1,05 m	5
452	Linde	1	1,10 m	6
453	Linde	1	1,50 m	8
454	Linde	1	1,10 m	6
455	Birke	1	1,00 m	5
456	Unbestimmt	1	0,70 m	3
457	Unbestimmt	1	0,70 m	3
458	Unbestimmt	1	0,70 m	3
475	Ulme	1	0,75 m	3
536	Birke	1	1,00 m	5
1031	Birke	1	1,00 m	5
1059	Birke	2	0,80/0,50 m	4
1060	Birke	1	0,70 m	3
1219	Birke	1	0,95 m	5
1220	Birke	1	0,95 m	5
1221	Birke	1	0,75 m	3
1222	Birke	1	0,70 m	3
1223	Birke	2	0,75/0,80 m	7
1224	Birke	1	0,80 m	4
1225	Birke	1	0,95 m	5

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
1485	Ahorn	1	0,70 m	3
1493	Ulme	1	0,75 m	3
1494	Birke	1	0,75 m	3
1495	Esche	1	0,80 m	4
1496	Birke	2	0,60/0,70 m	5
1497	Esche	1	0,65 m	3
1498	Esche	1	1,70 m	10
1562	Birke	1	1,10 m	6
1563	Ahorn	3	0,8/0,9/1,0 m	13
1585	Ahorn	2	0,65/0,90 m	7
1586	Ahorn	4	3*0,70/0,85 m	13
1587	Ahorn	2	0,6070,80 m	6
1588	Ahorn	1	1,05 m	5
1589	Ahorn	1	1,10 m	6
1590	Robinie	2	0,85/0,90 m	8
1591	Ahorn	1	2,30 m	14
1592	Ulme	2	0,75/0,90 m	7
1640	Robinie	1	1,10 m	6
1648	Ahorn	1	1,10 m	6
1713	Robinie	1	0,90 m	4
1733	Robinie	2	0,65/0,65 m	6
1823	Robinie	1	0,90 m	4
1824	Robinie	1	0,80 m	4
1961	Pappel	1	1,20 m	6
1962	Pappel	1	1,65 m	9
1963	Pappel	1	1,75 m	10
1964	Pappel	1	1,25 m	7
Summe		**136**		**787**

Tabelle 18 | Fällungen Rückbau Löwen-Adler-Kaserne 2. BA

9|5|3 Baumfällungen Alleebäume Straße -Zur Döberitzer Heide-

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
1393	Eiche	1	0,75 m	3
1394	Eiche	1	0,75 m	3
1395	Eiche	1	0,75 m	3
1396	Eiche	1	0,75 m	3
1397	Eiche	1	0,75 m	3
1398	Eiche	1	0,75 m	3
1399	Eiche	1	0,75 m	3
1400	Eiche	1	0,75 m	3
1401	Eiche	1	0,75 m	3
1402	Eiche	1	0,75 m	3

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
1403	Eiche	1	0,75 m	3
1404	Eiche	1	0,75 m	3
1405	Eiche	1	0,75 m	3
1406	Eiche	1	0,75 m	3
1407	Eiche	1	0,75 m	3
1408	Eiche	1	0,75 m	3
1409	Eiche	1	0,75 m	3
1410	Eiche	1	0,50 m[25]	1
1411	Eiche	1	0,50 m	1
1412	Eiche	1	0,50 m	1
1413	Eiche	1	0,50 m	1
1414	Eiche	1	0,50 m	1
1415	Eiche	1	0,50 m	1
1416	Eiche	1	0,50 m	1
1417	Eiche	1	0,50 m	1
1418	Eiche	1	0,50 m	1
1419	Eiche	1	0,50 m	1
1420	Eiche	1	0,50 m	1
1421	Eiche	1	0,50 m	1
1422	Eiche	1	0,50 m	1
1423	Eiche	1	0,50 m	1
1424	Eiche	1	0,50 m	1
1425	Eiche	1	0,50 m	1
1426	Eiche	1	0,50 m	1
1427	Eiche	1	0,50 m	1
1428	Eiche	1	0,50 m	1
1429	Eiche	1	0,50 m	1
1430	Eiche	1	0,50 m	1
1431	Eiche	1	0,50 m	1
1432	Eiche	1	0,50 m	1
1433	Eiche	1	0,50 m	1
1434	Eiche	1	0,75 m	3
1435	Eiche	1	0,75 m	3
1437	Eiche	1	0,75 m	3
1438	Eiche	1	0,75 m	3
1439	Eiche	1	0,75 m	3
1440	Eiche	1	0,75 m	3
1441	Laubbaum	1	0,75 m	3
1442	Eiche	1	0,75 m	3
1443	Eiche	1	0,75 m	3
1444	Eiche	1	0,75 m	3
1445	Eiche	1	0,75 m	3
1446	Eiche	1	0,75 m	3

[25] Aufgrund der Funktion als Alleebaum ist eine Mindestkompensation von 1 Baum vorzunehmen

Baum Nr.	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
1447	Eiche	1	0,75 m	3
1448	Eiche	1	0,75 m	3
1449	Eiche	1	0,75 m	3
1450	Eiche	1	0,75 m	3
1451	Eiche	1	0,75 m	3
1452	Eiche	1	0,75 m	3
1453	Eiche	1	0,75 m	3
1454	Eiche	1	0,75 m	3
1455	Eiche	1	0,75 m	3
Summe		**62**		**138**

Tabelle 19 | Baumfällungen Alleebäume Straße -Zur Döberitzer Heide-

9|5|4 Sonstige Fällungen im PG

Punktnummer	Art	Anzahl Stämme	Stammumfang	Ersatzbäume nach HVE
531	Eiche	1	1,45 m	8
532	Eiche	1	1,90 m	11
533	Eiche	1	1,80 m	10
534	Eiche	1	1,25 m	7
535	Eiche	1	1,75 m	10
820	Eiche	1	2,50 m	15
	Robinie	1	0,75	3
	Robinie	1	0,75	3
	Robinie	1	0,75	3
	Robinie	1	0,75	3
	Robinie	1	0,75	3
Summe		11		76

Tabelle 20 | Sonstige Fällungen im PG

9|6 Visualisierung



Bild 19 | Übersicht der Bildstandorte und Blickwinkel



Bild 20 | Blick aus Nord



Bild 21 | Blick aus Ost



Bild 22 | Blick aus Südost



Bild 23 | Blick aus Süd



Bild 24 | Blick aus Südwest



Bild 25 | Blick aus West

9|7 Erstaufforstungsgenehmigungen

LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Oder-Spree | Frankfurter Str. 7 | 15518 Briesen

Forstamt Oder-Spree

Wald Wiese Holz GmbH
z.Hd. des Geschäftsführers
Lindenstraße 43
15377 Buckow

Bearb.: Björn Bergau
Gesch.Z.: LFB_SEWA_Obf-Briesen-3600/1581+72#86832/2024
Akten-Z: LFB3 07.17-3107/02/24
Hausruf: +49 33656 41047
Fax:
FoA.Oder-Spree@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Briesen, 06.03.2024

Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG

Gemarkung:	**Leißnitz**	**Leißnitz**
Flur:	**4**	**5**
Flurstück:	**38 und 40**	**56 und 63**

Ihr Antrag vom 08.01.2024

Sehr geehrter Herr Ehwald,

auf Ihren Antrag vom 08.01.2024 ergeht folgender

Bescheid

1. Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) wird die Genehmigung zur Erstaufforstung für nachfolgend genannte Flächen erteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (m²)	davon Erstaufforstungsfläche (m²)
Leißnitz	4	38	88039	45114
Leißnitz	4	40	257910	133603
Leißnitz	5	56	28726	28726
Leißnitz	5	63	1430	1430
Summe				**208873**

Dienstgebäude
Frankfurter Str. 7 15518 Briesen
Telefon (033607) 59260
Fax (0331) 275484433

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

Die betroffenen Flurstücke sind auf beiliegender Luftbildkarte, die Bestandteil des Bescheides ist, grün markiert.

2. Diese erteilte Genehmigung zur Erstaufforstung ist bis zum **31.12.2029** gültig.

3. Für dieses Genehmigungsverfahren ist nach UVPG als unselbständiger Teil die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden. Ergebnis: **nicht UVP pflichtig**

4. Dieser Genehmigungsbescheid ist gebührenpflichtig.

Begründung

Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde, § 9 Abs. 1 LWaldG. Gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet werden. Liegen keine der vorgenannten Versagungsgründe vor, hat der Antragsteller (Besitzer) einen Anspruch auf Erteilung der forstrechtlichen Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen war die Erstaufforstungsgenehmigung zu erteilen.

Die Befristung stellt sicher, dass der Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung des Bescheides zur Verfügung hat und andererseits die Änderung der Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist ggf. erneut Berücksichtigung findet.

Die untere Naturschutzbehörde ist gem. § 5 LWaldG im Verfahren beteiligt worden und hat auf Grundlage § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entschieden, dass der Eingriffstatbestand nicht vorliegt. Somit sind naturschutzfachliche Forderungen im Bescheid als Nebenbestimmungen nicht aufzunehmen gewesen.

Gebührenentscheidung

Landesbetrieb Forst Brandenburg

für den Erlass der Erstaufforstungsgenehmigung ist in Nebenbestimmung Nr. 4 die Gebührenpflichtigkeit festgesetzt worden.

Die Höhe des Verwaltungsaufwandes des Forstamtes Oder-Spree wird hiermit auf

648,00 EUR

(in Worten: **sechshundertachtundvierzig 00/100 EURO**)

festgesetzt.

Begründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) und der Gebührenordnung Landwirtschaft (GebOLandw).

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

5 Waldrechtliche Angelegenheiten

5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

5.2.3 Entscheidung über die Genehmigung einer Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG

ist ein Gebührenrahmen nach Zeitaufwand von 100,- bis 1.000,- EUR vorgegeben.

Im vorliegenden Fall ergab sich nachfolgend dargestellter Aufwand:

Zeitaufwand:

in Stunden	10,00	g.D. für die Erstellung des Bescheides, Zuarbeit des Revierleiters, Ortstermin
in Stunden	1,00	m.D. für die Erstellung des Bescheides

Berechnung:

Zeitgebühr nach § 3 b. GebOLandw:	10,00	Std. x	60,- €	= 600,00 €
Zeitgebühr nach § 3 c. GebOLandw:	1,00	Std. x	48,- €	= 48,00 €

Summe der Verwaltungsgebühr: 648,00 €

Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	**L**andesbetrieb **F**orst **B**randenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDDXXX
IBAN:	DE 81 3005 0000 7035 0000 53

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

Verwendungszweck 2024030201288

zu überweisen.

Bitte geben Sie unbedingt den Verwendungszweck an! Nur mit dieser Angabe ist eine eindeutige Zuordnung Ihrer Einzahlung möglich.

Hinweise

Die Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Gestattungen oder zum Erstatten von Anzeigen unberührt.

Für die Aufforstung **sollten** standortheimische und standortgerechte Waldbaum- und Straucharten entsprechend den Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg und dem Erlass zur Baumartenmischung unter Klimawandelbedingungen im Wald vom 16.06.2022 (Baumartenmischungstabelle) verwendet werden.
Eine ggf. spätere Anerkennung als Ausgleich und Ersatz ist nur möglich, wenn diese Herkunftsempfehlungen und die Baumartenmischungstabelle beachtet worden sind (Nachweise aufbewahren!). Bei der Anerkennung als Ausgleich und Ersatz ist auch ein Standortgutachten vorzulegen und die Baumartenmischung daraus abzuleiten.

Wenn standörtlich möglich, sollte Laubholz angepflanzt werden.
Die Anlage, Pflege und Bewirtschaftung der Aufforstungsfläche soll nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen gem. § 4 LWaldG (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) erfolgen.

Der Beginn und der Vollzug der Erstaufforstung soll dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Forstamt Oder-Spree, Frankfurter Straße 7, 15518 Briesen unverzüglich angezeigt werden.

Der Leiter des Reviers Groß Muckrow, Herr Bergau, 0172/3199516 bzw. 033656/41047 steht Ihnen gerne beratend bei allen Fragen bezüglich der Umsetzung der Erstaufforstung zur Verfügung.
Der Vollzug der Erstaufforstung führt nach hiesiger Kenntnis zum Erlöschen von Zuwendungsvoraussetzungen für Agrarförderungen. Diese Genehmigung entbindet nicht von Verpflichtungen, die aus anderer Rechtsgrundlage erwachsen, so z.B. die Mitteilungspflicht an die Behörde, die Agrarförderungen für diese Fläche gewährt. Sofern nicht der Eigentümer, sondern ein Pächter Zuwendungsempfänger ist, bedarf es mindestens der Mitteilung an diesen.

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim

Landesbetrieb Forst Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 103, Haus 5
14473 Potsdam.

erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bergau
Leiter Revier Groß Muckrow

Dieses Dokument wurde am 06.03.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

– Luftbildausschnitt mit Lage der Erstaufforstungsfläche

Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg **(LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung
3. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) in der jeweils geltenden Fassung
4. Verwaltungsgerichtsordnung (**VwGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung

5. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) in der jeweils geltenden Fassung
6. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II, Nr. 47) in der jeweils geltenden Fassung
7. Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der jeweils geltenden Fassung



ETRS_89_UTM_33N	**Datenauszug**
Flächen zur Erstaufforstung Gemarkung Leißnitz Flur 4 Flurstücke 38 und 40	Erstellt für Maßstab 1:5 152 0 300 m Ersteller Björn Bergau Erstellungsdatum 06.03.2024 AZ 07.17-3107-02/24



ETRS_89_UTM_33N

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 576

0 120 m

Ersteller Björn Bergau

Erstellungsdatum 06.03.2024

N

Fläche zur Erstaufforstung
Gemarkung Leißnitz
Flur 5
Flurstücke 56 und 63

AZ 07.17-3107-02/24

C Planinhalte und Planfestsetzungen

1| Ziel, Zweck und Entwicklung der Planung

Basierend auf der positiven Entwicklung des Unternehmens Karls Erlebnis-Dorf am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten der Vorhabenträgerin eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich des bestehenden Freizeitparks gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den weiteren angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential für die Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts.

Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahre 1992 wurde für das Gelände der Adler-Löwen-Kaserne nur wenig Nachnutzungspotenzial gesehen. Die Bundeswehr erwog aufgrund des guten baulichen Zustands der Gebäude, den Standort zu erhalten, jedoch blieb eine Nutzung aus, weil der Boden auf dem gesamten Gelände sowohl von Altlasten als auch von Kampfmitteln verunreinigt zurückgelassen wurde. Eine Aufbereitung wäre wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Erst mit dem Erwerb des gesamten Geländes durch die Vorhabenträgerin begannen neue Planungen zur Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung, Nutzungszuordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt. Das Vorhaben beansprucht Grund und Boden und beeinflusst räumliche Funktionen. Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens und seiner überörtlichen Bedeutung wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Das Erfordernis zur Durchführung des ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i.V.m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten insbesondere zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Die im Vorfeld des ROV festgestellten Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte machte ergänzend ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) notwendig.

Die Gemeinde Wustermark beantragte daher mit Schreiben vom 29.12.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) für das Vorhaben die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren und damit die Abweichung von Ziel 4.7 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15). Mit Schreiben vom 25.01.2017 stellte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg für das Vorhaben die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV fest und bestätigte die Statthaftigkeit des Antrages auf Zielabweichung, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist.

Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Antrag mit Schreiben vom 24.10.2019 entsprechend aktualisiert, indem der Antrag auf die Abweichung von dem gleichlautenden Ziel Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot) gerichtet wurde.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß Ziel Z 2.6 LEP HR nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Abweichend davon ist nach Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEP HR die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Vorhaben mit zusätzlichen Verkaufsflächen im Umfang von 7.000 m² eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR unter folgenden Nebenbestimmungen zugelassen: Der Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des o.g. Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst. Eine von der Umsetzung der weiteren Vorhabenbestandteile unabhängige Realisierung von Verkaufsflächen ist auszuschließen.

Das Raumordnungsverfahren endete mit der landesplanerischen Beurteilung der GL vom 26.02.2021 für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ und kommt also zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben (siehe Kapitel C4| Maßgabenkatalog des Raumordnungsverfahrens (ROV)) erreicht werden kann und dass kein Konflikt mit / zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht.

Die Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung und die Nebenbestimmungen der Zulassung der Zielabweichung werden nunmehr mit dem für das Vorhaben aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Das Vorhaben sieht im Kern die Erweiterung des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfes vor, aus dem Grund soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor allem dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Zudem sollen die zum Teil altlastenbelasteten Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sollen bei Bedarf Mitarbeiterwohnungen errichtet werden. Einzelne Gebäude im Bestand der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden, wie beispielsweise der Löwenturm, das Torhaus und das doppelte Rundbogenhaus. Die öffentliche Erschließung soll von Norden kommend, entlang der Bundesstraße B5 neu gestaltet werden und damit die südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen verbinden. Das Plangebiet wird darüber hinaus über eine Buslinie erschlossen, sodass der Anschluss an den Bahnhof Elstal aufrechterhalten und ggfs. verbessert wird. Dem örtlichen und überörtlichen Radverkehr wird im städtebaulichen Konzept ebenfalls eine große Bedeutung beigemessen.

Beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts, geprägt von Flexibilität, Naturnähe und Nachhaltigkeit.

Zu diesem Zweck und gemäß der städtebaulichen und aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Zielstellung der Gemeinde Wustermark sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung verschiedener Sondergebiete vor. Gemäß des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wustermark 2020 sind die Flächen der ehemaligen Löwen- Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen. Westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes soll ein Sondergebiet für Mitarbeiterwohnen entstehen. Ebenfalls auf der Westaber auch auf der Ostseite des jetzigen Karls Erlebnis-Dorfes ist die Erweiterung des Bestandskonzeptes geplant. Die östliche Erweiterung beherbergt zudem einen Wasserpark sowie die Feriendörfer und Themenhotels. Außerdem sollen Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (Erweiterung Erlebnis-Dorf, Mitarbeiterwohnen, Wasserpark und Beherbergungseinrichtungen),
- Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 Teil A der Gemeinde Wustermark,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Stellplatzanlagen und eines Parkhauses,
- Sicherung von privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung von Waldflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Sicherung der Verteilung von Einzelhandelsflächen und Übernachtungsbetten,
- Regelungen zu den Sortimenten des Einzelhandels,
- Festsetzung der Mindest- und Höchstmaße der baulichen Nutzungen,
- Schutz vor Lärm.

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird zwischen der Gemeinde Wustermark und der Karls Tourismus GmbH als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (siehe Kapitel B).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen derzeit nur teilweise planungsrechtliche Regelungen durch die Bebauungspläne Nr. E 29 Teil A -An der Straße Zur Döberitzer Heide-, E 2 -Gewerbegebiet Süd- sowie Nr. E 14 -Straße zur Döberitzer Heide-. Das Plangebiet wird in diesen Bebauungsplänen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obstanbau (Nr. E 29) sowie Gewerbefläche (Nr. E 2) und öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplatz (Nr. E 14) festgesetzt. Diese Bebauungspläne werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 -Karls- überlagert und nach Rechtsverbindlichkeit außer Kraft gesetzt.

Das Vorhabengebiet liegt über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus im Außenbereich, also außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit größtenteils außerhalb qualifiziert beplanter Gebiete. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfes stellt hier eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieses Bereiches und ist daher auch aufgrund dieser Satzung grundsätzlich als Außenbereich zu bewerten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ziel, auf der günstig an den Ortsteil Elstal und an den Bahnhof der Gemeinde Wustermark/Elstal angebundenen Plangebietsfläche den ungebrochen bestehenden Bedarf am Erlebnistourismus zu decken; beabsichtigt ist für dieses Areal die Entwicklung eines modernen Erlebnis- und Ferienresorts.

Der städtebauliche Rahmenplan (Masterplan), entworfen von der Vorhabenträgerin mit planungsrechtlicher Beratung durch das Stadtplanungsbüro GfP Gesellschaft für Planung, orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark, am Bestand und an den benachbarten Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Das Konzept erfüllt die zeitgemäßen Anforderungen an ein Erlebnis- und Feriendorf mit einem breiten Angebot an verschiedenen Erlebnis- und Edutainmentformen.

2| Masterplan

Das geplante Karls Erlebnis-Dorf ist ein visionäres Konzept für ein Erlebnis- und Ferienresort, das sich durch seine Nachhaltigkeit, naturnahe Annehmlichkeiten, einzigartigen Erlebnisse und vielfältigen gastronomischen Genüsse auszeichnet. Das Erlebnis-Dorf Elstal zielt darauf ab, seinen Gästen eine unvergessliche Auszeit zu bieten, die sowohl erholsam als auch inspirierend ist.

Das Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer besteht aus den fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder, Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainmentcharakter nebst Verkauf von Manufakturprodukten, Gastronomie und Beherbergung. Die Besonderheit des Aufenthaltes in einem Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf besteht darin, dass alle fünf Bereiche erlebnisorientiert mit viel Liebe zum Detail und hohem Edutainmentanteil ausgerichtet sind und der Besuch bzw. Aufenthalt in einem Karls Erlebnis-Dorf zu einem Gesamterlebnis wird. Dabei ist keine der einzelnen Säulen wegzudenken.

Das bestehende Karls Erlebnis-Dorf in Wustermark/Elstal befindet sich an einem sehr gut über die Bundesautobahn BAB10 und die Bundesstraße B5 erreichbaren Standort vor den Toren des Ballungszentrums Berlin/Potsdam. Die Standortwahl für die Erweiterung des Erdbeer-Dorfes zu einem Erlebnis- und Ferienresort ergab sich aus der Nachbarschaft zum bestehenden Standort, großen Konversionsflächen eines ehemals sehr großen Militärstandort und Truppenübungsplatz mit zahlreichen Kasernen und munitionsbelasteten, denaturierten Flächen. Die Integration in die umliegende Landschaft und insbesondere ein harmonischer Übergang zum Naturschutzgebiet -Döberitzer Heide- ist dabei wichtig – es wird eine harmonische Verbindung zwischen Mensch und Natur geschaffen.

Im städtebaulichen Kontext kann die Erweiterung des Karls Erlebnis-Dorfes als ein Mikrokosmos für Freizeit und Unterhaltung betrachtet werden, die spezielle Atmosphäre unterstreicht die Einzigartigkeit. Dies wird u.a. widergespiegelt über Architektur, verwendete Materialien, Landschaftsgestaltung, Unterhaltungs- und Erholungsangebote. Insgesamt ist der Mikrokosmos Karls Erlebnis-Dorf ein Ort, der darauf abzielt, den Besuchern eine umfassende und unterhaltsame Erfahrung in einem kompakten, überschaubaren Rahmen zu bieten.

Die geplante Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal unterteilt sich hauptsächlich in folgende Bereiche:

- Funktionale und thematische Bereiche (sonstige Sondergebiete) von West nach Ost:
  - Mitarbeiter-Wohnen,
  - Karls Erlebnis-Dorf mit Erweiterung inkl. Wirtschaftshof,
  - Wasserpark,
  - Löwenturm,
  - Feriendörfer und Themenhotels,
- rahmengebende Grünstruktur (Grünflächen und Wald),
- Verkehrsanlagen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie den Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr.

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes für die Erweiterung des Karls Erlebnis-Dorfes ist das bestehende ca. 6 ha große Karls Erlebnis-Dorf (sonstiges Sondergebiet) mit verschiedenen Angeboten an Freizeitattraktionen, Gastronomie, Manufakturen und Verkaufsflächen, Spiel- und Erlebnisbereichen. Westlich und östlich des Bestandes, westlich auf einer Fläche von ca. 8 ha und östlich auf einer Fläche von ca. 6 ha (sonstige Sondergebiete) erfolgt die Erweiterung des bestehenden Freizeitparks, nicht nur räumlich, vielmehr auch in seiner Eigenart (Form, Funktion und Nutzung), sodass sich der lebhafte, attraktionsträchtige Bereich, die sonstigen Sondergebiete SO 3 und SO 4, auf eine Fläche von ca. 20 ha erstreckt. Inkludiert dabei ist auf der Westseite der neue Wirtschaftshof (sonstiges Sondergebiet SO 2). Dieser soll der Lagerung von Waren, Maschinen, Geräten, Arbeitsmaterialien, Verbrauchsmaterialien dienen. Westlich des sonstigen Sondergebietes SO 3 schließt das Mitarbeiterwohnen (sonstiges Sondergebiet SO 1) an.

Mit der geplanten Erweiterung des Freizeitbereiches Karls Erlebnis-Dorf sollen die vielfältige Indoor- und Outdoorattraktionen als wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorf-Konzeptes durchmischt mit Gastronomie, Manufakturen, Einzelhandel und Beherbergung deutlich vergrößert werden.

Nordöstlich der Erweiterungsfläche schließen sich der Wasserpark und der Löwenturm, jeweils mit Themenhotels (sonstige Sondergebiete SO 6 und SO 7) an, östlich und südöstlich schließen sich wiederum weitläufige naturnahe Feriendörfer/ -resorts (sonstige Sondergebiete SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13) an. Somit löst sich der lebhafte, attraktionsträchtige Bereich in die Richtungen Ost, Süd und West auf hin zu ruhigen Bereichen mit Erholungscharakter – Bereiche, die dem Wohnen bzw. Ferienwohnen dienen sollen – und weiter hin zu den nachbarschaftlichen Landschaftsräumen. Damit wird das Erlebnis-Dorf sukzessive von bislang ca. 9,3 ha auf ca. 43 ha Erlebnis-Dorf (hier: inklusive der festgesetzten Verkehrsanlagen und Grünflächen) und mit dem Ferienresort auf ca. 78,4 ha über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren vergrößert. Die Erweiterung des Freizeitparks und die Errichtung aller Bestandteile erfolgt in mehreren Entwicklungsphasen.

Der Masterplan berücksichtigt zum einen die Integration von Unterkünften (Mitarbeiterwohnen und Ferienresort), Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Spaßbaden und anderen Annehmlichkeiten und gleichzeitig eine klare Trennung zwischen den verschiedenen Bereichen, um den Gästen Privatsphäre und Ruhe zu ermöglichen.

Das bestehende Karls Erlebnis-Dorf wird derzeit von rd. 1 Million Gästen pro Jahr besucht. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf und das Ferienresort eine Erhöhung der Besucherzahlen langfristig auf etwa 2 Millionen Besucher pro Jahr erwartet. Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird von einer Gästezahl von 124.900 pro Jahr ausgegangen bei einer Aufenthaltsdauer von 3,4 Tagen. In der Endausbaustufe mit 4.000 Betten wird von jährlich 220.200 Gästen ausgegangen. Die Zahl der Mitarbeitenden liegt aktuell bei rd. 160 und soll insgesamt auf rd. 500 steigen.

2|1 Einzelhandel

Das gesamte Angebotskonzept innerhalb des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfes ist auf Erlebnis- und Ferienbereiche ausgerichtet. Hier bieten Manufakturen umfassende Einblicke in handwerkliche Herstellungsprozesse von Produkten, die auch zum Kauf angeboten werden. Die Erweiterung des Freizeitparks greift die bestehenden Angebote auf und ergänzt sie mit weiteren Attraktionen, Manufakturen (Manufakturverkaufsflächen), themenbezogenen Verkaufsflächen, Gastronomie und Beherbergungen in Hotels und in Feriendörfern.

Die abschließende, landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“[26] kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben […] erreicht werden kann“.

Für die konzeptionelle Ausrichtung und für die Einzelhandelsthematik sind die Maßgaben 1 - 5 relevant, deren inhaltliche Schwerpunkte sind zusammengefasst (siehe Kapitel C4| Maßgabenkatalog des Raumordnungsverfahrens (ROV)):

- Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d.h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile,
- Angebotsbausteine des Einzelhandels, der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude sollen andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als wettbewerbsrelevante Einrichtungen oder Angebote der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten des Untersuchungsraumes,
- Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR folgende Nebenbestimmung zugelassen: Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst – eine vom Gesamtvorhaben unabhängige Realisierung der Verkaufsflächen ist auszuschließen,
- verbindliche Festsetzungen sind zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen zu treffen – Sicherstellung der verträglichen Angebotsstrukturen,

[26] Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

- Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts darf keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben sein als für das Gesamtvorhaben,
- Sicherstellung, dass in den Manufaktureinheiten die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen,
- Produkte bzw. Sortimente der Themenshops sind zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen.

Gegenwärtig verfügt der Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf in der Summe über rd. 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E 29 Teil A genehmigt wurde (Bauern- und Handwerkermarkt). Die Verkaufsfläche umfasst gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen.

Neben der genehmigten Verkaufsfläche sollen mit dem Erweiterungsvorhaben weitere 7.000 m² Verkaufsfläche hinzukommen. Im Vorhabengebiet sollen zudem Beherbergungseinrichtungen mit 2.000 - 4.000 Betten entstehen.

Die Verkaufsfläche soll entsprechend auf insgesamt 8.500 m² erweitert und im Vorhabengebiet verteilt werden. Die geplante Erweiterung (7.000 m²) erfolgt auf Manufakturverkaufsflächen, in Themenshops (themenbezogene Verkaufsflächen) oder auf Verkaufsflächen für Reisebedarf mit entsprechenden Sortimenten und dazu passenden Randsortimenten. Die Verkaufsflächen werden in Lage, Größe, Ausgestaltung und Sortimente über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Durchführungsvertrag definiert.

Das Angebotskonzept von -Karls- grenzt sich klar vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab und ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet. Das Sortimentskonzept ist geprägt durch einen hohen Anteil an Eigenmarken und eine individuelle Warenpräsentation. Einen Schwerpunkt des Einzelhandels stellen der bestehende Bauern- und Handwerkermarkt, die Manufakturverkaufsflächen sowie die Themenshops mit den dort angebotenen Waren dar.

Der wirtschaftliche Erfolg der einzelnen Bausteine von Karls Erlebnis-Dorf ist nur in der Gesamtbetrachtung des Konzeptes plausibel. Auch das Beherbergungskonzept fügt sich in dieses Zusammenspiel ein. Ziel ist eine längere Aufenthaltsdauer der Gäste, welche letztlich zur besseren Auslastung der Attraktionen und der Gastronomie beiträgt und sich auch in der Umsatzerwartung der Manufakturen und des sonstigen Einzelhandels niederschlägt. Zieleinkäufe sind in Karls Erlebnis-Dorf nur untergeordnet zu erwarten. Vielmehr entsteht der Anreiz zum Kauf erst bei dem Besuch, was abermals die Abgrenzung zum klassischen Versorgungseinkauf unterstreicht.

Der Verkauf von selbst hergestellten Produkten und themenbezogenen Souvenirs bildet ein wesentliches wirtschaftliches Standbein von -Karls- und trägt maßgeblich zur Finanzierung der zumeist kostenfreien Nutzung der Attraktionen bei.

2|1|1 Attraktionen

Im Vordergrund des Konzeptes stehen in Karls Erlebnis-Dorf die vielen Attraktionen, von denen die Mehrzahl kostenfrei in Anspruch genommen werden kann. Die Themenwelten von -Karls- bestimmen das Erlebnisangebot.

Als Beispiele für Attraktionen am Standort Elstal gelten unter anderem: Tobeland mit Riesenrutsche, Schatzhöhle, Kreativ-Werkstatt, Mini-GoKart-Bahn, Hüpfkissen, Erdbeer-Bus mit Kino, Karls Traktorbahn, Drahtesel-Hopping, Der irr(e) Garten, Rasante Seilbahn, K2 Achterbahn, Hüpf- & Kletterlandschaft, Sandberg-Murmelbahn, Mini-Go-Kart-Bahn, Riesen-Schaukel u.v.m.

Die Karls Erlebnis-Dorf Attraktionen und Erlebnisse sollen innerhalb des Geltungsbereiches in den Teilbereichen des sonstigen Sondergebietes SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 verortet werden und dort innerhalb der Baugrenzen (Cluster C) und erweiterten Baugrenzen (Erlebnisbereiche/Funktionsbereiche E). Die Teilbereiche verbindend soll eine schwebende Attraktion vom SO 3 bis hin zum SO 7 bzw. bis hin zum Parkhaus als Ausgangs- und Endpunkt mit Zustiegspunkten in den einzelnen Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 6 sowie SO 7entstehen.

2|1|2 Gastronomie

Regionale und vielzählige Produkte aus Eigenproduktion von -Karls- sind in verschiedene Themenwelten eingebunden und prägen das gastronomische Angebot. Das Angebotskonzept ist auf Erlebnis, Attraktion, Aufenthaltsqualität und -dauer ausgerichtet. Dieser Anspruch wird durch den Anteil und die Vielfalt der gastronomischen Konzepte von -Karls- untersetzt. Gastronomische Nutzungen als Hauptanlagen sollen hierbei innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (Cluster C) errichtet werden. Eine Ausnahme bilden bis zu 25 untergeordnete Gastronomien wie z.B. Eisverkaufswagen, Snackbuden, Waffelwagen bzw. -läden mit einer jeweiligen Grundfläche von bis zu 20 m² je Sondergebiet außerhalb der Feriendörfer und Wohnbereiche. Diese untergeordneten gastronomischen Anlagen mit einer zulässigen Gesamtgrundfläche von maximal 460 m² sollen auch innerhalb der erweiterten Baugrenzen (Erlebnisbereiche/Funktionsbereiche E) angeordneten werden können.

2|1|3 Manufakturen

Die Manufakturen sind ein immanenter Bestandteil des Konzeptes von Karls Erlebnis-Dorf, eine Vielzahl verschiedener Manufakturen rücken die Alleinstellung des Gesamtkonzeptes von -Karls- in den Vordergrund. Manufakturen sind kein Einzelhandel im engeren Sinne, im Mittelpunkt stehen der Herstellungsprozess und die Produkte aus traditionellem Handwerk. Der Begriff "Manufaktur" kommt aus dem Lateinischen. "Manus" ist die Hand und "factura" kommt von „machen“. Manufaktur heißt also, dass man etwas mit der Hand herstellt. Im Karls Erlebnis-Dorf ist folglich zu differenzieren zwischen Produktions- bzw. Showflächen einerseits sowie Verkaufsflächen von Manufakturprodukten andererseits.

Manufaktur – Produktion: Die Produktions- und Showflächen bilden die handwerklichen Herstellungsprozesse touristisch erlebnisorientiert ab und erlauben es den Gästen, bei den einzelnen Produktionsschritten zuzusehen. Die handwerklichen Herstellungsprozesse der jeweiligen Produkte werden gezeigt und erklärt, im Vordergrund steht das „Edutainment“, die Produkte werden folglich erlebbar gemacht und deren Entstehung erläutert. Zurückgegriffen wird dabei auch auf multimediale Darstellungen und Animationen. Die Produktionsflächen dürfen von den Besuchern nicht betreten werden, sie sind klar abgegrenzt und lediglich einsehbar. Ein Verkauf erfolgt nicht von den Produktionsflächen.

Manufaktur – Verkauf: Die im Einzelhandelssinne relevanten Manufaktur-Verkaufsflächen stellen eine nachfragegerechte Ergänzung zu den Produktions- und Dienstleistungsflächen dar. Sie umfassen die für die Gäste zugänglichen Verkaufsraumflächen und Kassenbereiche. Angeboten werden ausschließlich handgefertigte und maßgeschneiderte Manufakturprodukte mit dementsprechend außergewöhnlicher Wertigkeit und Qualität, sie stehen für Authentizität und Exklusivität dieses Manufakturkonzeptes von Karls Erlebnis-Dorf. Hier wird die Erwartungshaltung der Kunden bedient, individuelle Manufakturprodukte zu erleben, zu erwerben und als Souvenir mit nach Hause nehmen zu können. Auf Manufakturverkaufsflächen werden in Manufakturen der Vorhabenträgerin oder der mit ihr verbundenen Unternehmen hergestellte Produkte verkauft. In den Manufaktur-Verkaufsflächen dürfen 10 % der Verkaufsfläche für sonstige Waren (Randsortiment), die im weitesten Sinne zu den Manufakturwaren passen, verkauft werden. Beispiele für Randsortimente sind der Erdbeerlöffel in der Erdbeer-Manufaktur oder der Honigkeramikbehälter in der Honigmanufaktur.

2|1|4 Themenshops

In Themenshops werden konzeptionell abgestimmte Eigenmarken und ausgewählte themenbezogene Angebote zum Kauf angeboten. Es erfolgt stets eine thematische Zuordnung verschiedener Produkte zu einzelnen Themenbereichen, d.h. dass die Attraktion und das Freizeiterlebnis durch den Kauf eines zugehörigen Produkts ergänzt werden. Die Produkte bieten lediglich die Möglichkeit, das Freizeiterlebnis der Attraktionen in Form eines Produktes als Erinnerung bzw. Souvenir mit nach Hause zu nehmen. Die Angebote runden folglich das Angebotskonzept hinsichtlich der Marke -Karls- als Gesamterlebnis ebenso wie das besondere Erlebnis einzelner Attraktionen ab. Sie bleiben dabei aber stets auf ausgewählte Artikel beschränkt. In keiner Warengruppe wird eine Sortimentsabdeckung erreicht oder nur angestrebt, bezogen auf die jeweilige Attraktion werden nur Teilsortimente mit ausgewählten Produkten geführt.

Beispielhaft zu verweisen ist auf folgende Themen:

- Merchandise rund um das Thema Erdbeere (Produkte mit Karls-Logo, Erdbeeren, Maskottchen Karlchen),
- Treckerladen in Verbindung mit der Traktorbahn,
- Raupen-Shop in Verbindung mit der Raupenbahn,
- Wetter-Shop in Verbindung mit der Wetterwelt,
- Karls Plüschmors-Lädchen in Verbindung mit dem Fahrgeschäft "Majas wilde Schwestern".

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gelten, dass in allen Erlebnisbereichen die themenbezogenen Sortimenten Bezug nehmen zur Wort-Bild-Marke -Karls- oder der Karls-Bande. Eine Ausnahme hiervon bildet der Bibi & Tina-Freizeitpark. Hier soll zur Wort-Bild-Marke Bibi & Tina oder Bibi Blocksberg Bezug genommen werden. In den Beherbergungseinrichtungen müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zum jeweiligen Beherbergungsthema haben.

Die Produkte von -Karls- zielen insgesamt auf ein höheres Qualitäts- und Preissegment und sind gezielt thematisch ausgewählt. Sie bieten dementsprechend nur geringe Vergleichsmöglichkeiten und Austauschbarkeit mit handelsüblichen Produkten.

2|1|5 Reisebedarfsverkaufsflächen

Die Einbindung von lediglich 300 m² Reisebedarfsverkaufsflächen im Ferienresort ist als ergänzendes Angebot bzw. im Sinne eines zusätzlichen Services für die Übernachtungsgäste vorgesehen. Das Angebot ist wie folgt zu definieren:

Reisebedarfsverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtplänen, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Blumen, Reisetoilettenartikel, Bild- und Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielwaren von geringem Wert, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

2|1|6 Beherbergung

Bisher verfügt lediglich das Erlebnis-Dorf in Rövershagen über angeschlossene Übernachtungsmöglichkeiten. Der Freizeitpark am Standort Elstal soll in den kommenden Jahren um ein Ferienresort erweitert werden, das zukünftig Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 4.000 Personen bietet, für die wichtige Kopplung zwischen Beherbergungskapazitäten und Verkaufsflächen ist ein Ausbaustand mit 2.000 Betten maßgeblich.

Die Architektur des Resorts fügt sich nahtlos in die natürliche Umgebung ein, schafft eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Mensch. Rustikale Materialien wie Holz, Stein und natürliche Farben werden dabei bevorzugt, um eine natürliche Ästhetik zu erreichen. Die Unterkünfte werden in Form von Erdbeerhütten, Schäferwagen, Zelten, Caravanern bzw. Caravanstellplätzen oder anderen rustikalen Strukturen gestaltet, die den Gästen ein authentisches Naturerlebnis bieten. Weitere Unterkünfte werden in Hotels im Stil der jeweiligen Themenbereiche dargeboten. Die Architektur ist darauf ausgelegt, eine immersive Erfahrung für die Besucher zu schaffen und sie in die Fantasiewelt des jeweiligen Themas eintauchen zu lassen. Ein wesentlicher Anteil der Flächen im Ferienresort entfällt auf Wald- und Grünflächen. Hierdurch wird das besonders naturnahe Beherbergungskonzept geprägt.

Ziel des Beherbergungskonzeptes im Kontext des Einzelhandels ist, eine längere Aufenthaltsdauer der Gäste zu erreichen, welche letztlich zur besseren Auslastung der Attraktionen und der Gastronomie beiträgt und sich auch in der Umsatzerwartung der Manufakturen und des sonstigen Einzelhandels niederschlägt. Zieleinkäufe sind in Karls Erlebnis-Dorf nur untergeordnet zu erwarten. Vielmehr entsteht der Anreiz zum Kauf erst bei dem Besuch, was abermals die Abgrenzung zum klassischen Versorgungseinkauf unterstreicht. Die Errichtung des Ferienresorts lenkt ein zusätzliches Umsatzpotenzial überregionaler Gäste an den Standort insgesamt und in die Region, welches über die Übernachtungs- und Freizeitausgaben im Karls Erlebnis-Dorf und im Ferienresort deutlich hinausgeht.

Neben den Angeboten von -Karls- werden Gäste, die den Freizeitpark für einen mehrtägigen Aufenthalt besuchen, folglich auch weitere Angebote im regionalen Umfeld wahrnehmen. Mit Errichtung des Ferienresorts und stärkerer Etablierung des Standortes als Ziel von Kurzurlauben wird eine höhere überregionale Kundschaftsorientierung von außerhalb angestrebt.

Entsprechend der Maßgaben 1 und 5 aus dem Raumordnungsverfahren wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung von neuen Verkaufsflächen an die Errichtung der Beherbergungsplätze gekoppelt, d.h. je 3,5 Quadratmeter Verkaufsfläche müssen entsprechend viele Betten entstehen, sodass im vollständigen Ausbau der zulässigen Verkaufsfläche 2.000 Betten errichtet werden. Für das Gesamtvorhaben ist ein schrittweiser Ausbau auf eine maximale Kapazität 4.000 Betten geplant. Hiervon ausgenommen ist der bereits bestehende Bauern- und Handwerkermarkt.

2|1|7 Bauern- und Handwerkermarkt

Gegenwärtig verfügt Karls Erlebnis-Dorf mit dem bestehenden Bauern- und Handwerkermarkt als eigenständige Einzelhandelskategorie neben den Manufakturen, Themenshops und Reisebedarfsverkaufsflächen in der Summe 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland genehmigt wurde. Die Verkaufsfläche umfasst gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen. Diese VKF ist über den geltenden Bebauungsplan Nr. E 29 -Straße zur Döberitzer Heide- zur Zeit zulässig. Aufgrund der bestehenden Genehmigung der Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. E 29 der Gemeinde Wustermark und zum Erhalt des Bestandes wird die Festsetzung des zurzeit geltenden Bebauungsplans bezüglich des Bauern- und Handwerkermarktes in den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form und Funktion übernommen, eine Umstrukturierung des bestehenden Areals wird nicht angestrebt. Der Vollzug dieser Festsetzung hat sich im Karls Erlebnis-Dorf außerordentlich bewährt und hat somit keine Relevanz für die neuen Festsetzungen.

Darüber hinaus ordnet sich grundsätzlich die Angebotsstruktur des Bauern- und Handwerkermarktes auch dem Verständnis von Manufakturen und Themenshops unter. Dieser Markt wird nicht umstrukturiert, er fügt sich jedoch in die Gesamtgliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsflächen“ ein, so dass über die Gesamtentwicklung des Vorhabens die in der Auswirkungsanalyse dargelegte Verkaufsflächenstruktur eingehalten wird.

2|1|8 Markenbezug

Die Wort-Bild-Marke „Karls 1921“ besteht sowohl aus einem grafischen Element (u.a. Erdbeere) als auch einem Textelement (Karls). -Karls- bietet unter dieser Marke verschiedene Produkte rund um Erdbeeren und landwirtschaftliche Erlebnisse an. Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit den Karls Erlebnis-Dörfern weitere themenbezogene Marken wie z.B. der „Karls-Bande“ verwendet.

Mit der Erweiterung des Erlebnis-Dorfes wird -Karls- dem bisherigen unter der Marke dargebotenen Erlebnissen (Gastronomie, Handel und Attraktionen) entwachsen und sich vielseitigen attraktionsbezogenen weiteren Themen widmen. Das zukünftige Karls Erlebnis-Dorf wird in verschiedene Themenbereiche unterteilt, die jeweils ihre eigenen architektonischen Elemente und Gestaltungsstile aufweisen und jeweils unterschiedliche Aktivitäten, Attraktionen, Gastronomien und Manufakturen bieten. Es werden unter der Dachmarke -Karls- konzeptionell abgestimmte Eigenmarken entstehen, unter denen ausgewählte themenbezogene Angebote zum Kauf (Sortimente) angeboten werden, d.h. es erfolgt eine thematische Zuordnung verschiedener Produkte zu einzelnen Themen-/Attraktionsbereichen mit neuen oder bestehenden Eigenmarken.

Das Markenkonzept des Karls Erlebnis-Dorfes ist demnach folgendes: Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gelten, dass in allen Erlebnisbereichen die themenbezogenen Sortimenten Bezug nehmen zur Wort-Bild-Marke -Karls- oder der Karls-Bande. Eine Ausnahme hiervon bildet der Bibi & Tina-Freizeitpark. Hier soll zur Wort-Bild-Marke Bibi & Tina oder Bibi Blocksberg Bezug genommen werden. In den Beherbergungseinrichtungen müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zum jeweiligen Beherbergungsthema haben.

Infolge des spezialisierten Sortiments im Vorhabengebiet (Manufakturprodukte, ausgewählte themenbezogene Sortimente mit geringer Sortimentstiefe) werden stets nur Teilsortimente potenzieller Wettbewerbsstandorte angeboten. In keiner Warengruppe wird eine Sortimentsabdeckung erreicht oder nur angestrebt, i.d.R. führen nur Teilsortimente mit ausgewählten Produkten zu Wettbewerbsüberschneidungen.

2|2 Wohnen

Der Freizeitpark verzeichnet aktuell rd. 1 Millionen Gäste, zukünftig wird ein Anstieg der Gästezahlen auf rund 2,2 Mio. erwartet. Die Zahl der Mitarbeitenden liegt aktuell bei rd. 160 und soll insgesamt auf rd. 500 steigen.

Für die Mitarbeiter sollen bei entsprechendem Bedarf zum Zwecke des Wohnens im sonstigen Sondergebiet SO 1 Mehrfamilienwohnhäuser und ein Apartmenthaus errichtet werden. Die Wohnungen in dem Apartmenthaus sollen dabei nur an Saisonkräfte, Praktikanten, Studierende mit befristetem Zeitvertrag oder ähnliche Berechtigte zum vorübergehenden Bewohnen überlassen werden. Die Wohnungen in den Wohnhäusern dürfen nur an Beschäftigte von Einrichtungen im Plangebiet überlassen werden.

2|3 Verkehrliche und technische Erschließung

2|3|1 Verkehr

Die Gemeinde Wustermark hat mit Stand vom 27.02.2024 ein ÖPNV-Konzept erarbeitet, welches vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen der gesamten Gemeinde für eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen sorgen soll. Die Kernthemen hierbei sind: mehr Direktverbindungen, dichtere Takte, bessere Anschlüsse, mehr Verlässlichkeit, verbesserte Erschließung sowie erweiterte Betriebszeiten.

Das Ziel der Optimierung des ÖPNV -Angebots und der Verbesserung der Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern ist die Steigerung der Attraktivität von Bus und Bahn. Durch den reduzierten Gebrauch von Privat-PKW werden Emissionen klimaschädlicher Abgase reduziert und Straßen entlastet. Darüber hinaus verringern sich Schallemissionen und im besten Fall auch der Bedarf an versiegelter Fläche für den ruhenden Verkehr.

Von der Gemeinde Wustermark wurde ein Rahmenkonzept zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs für das Vorhaben -Karls- vom 06.09.2024 erstellt mit dem Ziel, für das Vorhaben -Karls- ein zukunftsgewandtes und nachhaltiges Verkehrssystem zu entwickeln, bei dem der ÖPNV im Fokus steht. Weiterhin soll das Angebot optimal auf die Mobilitätsbedürfnisse der Besucher*innen aber auch der angrenzenden Nutzungen ausgerichtet werden und eine umwelt-, sozial- sowie klimaverträgliche Ausgestaltung der Anlagen und Verkehre sichern.

Im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren vorausgeschickten Raumordnungsverfahrens (ROV) wurde der Gemeinde Wustermark als Maßgabe auferlegt, darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

Das vorliegende Konzept erfolgt auch in Sinne der vollumfänglichen Erfüllung der auferlegten Maßgabe. Da die Erarbeitung der Verkehrspläne in der Regel für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Aufgabenträgers erstellt werden, ist anzunehmen, dass vielschichtige und komplexe Entwicklungsvorhaben, wie sie derzeit in der Ortslage Elstal stattfinden, auf dieser Maßstabsebene nicht ausreichend tief beleuchtet werden können. Dies trifft auch auf das Vorhaben -Karls- zu. Entsprechend hat die Gemeinde Wustermark mit Beschluss vom 19.10.2021 die Aufstellung eines eigenen freiwilligen ÖPNV-Konzeptes als 4. Modul des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark beschlossen.

Im Februar 2024 wurde das Konzept durch die Gemeindevertretung verabschiedet und der Aufgabenträgerin des ÖPNV, dem Landkreis Havelland, zur Verfügung gestellt, um eine fundierte Zuarbeit zur derzeit ablaufenden kreislichen Nahverkehrsplanung mitzugeben. Aufbauend auf das ÖPNV-Konzept der Gemeinde, die örtliche Verkehrsanlagenplanung im Vorhaben -Karls-, die erfolgten Abstimmungen mit wesentlichen Stakeholdern und Funktionsträgern definiert die vorliegende Rahmenkonzeption den Weg zu einer deutlichen Stärkung des ÖPNV sowie der Erreichung des geforderten 20%-Anteils am Gesamtbesucheraufkommen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Verpflichtungen zur Anbindung an den ÖPNV.

Zur Erreichung eines möglichst hohen ÖPNV-Anteils am Gesamtbesucheraufkommen unternimmt die Gemeinde Wustermark wie auch die Vorhabenträgerin große Anstrengungen. In der Gesamtschau mit den Maßnahmen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs erscheinen die erforderlichen Rahmenbedingungen gesetzt, um dem Anspruch eines zukunftsgewandten und nachhaltigen Verkehrssystems gerecht zu werden. Vergleicht man den Status Quo mit den angedachten Maßnahmen, so ist festzuhalten, dass die aktuelle Situation für die ÖPNV-Nutzer deutlich unattraktiver ist. Der Standort verfügt bislang lediglich über einen nicht normgerecht ausgebauten Haltepunkt direkt an der Haupterschließungsachse. Die Fahrgastunterstände erscheinen für die Frequentierung nicht im Ansatz ausreichend dimensioniert; ein angemessener Wetterschutz ist nicht gegeben. Die Frequenz der Verbindung zum Bahnhof ist mit einer stündlichen Verbindung auch nicht ansatzweise zufriedenstellen. Ein nicht unerheblicher Nutzerkreis nimmt darüber hinaus einen nennenswerten Fußweg auf der nördlichen Seite der Bundesstraße B5 auf sich, um dort weitere Verbindung nutzen zu können.

Dennoch ist festzuhalten, dass bereits heute die gesetzte Zielmarke des Raumordnungsverfahrens für einen mindestens 20%-Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen erfüllt ist (Erhebungen der Karls Markt oHG). Die geplanten Maßnahmen wie die Errichtung des zentralen Busbahnhofs mit attraktiven Aufenthaltsumfeld, den erhöhten Beförderungskapazitäten und der Optimierung des Umstiegs am Bahnhof Elstal begründet die Annahme, dass auch bei deutlich gesteigerten Verkehrsaufkommen der eingeforderte Anteil von 20 % gewährleistet werden kann.

Zusammenfassend sind in Bezug auf die Planung der Erweiterung des Standorts von Karls Erlebnis-Dorf neue „Schleifenfahrten“ geplant, welche Berlin-Spandau, -Karls-, das Factory-Outlet, die Bahnhöfe Wustermark und Elstal besser miteinander verbinden. Auch neue Direktlinien bis ins Zentrum Berlin-Spandaus in höherem Takt werden vorgeschlagen.

Darüber hinaus sollen die Öffnungszeiten vom Erlebnis-Dorf insbesondere an Wochenenden und in den Schulferien mehr Berücksichtigung in den Fahrplänen finden. Insgesamt kommen so in höherem Takt mehr Linien am Standort Karls Erlebnis-Dorf an, welche die ÖPNV Erschließung verbessern.

Status quo ist, dass den Planungsstandort die Haltestelle „Elstal, Zum Erlebnis-Dorf“ über die Linien 668 und 662 angefahren wird. In Elstal selbst verkehren diverse Buslinien. Auf dem künftigen Hauptparkplatz des Plangebietes ist eine Haltestelle geplant. Zur Anbindung der Heinz-Sielmann-Stiftung ist eine zweite Haltestelle im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehen, die von einzelnen Linien mit bedient werden kann. Der ÖPNV kann über die in der Masterplanung ausreichend groß dimensionierten Kreisverkehre die Linien ohne große Umwege in beiden Richtungen befahren.

Mit der angestrebten Taktverdichtung der Regionalzüge und einer entsprechenden angepassten ergänzenden Linienführung und Taktverdichtung beim Busverkehr, ist davon auszugehen, dass dies einen spürbaren Einfluss zugunsten des ÖPNV haben wird.

Nördlich der Bebauungsfläche ist eine separate Radverbindung als Radweg mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Nord-Süd über Hauptstraße bzw. Straße Zur Döberitzer Heide als Verbindung zur Haltestelle Zum Erlebnis-Dorf möglich und wird auch in den weiterführenden Gebietsentwicklungen berücksichtigt. Nördlich der Bundesstraße B5 sind Radverbindungen im Olympischen Dorf bis zur Bahnstation Elstal gegeben und werden über die Hauptstraße bzw. über die Straße Zur Döberitzer Heide mit dem Planungsgebiet verbunden. Durch die von der Gemeinde Wustermark aktuell zu erarbeitende Rad- und Fußwegeführung an den Anschlussstellen der B5 wird die Situation sich weiter verbessern und die Benutzung sowie die Verkehrssicherheit der Teilnehmer wird weiter erhöht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits berücksichtigt ist, dass die von Norden, über/unter der B5 angebunden Rad- und Fußwege mit separaten und straßenbegleitenden Wegen durch das Plangebiet geführt werden und damit ein lückenloser Anschluss an die bestehenden südlichen weiterführenden Wege gegeben ist.

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet erschlossen über den Anschluss an die Bundesstraße B5 und die Zufahrt über die Straße Zur Döberitzer Heide. Durch die Gemeinde Wustermark ist aktuell die Planung zur Neugestaltung der Anschlussstellen der B5 – AS Elstal Ost und Elstal West mit Neugestaltung der Fußgänger-/Radwegeführung, unter Berücksichtigung der hier zu Grunde liegenden Masterplanung zum Bebauungsplan beauftragt. Da der Freizeitpark als Ganzes erlebbar sein soll, wird die bestehende Straße Zur Döberitzer Heide nördlich entlang der B5 sowie nordöstlich zur Anbindung an die Heinz-Sielmann-Stiftung verlegt. Anstelle der bestehenden Straße soll nun ein Fuß- und Radweg durch das Plangebiet den Norden mit dem landschaftlichen Süden verbinden. Ein weiterer öffentlicher Radweg verläuft südöstlich des Plangebietes. Dieser bereits bestehende Radweg bleibt erhalten.

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden gutachterlich mittels verkehrstechnischer Untersuchung geprüft. Es zeigt sich, dass die Knotenpunkte an der Bundesstraße B5 zwar derzeit noch Elastizität in ihrer Leistungsfähigkeit besitzen, jedoch in Zusammenhang mit der Gesamtplanung im Ortsteil Elstal und vor Abschluss der Ausführung des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E46 -Karls- an eine Grenze stoßen könnten, die an seltenen besonders frequentierten Tagen zu einem Rückstau bis auf die B5 führen könnten. Der Ausbau der Knotenpunkte ist bis spätestens zum Abschluss der Arbeiten an der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf im Jahr 2042 fertigzustellen.

Um diese seltenen Ereignisse bei -Karls- und auch die Verkehrsentwicklung der Ortslage Elstal (gemäß Verkehrsentwicklungsplan) zu kompensieren, wird aktuell durch die Gemeinde eine Planungslösung zur Verbesserung der Anschlussstellen der B5 und der anschließenden Knotenpunkte erarbeitet. Diese Lösungen berücksichtigen die Erschließungsplanung von -Karls-. Mittels Simulation der Knotenpunkte, wurden die Kapazitätsreserven der bestehenden Knotenpunkte untersucht. Die Kapazitätsgrenze für die beiden Knotenpunkte liegt mit einem Faktor 1,75 über dem gezähltem IST-Verkehr. Die Kapazitäten wurden auch auf den Spitzenmonat Juli (Vergleich Besucherzahlen) rechnerisch angepasst. Die Bestandsknoten können somit noch zusätzlichen Verkehre aus Bauphasen von Teilgebieten und aus weiteren Gebietsentwicklungen akzeptabel ableiten. In den Untersuchungen wurde davon ausgegangen, dass sich die weiteren parallelen Gebietsentwicklungen mit den gleichen Verkehrsmengen entwickeln.

Unter anderem ist es auch Ziel dieses Verkehrsentwicklungsplans, die Gesamtheit der verkehrlichen Auswirkungen auf die örtliche und auch überörtliche Infrastruktur darzulegen. Hierzu dienten vor allem das erste und zweite Modul der Verkehrsentwicklungsplanung. Innerhalb der jeweiligen Entwicklungsvorhaben werden weitere detaillierte Verkehrstechnische Untersuchungen angestellt, die grundsätzlich die durch die Verkehrsentwicklungsplanung beschriebene Gesamtheit der Vorhaben mitberücksichtigen. Es wird in den Untersuchungen immer vom „Maximalfall“ ausgegangen, dass alle angedachten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Eine entsprechende Betrachtung erfolgte im Übrigen auch schon auf Ebene des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Hier wurde die grundsätzliche Raumverträglichkeit des Vorhabens -Karls- bereits bestätigt. Wesentliche Faktoren für diese Beurteilung sind z.B., dass die Verkehre am -Karls- Standort (Ressort wie auch Erlebnis-Dorf) antizyklisch auftreten und überwiegend eben nicht in den klassischen Hauptstoßzeiten des Berufsverkehrs. Auch läuft der Verkehr in diesen Fällen oft entgegen dem Hauptstrom. Im direkten Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben gilt es, dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B5 zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist. Entsprechend wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, dass einzelne Umsetzungsschritte erst erfolgen dürfen, wenn eine weitergehende Qualifizierung (Ausbau oder Umbau) der Anschlussstelle erfolgt sind.

Gemäß Durchführungsvertrag ist der Rückbau und die Bebauung der Flächen der aktuellen öffentlichen Verkehrsanlagen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ erst zulässig, wenn die neue öffentliche Erschließung gem. Teil VII des Durchführungsvertrages fertiggestellt und nutzbar ist und die neue Erschließungsanlage durch Beschluss der Gemeindevertretung gewidmet wurde. Die Widmung soll nach Bestimmung der zu widmenden Fläche so früh wie rechtlich möglich erfolgen. Die Gemeinde wird die aktuellen öffentlichen Verkehrsanlagen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sodann einziehen.

Der Stellplatzbedarf für die Besucher des erweiterten Erlebnis-Dorfes und die Gäste des Ferienresorts wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft abgesichert. Für den Endausbau ist die Errichtung von bis zu 6.200 Kfz-Stellplätzen möglich.

2|3|2 Trink- und Löschwasser

Es sind laut Medienerschließungskonzept folgende Bauabschnitte (BA) zur Erweiterung des vorhandenen Erlebnis-Dorfes geplant.

- BA 1 „Bibi&Tina“ einschl. Hotel,
- BA 2 Wasserpark mit Promenade und Themenhotel,
- BA 3 Feriendorf und Hotel,
- BA 4 Erweiterungsfläche Erlebnis-Dorf und Mitarbeiter-Wohnen.

Als TW-Bedarf für den Endausbauzustand wurden folgende Werte ermittelt:

- $Q_{a,ges}$ = 200.000 m³/a
- $Q_{d,max}$ = 1.498 m³/d (BA 1-3)
- $Q_{d,max}$ = 1.916 m³/d (BA 1-4),
- $Q_{h,max}$ = 80 % * $Q_{d,max}$/ 7h (Öffnungszeit) = 171 m³/h (BA 1-3)
  219 m³/h (BA 1-4).

Diesem Gesamtbedarf stehen folgende Versorgungskapazitäten des Versorgers (WAH) gegenüber:

- $Q_{mögl., 6:00-21:00 Uhr}$ = 50 m³/h,
- $Q_{mögl., 21:00-06:00 Uhr}$ = 100 m³/h (ohne Erweiterung der Werksausgangsleistung WW Elstal).

Folgende öffentliche TW-Versorgungsleitungen stehen zur Verfügung:

- Parallel zur B5 von Westen kommend TWL DN 500 GGG bis Karls Erlebnis-Dorf Bestand,
- Versorgung Karls Erlebnis-Dorf Bestand DN 150 PE-HD/100 PE/HD (an DN 500),
- Von Karls Erlebnis-Dorf Bestand bis West-Ende des Planungsgebietes DN 500 GGG stillgelegt.

Gemäß Stellungnahme des WAH kann die erste Ausbaustufe (1. BA) direkt aus dem Netz des WAH versorgt werden. Für die BA 2/3 ist ein Spitzenentnahmespeicher (SES) vorzusehen, um die Verbrauchsspitzen zu gewährleisten, ohne dass Druckmangel im Netz entsteht. Gemäß dem WAH kann die Ausbaustufe 4 direkt aus dem Wasserwerk Elstal versorgt werden, oder es ist ebenfalls ein SES vorzusehen. Die Planung kann erst erfolgen, wenn die konkreten Randbedingungen seitens des WAH und -Karls- bekannt sind.

Im Medienerschließungskonzept wird der Leitungsverlauf/ die Trassierung für die BA 1, 2 und 3 vorgeschlagen. Das neu geplante TW-Versorgungsnetz wird für die im Medienkonzept ermittelten Spitzendurchflüsse dimensioniert. Da der Bau der TW-Versorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsanlagen erfolgen soll, werden die für die Versorgung der BA 1, 2 und 3 erforderlichen TW-Leitungen in 2024 geplant und sollen kurzfristig (in 2025) hergestellt werden. Gemäß vorliegendem Medienerschließungskonzept werden die BA 1-3 wie folgt erschlossen:

- Nutzung der vorh. stillgelegten TWL DN 500 GGG entlang der B5 als Schutzrohr (SR) für den Einbau einer TWL DN 200 PE-HD auf einer Länge von rd. 1 km,
- Übergabepunkt (ÜP) BA 1 auf Höhe Knotenpunkt (KP) B, Kreisverkehr Stellplatzanlage (SPA) III,
- Erschließung BA 1 (B&T) mit TWL DN 100 PE-HD über die SPA III, Querung der „Promenade“,
- Unterverteilung TW im BA 1 durch Stichleitungen,

- ÜP BA 2/3 auf Höhe KP C, Kreisverkehr A4/A5/A7,
- Erschließung BA 2/3 mit TWL DN 150 PE-HD über die Planstr. A7 im westl. Gehwegbereich, Querung der später geplanten Straßenunterführung (wärmegedämmt),
- Auf Höhe der später geplanten Caravan-Stellplatzanlage (östl. A7) SES 2x600 m³ = 1.200 m³,
- Vom SES aus werden die TW Verbraucher in den BF 2 und 3 über Stichleitungen DN 150 versorgt; nur der Löwenturm zwischen SPA III und Parkhaus, das Parkhaus und rd. 50 % der Caravan-Stellplatzanlage werden ohne Entnahmepufferung direkt aus dem WAH Netz versorgt.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 wird eine Vorbemessung der TW-Hauptleitungen sowie des erforderlichen Volumens für den SES vorgenommen. Auf der Basis von Verbrauchsprofilen in vergleichbaren Anlagen des Karls Erlebnis-Dorfes wird dafür als verbrauchsstärkster Tag ein Samstag im Oktober 2019 zur Ermittlung der Spitzenverbräuche herangezogen.

Nach Vorgabe des WAH kann tagsüber (15 Stunden; 06:00-21:00 Uhr) ein Volumenstrom von 50 m³/h an die BA 2 und 3 abgegeben werden. Zudem kann der geplante Speicherbehälter in den Nachtstunden (9 Stunden; 21:00-06:00 Uhr) mit einem Volumenstrom von 100 m³/h gefüllt werden.

Laut Bedarfsermittlung werden am verbrauchsstärksten Tag des Jahres insgesamt 1.250 m³/d in den BA 2+3 verbraucht. Davon sind 80 % (entspricht V=1.000m³) innerhalb der Betriebszeit von 9:00-16:00 Uhr zu puffern.

Laut Mitteilung des WAH am 09.10.24 sind über das zugesagte TW-Kontingent die Mengen für BA 1 (B&T) sowie für -Karls- Bestand abzudecken. Diese benötigen somit in der Betriebszeit von 9.00-16.00 Uhr bereits das gesamte am Spitzenlasttag verfügbare Tageskontingent des WAH von 50 m³/h, damit ergibt sich eine erforderliche Speichergröße (SES) von V=1.000 m³. Unter Hinzunahme einer Betriebsreserve von 20% (lt. Vorgabe WAH) ergibt sich ein erforderliches Speichervolumen von rd. 1.200m³.

Aufgrund des benötigten Volumens ist eine Befüllung mit dem durch den WAH vorgegebenen Nachtkontingent von 100 m³/h nicht innerhalb von 9h (21-6 Uhr) möglich. Dazu bedarf es einer Erhöhung der Liefermenge (ab IBN BA 2) auf 110 m³/h. Hinzu kommt die Grundentnahme der Anlagen in der Nebenzeit (20 %), so dass die Liefermengen auf ca. 120-130 m³/h während der Nachtstunden (21-6 Uhr) erhöht werden müssen. Dies kann der WAH durch folgende Maßnahmen absichern:

- Aktivierung der vorhandenen TWL DN 250 für eine zusätzliche Einspeisung aus dem WW Radelandberg durch Ausbau der vorhandenen Rückschlagklappe.
- Die in Betrieb befindliche TWL DN 500 GGG entlang der Bundesstraße B5 soll auf dem Abschnitt vom Hausanschluss -Karls- Bestand bis auf Höhe Anschluss Wasserwerk (WW) Elstal in DN 200 neu verrohrt werden, um das Ausspülen von Verkrustungen aufgrund der möglichen Umkehr der Fließrichtung zu verhindern und das vorhandene WAH TW-Netz hydraulisch zu optimieren.
- Die Wasseraufbereitung des WW Elstal ist um mindestens einen Filterkessel zu erweitern.
- Zur Vergrößerung der Ausgangsleistung des WW Elstal ist eine neue TW-Leitung vom Werksausgang WW Elstal zur TWL DN 200 im SR DN 500 südlich der B5 zu errichten und dort einzubinden.

Mit diesen Maßnahmen kann die erforderliche TW-Menge ab BA 2 durch den WAH zur Verfügung gestellt werden.

Der TW-Behälter wird aus Gründen der betrieblichen Redundanz in mindestens 2 Kammern von je 600 m³ geteilt. Die Kammern sind baulich getrennt und können unabhängig voneinander einzeln betrieben werden.

Der BA 4 wird derzeit nicht konkret ausgelegt. Eine Versorgung mit Trinkwasser kann gemäß Abstimmung mit dem WAH voraussichtlich direkt aus dem WW Elstal erfolgen. Da dieser BA erst nach 2030 geplant ist, wird es später im Zuge der Planung konkrete Festlegungen geben. Falls erforderlich, ist hier ebenfalls ein SES vorzusehen.

Als notwendige Armaturen werden Schieber und Hydranten (in Kreuzungsbereichen) und Streckenschieber sowie Entlüftungshydranten vorgesehen. Im Bereich der Fußgängerunterführung vom Parkhaus zum „Themenhotel“ wir die TWL DN 200 wärmeisoliert geführt. An den Übergabepunkten BA 1 und BA 2/3 werden Wasserzählerschächte gemäß technischen Regeln des WAH vorgesehen.

Der SES wird hydraulisch so in das Netz integriert, dass ein Rückfluss von TW in das Netz des WAH ausgeschlossen wird.

Gemäß der Aussagen des WAH ist es nicht gestattet, im Planbereich Brunnen sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Bereitstellung des Löschwassers zu bauen. Die Bevorratung des Löschwassers muss also über Zisternen oder sonstige Speicherbecken erfolgen. Die Löschwasser (LW)-Bereitstellung erfolgt gemäß Brandschutzkonzept -Karls- durch Löschwasserzisternen. Die Befüllung der Zisternen erfolgt einmalig aus dem TW-Netz. Im Brandfall wird kein LW aus dem TW-Netz entnommen. Eine nähere Betrachtung zur Verortung und Betriebsführung (Füllung, Wartung, etc.) dieser Bauwerke wird in den nächsten Planungsphasen vorgenommen. Planerisch wurden über das Gesamtgebiet 10 Löschwassersilos vorgesehen, 2 davon sind bereits vorhanden.

2|3|3 Schmutzwasser

Bezüglich der Berechnung des anfallenden Schmutzwassers werden, wie auch beim Trinkwasser, der Mittelwert der Verbrauchsdaten aus den Jahren 2019, 2022 und 2023 zugrunde gelegt und auf die Erweiterungen hochgerechnet. Im Karls-Bestandsbereich wird eine Differenz zwischen TW und SW gemessen. Der Faktor beträgt SW = 68 % TW. Aufgrund der vergleichbaren Struktur der Erweiterungsflächen wird dieser Faktor auch für die Erweiterungsflächen angesetzt.

Die Jahres-, Tages- und Stundenwerte der BA 1-4 sind Medienkonzept zu entnehmen.

Im öffentlichen Bereich zwischen B5 und dem Entwicklungsgebiet -Karls- befindet sich eine Abwasserdruckleitung (ADL) DN 150 GGG des WAH. Die ADL ist zwischen Karls-Bestand (SPA II) und Knotenpunkt (KP) C zurzeit nicht in Betrieb. Es ist geplant die ADL DN 150 GGG auf einer Länge von rd. 1 km wieder in Betrieb zu nehmen, sodass am KP C eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche SW-ADL-Netz des WAH entsteht.

Im Bereich der SPA V, am südöstlichen Rand des Entwicklungsgebietes und im Bereich BA 4 wird je ein Pumpwerk (PW 1, PW 2 und PW 3) im Bereich lokaler Tiefpunkte zur SW-Ableitung vorgesehen:

- PW 1: SW Ableitung der BA 1, 2 und rd. 70 % BA 3,
- PW 2: SW Ableitung rd. 30 % BA 3 (mit Förderung in den SW-Speicher PW 1),
- PW 3: SW Ableitung BA 4.

Die Zuleitung zu diesen PW aus den BA 1-4 erfolgt über Freispiegelkanäle (FSK), die mit der inneren Baufelderschließung geplant werden. Einzige Ausnahme hiervon ist im BA 3 der „Löwenturm“. Aufgrund der Lage am Nordrand des Entwicklungsgebietes wird der Löwenturm mittels einer Hebeanlage direkt an die ADL DN 150 in der Planstraße A7 angeschlossen.

Da die Einleitmengen in das SW Netz des WAH begrenzt sind,

- 6:00 Uhr – 21:00 Uhr 30 m³/h,
- 21:00 Uhr – 6:00 Uhr 90 m³/h.

werden die PW 1 und 3 mit SW-Speichern ausgerüstet, sodass die Einleitmengenbegrenzung des WAH eingehalten wird. Die Bemessung der SW-Speicher ist Medienkonzept (PST) zu entnehmen.

Laut Mitteilung des WAH am 09.10.24 sind über das SW-Kontingent auch die Einleitmengen für -Karls- Bestand abzudecken. Unter Berücksichtigung dieser Mengen ist es nicht möglich, die SW-Speicher mit dem vorgegebenen Nachtkontingent von 90 m³/h innerhalb von 9h (21-6 Uhr) vollständig zu entleeren. Hinzu kommt die abzuleitende SW-Menge der Anlagen von ca. 15 m³/h in der Nebenzeit, sodass eine Ableitmenge von rd. 110 m³/h in der Zeit von 21-6 Uhr erforderlich ist. Dies kann lt. WAH ab IBN BA 2 durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Verlängerung der ADL DN 150 vom PW Karls Bestand (WAH PW 12) entlang der Bundesstraße B5, unter Umgehung des WAH PW1 Elstal, und mit direkter Anbindung an die vom PW1 Elstal abgehende ADL DN 300 GGG.
- Vergrößerung des Sammelraums an dem nachgelagerten WAH HPW Wustermark, um die Ableitung des erhöhten SW-Kontingents zu vergleichmäßigen. Das zusätzlich erforderliche Sammelraumvolumen wird durch PST auf 150 m³ geschätzt.
- Anpassung der Pumpen an die veränderten Druckverhältnisse ab IBN BA 2.
- Zusätzliche Mengenstaffelung der SW-Einleitung in das WAH-Netz während der Nachstunden (21-6 Uhr). In der Zeit zwischen 22-4 Uhr sind bis zu 150 m³/h einleitbar.
- Im Weiteren ist die Kläranlage Roskow nachzurechnen und ggfs. durch eine 3. Nachklärbecken und die Wieder-IBN Belebungsbecken 3 zu erweitern, um die Ablaufwerte weiterhin sicher einhalten zu können. Die Anlage ist auch genehmigungstechnisch zu erweitern.

Die Lage der geplanten SW PW ist im Medienkonzept (PST) dargestellt. Lage der PW und Speicher:

- Speicher 640 m³ und PW 1 unterhalb der SPA V,
- PW 2 SO 13, nördl. Hotel 5 (SW-Ableitung zum PW 1),
- Speicher 200 m³ und PW 3 Westrand SO 3/Bereich Wendehammer Planstraße A1.

Die Trassierung der geplanten SW ADL und die Nennweiten sind im Medienkonzept (PST) dargestellt. Trassierung und Nennweiten:

- Vom PW 1 bis KP D in der Erschließungsstr. Süd, DN 150 PE-HD,
- Vom PW 2 bis PW 1 unterhalb der SPA V, DN 65 PE-HD,
- Vom KP D bis KP C in der Planstr. B DN 150 PE-HD,
- Im Bereich KP C Anschluss an die vorh. ADL DN 150 GGG (WAH) mit ADL DN 150 PE-HD,
- Vom PW 3 Anschluss an die vorh. ADL DN 150 GGG (WAH) mit ADL DN 80 PE-HD.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III werden vollverschweißbare Materialien verwendet.

2|3|4 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes ist möglichst vor Ort zu bewirtschaften, weshalb zur Anreicherung des Grundwasserbestandes eine flächige Versickerung anzustreben ist.

Die geplanten Verkehrsflächen (gepl. Fahrbahnen u. gepl. Parkplätze) entwässern über straßenbegleitende Mulden mit den entsprechenden Aufbauten bzw. über versickerungsfähiges Pflaster. Dabei ist zu beachten, dass die Regenwasserversickerung im Trinkwasserschutzgebiet stattfindet. Dies ist nur möglich, sofern die Unschädlichkeit nach M153 nachgewiesen wird.

Für die Entwässerung der BA 1 bis 4 wurde lt. Medienkonzept (PST, 2024) Folgendes festgelegt:

- BA 1: 50 % Versickerung baufeldnah, 50 % Ableitung zur dem Versickerungsbecken (VB) am östlichen Rand des Entwicklungsgebietes (private Grünfläche -Regenwasserversickerung-),
- BF 2: 100 % Versickerung im Baufeld; optional teilweise Anschluss an R-Kanal zum VB,
- BF 3: 100 % dezentrale Versickerung; optional Anschluss Hotel 5 an R-Kanal zum VB,
- BF 4: 100 % dezentrale Versickerung; alternativ Flächenversickerung am westlichen Rand des Erschließungsgebietes.

Die Speicherung von Regenwasser zur späteren Bewässerung von Grünflächen ist laut Aussage des Umweltamtes in Maßen erlaubt. Die Planung solcher Anlagen erfolgt ggfs. mit der Planung der inneren Erschließung.

Eine detaillierte Regenwasserbetrachtung (Mengen, Bewertung, Transport, etc.) erfolgt in den nächsten Planungsphasen.

Unterhalb der SPA IV wird eine Kiesrigole unterhalb der Fahrwege angelegt. In dieser Anlage können rd. 50 % des RW aus BF 1 eingeleitet und versickert werden. Die R-Kanaltrasse wird in die südliche Erschließungsstraße eingeordnet und über den KP D am Hotel 5 vorbei zu dem VB am Ostrand des Erschließungsgebietes geführt. Der R-Kanal wird vordimensioniert auf DN 1000 B; nach Bedarf kann der R-Kanal östlich des KP D je nach Anschlusswerten vergrößert werden. Die Gesamtlänge vom BF 1 bis zum VB beträgt rd. 1 km; die maximale Überdeckung rd. 5,0 m.

Zusammenfassend wir das Niederschlagswasser im gesamten Geltungsbereich der Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt. Hierzu dienen die nicht überbaubaren Freiflächen im Gebiet. Im Bereich der Verkehrsanlagen werden Versickerungsmulden errichtet. Wasser, insbesondere solches, welches auf den Dachflächen der Gebäude anfällt und nicht über angrenzende Freiflächen versickert werden kann soll einer Versickerung über ein Versickerungsbecken zugeführt werden. Hierfür ist ein ca. 4.500 m² großes, unbefestigtes Sickerbecken innerhalb der privaten Grünfläche -Regenwasserversickerung- östlich des Eichenwaldes herzustellen. Das Sickerbecken muss eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht aufweisen.

2|3|5 Wärme

Das Wärmekonzept für den Freizeitpark besteht aus Photovoltaik mit Infrarot-Strahlung und Luft-Wärme-Pumpen sowie Energiespeichersystemen. Zur Heizung von Räumen soll ein stromsparendes System der Firma Smart Grey technologies GmbH aus Roggentin bei Rostock eingesetzt werden. Hierbei werden die Räume über Infrarot-Strahlung energieeffizient beheizt. Vorteil ist neben dem geringen Strombedarf die schnelle Beheizbarkeit von Räumen, so dass die Raumtemperatur bei Nichtnutzung deutlich abgesenkt werden kann, was Heizenergie spart.

Mittels der großflächig auf den Dächern des Freizeitparks installierten Photovoltaikanlagen erfolgt die Stromversorgung in Ergänzung mit Energiespeichersystemen über viele Monate im Jahr autark aus der regenerativen Quelle Sonne. Der restliche notwendige Wärmebedarf wird über Luft-Wärme-Pumpen gedeckt.

Das Aufheizen des Wassers für den Spaß-Wasserpark soll ebenfalls mittels Solarenergie erfolgen. In sehr großen Wasserspeichern kann das erhitzte Wasser lange Zeit gespeichert werden und so auch zu Zeiten genutzt werden, in denen die Sonne nicht scheint.

2|4 Freiräumliches Konzept /Grünordnung

Um die naturschutzfachlichen Ziele bestmöglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu integrieren und die erforderlichen Kompensationen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auf diese Ziele ausrichten zu können, wurde durch die Gemeinde Wustermark bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Integration eines Grünordnungsplanes in den Umweltbericht festgelegt.

Bei der Erstellung eines Grünordnungskonzeptes für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Fläche um einen seit fast 100 Jahren militärisch genutzten Standort handelt, auf dem bereits großflächige und langjährige Eingriffe durch die Nutzung stattfanden. Die Beseitigung der militärischen Hinterlassenschaften, insbesondere die Bergung und Beräumung von Munition, aber auch von Altlasten und baufälligen Gebäuden lassen einen Erhalt weiter Teile des Vegetationsbestandes nicht zu. Ausnahme hierzu bilden der Eichenwald im Osten des Plangebietes sowie die Gehölz- und Offenlandflächen südlich und östlich des im östlichen Plangebiet verlaufenden Radweges. Erhalten werden kann auch ein Teil des Waldes im westlichen Teil des Plangebietes.

Berücksichtigung muss auch die angestrebte Nutzung der Fläche finden. Angestrebt wird eine Nachnutzung der Konversionsfläche als Erlebnis- und Erholungsgebiet, wie sie bereits im Flächennutzungsplan und im Teillandschaftsplan 2 ausgewiesen wird. Diese angestrebte Nutzung lässt eine nur nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Entwicklung nicht zu. Anderenfalls unterläge die angestrebte Nutzung zu starken Beschränkungen.

Dennoch ist es das Ziel, die für den Planungsraum typischen Vegetationsformen, wie Trockenrasen, Besenginsterheiden, Gehölzflächen, markante Einzelbäume in direkter Nachbarschaft zu Gebäuden sowie im Kontrast hierzu offene Gras- und Staudenfluren bei der Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes einzubeziehen bzw. neu zu begründen.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte lassen sich aus den in der übergeordneten Landschaftsplanung benannten naturschutzfachlichen Ziele konkrete Maßnahmen ableiten, die es ermöglichen sollen, die Erholungs- und Freizeitnutzung in Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bringen.

2|4|1 Grüner Übergang zur Döberitzer Heide

Der Übergang des Plangebietes in die Döberitzer Heide soll nicht abrupt erfolgen. Mit der Pflanzung von baumüberschirmten, standortgerechten Hecken und Feldgehölzen entlang der südlichen Grenze kann eine visuelle Beschirmung der Bebauung im Plangebiet erreicht werden. Mit der Verwendung heimischer Gehölze kann dem Vordringen der Robinie entgegengewirkt werden und damit auch der Eutrophierung der typischerweise nährstoffarmen Standorte. Sie sind Lebensraum und Wanderstruktur für Tiere, wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft sowie auf den Bodenschutz und die Bodenentwicklung aus.

2|4|2 Gestufte Nutzungsintensitäten

Mit der Konzentration der intensiven Nutzung auf die zentralen Bereiche des Plangebietes und einer Reduzierung hin zur Döberitzer Heide, sollen die Wirkungen, die sich aus der Nutzung des Geländes als Freizeitpark ergeben, für die Bereiche im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vermindert werden. Hierdurch kann der Abstand zu den wertvollen und beruhigten Bereichen südlich des Plangebietes erhöht werden, was sowohl den dort vorkommenden Tieren, aber auch den Erholungssuchenden der Döberitzer Heide zugutekommt. Die Extensivierung der Nutzung nach Süden hin beinhaltet nicht nur die Besucherzahl, sondern auch die Intensität der Bebauung bzw. die Erhöhung der Durchgrünung der Flächen. Hierdurch kann eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Mit dem Themenhotel im SO 13 wird eine größere bauliche Anlage in der Nähe zum LSG errichtet. Es wird jedoch keine lärm- und lichtintensive Nutzung verfolgt. Das Hotel hat keinen Event-Charakter. Angesprochen werden Gäste, die das Naturerleben suchen. Mit den textlichen Festsetzungen TF 46, 54 und 55 werden umfangreiche Bepflanzungen festgelegt, die einer intensiven Flächennutzung entgegenstehen. Die dem LSG nächstgelegenen Flächen des SO 13, die Bereiche südlich und östlich des Hotels werden somit nur von Besuchern zu Fuß und im Wunsch nach Ruhe und Erholung aufgesucht. Diese Nutzung entspricht somit einer Nutzung, wie sie auch für ein LSG typisch ist. Die lärmgeminderte Nutzung des SO 13, die Vorgaben des Durchführungsvertrages zur architektonischen Gestaltung (Farbwahl etc.) sowie die Maßnahmen zum Minimieren von Lichtemissionen (Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, architektonische/bautechnische Verdunkelung der Fenster) lassen keine Wirkungen erkennen, die nachteilig für den Schutzzweck des LSG sind. Es werden keine Flächen des LSG überbaut, die Biotope und Lebensräume bleiben vollständig erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

2|4|3 Etablierung von Trockenrasen- und Heidegesellschaften

Im Plangebiet sollen typische, bereits bestehende Vegetationsformen und -strukturen aufgegriffen und etabliert werden. Diese sind Trockenrasengesellschaften sowie Besenginsterheiden. Die Umsetzung soll vorrangig im Süden und Osten des Plangebietes und somit in extensiver genutzten Flächenbereichen stattfinden. Um eine Beeinträchtigung dieser Vegetationsformen durch Besucher zu vermindern, wurde das Konzept -Stege statt Wege- aufgestellt.

Für eine langfristige Erhaltung der Trockenrasen und Heiden ist eine Offenhaltung zur Verhinderung vor Verbuschung und aufkommenden Bewuchs vonnöten. Eine Offenhaltung kann durch die Beweidung mit Schafen stattfinden. Thematisch würde eine Schafbeweidung zu den Schäferwagen-Unterkünften passen und wäre gleichzeitig eine zusätzliche, naturnahe Attraktion für die BesucherInnen des Erlebnis-Dorfes. Innerhalb der genannten Vegetationsgesellschaften bieten Offensandstellen und Totholzhaufen zusätzliche Strukturen für Insekten, Reptilien und Vögel.

2|4|4 Stege statt Wege

Anstelle von ebenerdigen Wegen sollen Holzstege als Wegeverbindung zwischen den Bungalows/Ferienhäusern im Osten des Plangebietes errichtet werden. Durch das Laufen auf den Stegen werden Trittbelastungen durch die Besucher auf den wertvollen Vegetationsflächen vermieden. Empfindliche Heide- und Trockenrasengesellschaften können sich somit ungestört etablieren. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad vermindert, was zu einer besseren Durchlüftung des Bodens und einer unbeeinträchtigten Versickerungsrate von Niederschlagswasser führt.

2|4|5 Einzelbaumpflanzungen in den bebauten Bereichen

In den bebauten Bereichen des Plangebietes sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Das ehemalige Kasernengelände im Bereich der Adler- und Löwenkaserne war vor dem baulichen Eingriff mit zahlreichen Bäumen bestanden. Diese Vegetationsformen und -strukturen sollen wieder aufgegriffen werden. Die Pflanzungen dienen der Einbindung und Auflockerung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch Beschattung. Zudem sind sie Lebensraum zahlreicher Tiere.

2|4|6 Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen

Entlang der Straßen im Plangebiet sollen Baumreihen gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sind Einzelbäume anzupflanzen. Hierfür sind bevorzugt heimische Gehölze und Obstbäume zu pflanzen. Baumreihen sind prägende Landschafselemente, erhöhen die Strukturvielfalt des Plangebietes und bieten wertvolle Biotopstrukturen für Tiere. Brutvögel finden Nistmöglichkeiten in den Bäumen, Greifvögeln dienen die Bäume als erhöhter Sitzplatz, um besser jagen zu können. Durch ihre schattenspendende Eigenschaft und die Verdunstung über die Blätter, tragen sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Weiterhin werden durch die Bepflanzungen die großflächig versiegelten Bereiche optisch besser eingebunden, was zu einer erhöhten Integration in das Landschaftsbild führt.

2|4|7 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der großen Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen durch die Anpflanzung von Rankpflanzen begrünt werden. Pflanzen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, da durch die Verdunstung über die Blattoberflächen eine kleinräumige Abkühlung der Umgebung stattfindet. Weiterhin führt die Begrünung durch ihren natürlichen Charakter zu einer besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und die Gebäude werden weniger als Fremdobjekt wahrgenommen. Die Pflanzen bieten zusätzlich noch Lebensräume für Insekten und Vögel, welche in den Pflanzen Schutz und Nistmöglichkeiten finden.

2|4|8 Gärtnerische Gestaltung der intensiv genutzten Flächen

Die intensiv genutzten Flächen sind mit gebietsheimischen Grasfluren, blütenreichen Stauden und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Damit kann eine landschaftsgerechte Ausgestaltung erreicht werden.

2|4|9 Fledermaus- und Vogelnistkästen

An den größeren Gebäuden im Plangebiet sollen Fledermaus- und Vogelnistkästen angebracht werden. Dabei sollen möglichst vielfältige Typen und Formen verwendet werden, so dass Nischen, Gebäude- und Höhlenbrüter der Vögel angesprochen werden als auch für Fledermäuse ein Angebot an Winter-, Sommer- und Ganzjahresquartieren geschaffen wird. Im Übergang zur freien Landschaft nach Süden können freistehende Artenschutzhäuser für Vögel und/oder Fledermäuse aufgestellt werden. Das Einbringen zusätzlicher Nisthilfen und Quartiere dient der Aufwertung des Plangebietes als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse und somit der Erfüllung des Natur- und Artenschutzes.

2|4|10 Erhalt des Eichenwaldes

Der nach § 30 BNatschG geschützte Eichenwald im Osten des Plangebietes ist zu erhalten. Er ist FFH-Lebensraumtyp und ein wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und bietet einen Ruhepol im Gegensatz zum stark bebauten und besuchten Teil des Erlebnis-Dorfes. Im Norden des Eichenwaldes befindet sich das Fledermaushotel, welches zahlreichen Fledermäusen als Quartier dient. Durch die Errichtung von Gebäuden und Straßenbeleuchtungen nimmt die Lichtverschmutzung PG zu, wodurch die Flugrouten von lichtempfindlichen Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Der Eichenwald ist ein wichtiger Dunkelkorridor, in dem sich die Tiere ungestört aufhalten und jagen können.

2|4|11 Keine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet

Gemäß den Verordnungen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist es laut § 4 unter anderem verboten:

„[…]

- bauliche Anlagen die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
- die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigten, zu versiegeln oder zu verunreinigen;

[…]“

Alle Teilflächen des Plangebietes, welche sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, sind von Bebauungen auszuschließen. Das betrifft, neben dem Eichenwald im Osten, die Grünflächen im Süden des Plangebietes. Durch Einhaltung dieser Vorgabe werden die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes erfüllt.

2|4|12 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich auftreffende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies beinhaltet insbesondere auch das Wasser, dass auf versiegelten Flächen oder Gebäuden aufkommt. Durch geeignete bauliche Vorrichtungen ist es entweder einer direkten Versickerung über unversiegelte, vegetationsbestandene Flächen zuzuführen oder es ist zu fassen und einem zu errichtenden Versickerungsbecken zuzuleiten. Ziel ist es, die Grundwasserneubildung im Gebiet zu erhalten.

2|4|13 Informationstafeln zur -Heimischen Flora und Fauna-

Im gesamten Plangebiet sollen Informationstafeln und Hinweisschilder zu den vorkommenden Pflanzen- und Tierarten angebracht werden. Die Informationen tragen zur Sensibilisierung der Besucher von -Karls- bei. Interaktive Elemente, wie Drehtafeln oder Quiztafeln laden zum Mitmachen ein und erhöhen das Interesse an Pflanzen und Tieren. Durch die Informationstafeln wird ein umweltbildnerisches Element in das erlebnisorientierte Gebiet integriert, welches dem naturschutzfachlichen Ziel der Information der Bevölkerung über die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen- und Tierarten dient.

2|4|14 ÖPNV

Das Areal von -Karls- ist an den ÖPNV anzubinden und die Nutzung durch mehrere Haltestellen innerhalb des Plangebietes niederschwellig zu gestalten. Durch ein attraktives Angebot öffentlicher Verkehrsmittel soll der Umfang des Individualverkehr verringert werden. Hierdurch lassen sich Emissionen von Schadstoffen und Lärm durch den Kfz-Verkehr vermindern. Die Schutzgut Klima und Luft sowie das Schutzgut Mensch profitieren hiervon.

2|5 Fazit

Insgesamt zielt das städtebauliche und grünordnerische Konzept darauf ab, den Gästen ein unvergleichliches Naturerlebnis zu bieten, das ihre Sinne anspricht, ihre Neugier weckt und ihre Verbindung zur Natur stärkt.

Insgesamt bietet Karls Erlebnis-Dorf seinen Besuchern eine unterhaltsame und lehrreiche Erfahrung, die den ländlichen Charme und die landwirtschaftliche Traditionen Deutschlands feiert. Durch eine geschickte städtebauliche Planung und Gestaltung gelingt es, eine lebendige und einladende Gemeinschaft zu schaffen, die Menschen jeden Alters anspricht.

3| Planungsalternativen

Die Planung ist auf die Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wustermark ausgerichtet. Die Umsetzung des Planungsziels bedarf keiner Untersuchung etwaiger Planungsalternativen.

4| Maßgabenkatalog des Raumordnungsverfahrens (ROV)

Wie im Kapitel A4|1 Landesplanerische Beurteilung aufgeführt, kommt das ROV für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ zu dem Ergebnis, dass

- kein Konflikt mit/zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht und
- eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von entsprechenden Maßgaben erreicht werden kann.

Diese Maßgaben wurden entwickelt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf angrenzende Gemeinden, die Umwelt und die verkehrliche Infrastruktur zu minimieren (siehe dazu Anlage G3| Synopse zum Maßgabenkatalog der Gemeinsamen Landesplanung)

5| Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, welche die im Vorgenannten dargestellten Zielvorstellungen abschließend umsetzt. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

5|1 Art der baulichen Nutzung

5|1|1 Sonstiges Sondergebiet

Gemäß § 11 BauNVO sind sonstige Sondergebiete zum einen mit einer Zweckbestimmung zu benennen und zum anderen in Form der textlichen Festsetzung näher zu definieren, da im § 11 BauNVO – anders als in den Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO – die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen nicht explizit geregelt sind. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen sollen der planungsrechtlichen Sicherung der Funktionsfähigkeit der Sondergebiete mit allen dafür notwendigen Anlagen dienen. Dabei ist der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als abschließend zu betrachten. In der Aufzählung nicht genannte Anlagen sind unzulässig.

Die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan untergliedert das Vorhaben in folgende Teilflächen eines im Gesamtzusammenhang stehenden sonstigen Sondergebietes:

SO 1 -Mitarbeiter Wohnen-

Der Teilbereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- soll bei Bedarf Wohnraum für die Belegschaft des Gesamtbetriebes des Erlebnis-Dorfs bieten. Neben einigen Beschäftigten, die dauerhaft am Standort arbeiten, wird es auch zahlreiche Saisonarbeiter geben, die keinen permanenten Wohnsitz benötigen. Für die Mitarbeiter des Karls Erlebnis-Dorfes sollen daher zum Zwecke des Wohnens im Teilbereich sonstiges Sondergebiet SO 1 Wohnhäuser und ein Apartmenthaus errichtet werden. Im Durchführungsvertrag wird dazu geregelt, dass die Wohnungen in dem Apartmenthaus nur an Saisonkräfte, Praktikanten, Studierende mit befristetem Zeitvertrag oder ähnliche Berechtigte zum vorübergehenden Bewohnen überlassen werden. Die Wohnungen in den Wohnhäusern dürfen nur an Beschäftigte von Einrichtungen im Plangebiet überlassen werden. Allgemein zulässig sind in der Regel auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Dazu gehören z.B. Stellplatzanlagen für Fahrräder, Müllcontaineraufstellflächen usw. Die städtebauliche Ausprägung des Teilbereiches -Mitarbeiter Wohnen- soll neben der angestrebten Funktionalität auch auf Wohnlichkeit und Individualität ausgerichtet sein.

TF 1

(1) Die Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- dient der Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes. Zulässig sind:

- *ein Apartmenthaus zur temporären Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes,*
- *maximal 7 Gebäude zur Wohnnutzung als Einzelhäuser zur Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 2 -Wirtschaftshof-

Die Teilfläche des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- dient der Vorhabenträgerin und den in den Teilbereichen jeweils angesiedelten Einzelhandelsbetrieben, Produktionsstätten, Attraktionen und Beherbergungsbetrieben usw. Hier können auch die für den Tagesbetrieb notwendigen Güter gelagert werden. Darüber hinaus soll es auch den Mitarbeiterbereichen (z.B. Pausenräume, Sanitäranlagen für Mitarbeiter u.ä.) dienlich sein.

Das Bild eines Wirtschaftshofes darf nicht durch erweiterte Nutzungen gestört werden, d.h. die erweiterten Nutzungen (hier: Mitarbeiterbereiche) dürfen die vorwiegend festgesetzten Nutzungen nicht überwiegen.

TF 2

(1) Die Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- dient als Waren- und Zwischenlager für das Karls Erlebnis-Dorf. Zulässig ist die Errichtung von Lagerhallen und von Mitarbeiterbereichen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 3 -Erlebnis-Dorf- und SO 4 -Erweiterung Erlebnis-Dorf-

Die Teilflächen SO 3 und SO 4 des sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen -Erlebnis-Dorf- (SO 3) sowie -Erweiterung Erlebnis-Dorf- (SO 4) stellen den Kern der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf dar. Hierzu sollen vorwiegend, heißt, in erster Linie die aus dem bestehenden Erlebnis-Dorf bekannten Nutzungen erweitert werden. Dazu zählen die Schauproduktionsbetriebe (Manufakturen), die derzeit im bestehenden Erlebnis-Dorf unter anderem Bonbons, Brot und Marmeladen herstellen, welche die Endkunden frisch aus der Produktion käuflich erwerben können. Des Weiteren sind im SO 3 und im SO 4 weitere Flächen für Freizeitpark-Attraktionen (z.B. Fahrgeschäfte in Verbindung mit zu den Attraktionen zugehörigen Themenshops) vorgesehen, die den bestehenden Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf erweitern. Zu der Erweiterung des derzeitigen Angebots sollen auch im SO 3 und im SO 4 Beherbergungsbetriebe und die dafür notwendigen Anlagen zählen. So ist die Beherbergung im SO 3 als thematisch bezogene Einzelübernachtungen in Bezug zu Attraktionen z.B. im Eishotel vorgesehen, während im SO 4 auch ein Themenhotel die Beherbergungsangebote erweitert.

Darüber hinaus soll es kulturelle Einrichtungen, wie z.B. Kino, Theater oder Showbühnen, Eventflächen, wie z.B. Kegelbahnen und Boulderwände, und Kreativ-Kunstwerkstätten geben, die das Karls-Programm erweitern. Das gastronomische Angebot soll ebenso erweitert werden. Um den Übernachtungsgästen auf dem Gelände abseits der bisher zum Karls Erlebnis-Dorf gehörenden Einrichtungen ein erweitertes Angebot aus Freizeitbeschäftigungen zu bieten, gehören neben den genannten Anlagen auch ganz neue Nutzungen wie die Möglichkeit der Errichtung von Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen (in dem Fall Freizeit- und Feriensport, d.h. kein Wettkampf- und Breitensport) sowie Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt. Kinos, Theater oder Showbühnen werden mit Bezug zu den Themen des Freizeitparks betrieben. Bezüglich der kulturellen Einrichtungen soll im täglichen Geschäft der Fokus auf die Themen des Parks gewahrt werden. Es ist nicht vorgesehen eine Konkurrenz zu öffentlichen kulturellen Einrichtungen aufzubauen. So sollen beispielsweise im Kino im Bibi & Tina-Park Filme laufen, die mit dem Karls-Thema oder insbesondere mit dem Bibi & Tina-Thema verbunden sind – dasselbe gilt auch für die Theater und Showbühnen. Vom Ausstrahlen aktueller Blockbuster Kinofilme kann nicht ausgegangen werden, das ist weder das Ziel des Parks, noch würde es der Grund sein, für den die Besucher den Bibi & Tina-Park (oder die anderen Themenparks) besuchen wollen. Vergleichbare Programme gibt es in allen Freizeitparks, in denen Shows, Theater etc. mit den jeweiligen Maskottchen und Themen vor- und aufgeführt werden. Jedoch soll nicht ausgeschlossen werden, dass zu einmaligen besonderen Events auch weniger thematische Ausnahmeaufführungen/ Ausstrahlungen (Gastauftritte) stattfinden können.

Weitere für den Betrieb des Freizeitparks notwendige Anlagen sind Anlagen als Seminar- und Tagungsstätten, als Verwaltungseinrichtungen, die dem sonstigen Sondergebiet dienen, Mitarbeiterbereiche und Hochtanks für Löschwasser, Werbeanlagen und Kundenführungssysteme. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder, technische Gebäude und Müllabstellplätze.

Vorwiegend heißt in diesem Zusammenhang, dass das Bild eines Freizeitparkes nicht durch die erweiterten Nutzungen gestört werden darf, d.h. die erweiterten Nutzungen (hier: Beherbergungen, Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen, kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen), Kreativ-Kunstwerkstätten, Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand), Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt, Gastronomie, Seminar- und Tagungsstätten, Verwaltungseinrichtungen, Mitarbeiterbereiche, Hochtanks für Löschwasser) dürfen die vorwiegend festgesetzten Nutzungen nicht überwiegen.

Im nördlichen Bereich des SO 4, direkt vis-a-vis der Hauptstellplatzanlage soll durch die sogenannte Erdbeer-Promenade der Eingangsbereich ausgestaltet werden. Diese „Promenade“ zieht sich von dem Eingangsbereich im SO 4 über weitere Sondergebietsflächen in Richtung Ost.

TF 3

(1) Die Teilfläche SO 3 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18.

Zulässig sind:

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,*
- *Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,*
- *Gastronomie,*
- *Seminar- und Tagungsstätten,*
- *Verwaltungseinrichtungen,*
- *Mitarbeiterbereiche,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 4

(1) Die Teilfläche SO 4 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erweiterung Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- *ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,*
- *Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,*
- *Gastronomie,*
- *Seminar- und Tagungsstätten,*
- *Verwaltungseinrichtungen,*
- *Mitarbeiterbereiche,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 5 -Erdbeerhäuser + Hotel-

Die Teilfläche SO 5 des sonstigen Sondergebietes liegt zwischen den Teilflächen SO 4 und SO 6. Südlich grenzen private Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen an. Es handelt sich mit den Teilbereichen SO 8 bis SO 13 um ein Ferienresort mit offenem Konzept, d.h. neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung der Resorts werden auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote des Erlebnis-Dorfes genutzt und auch Ausflugziele im näheren und weiteren Umfeld angeboten.

Mittels Festsetzungskatalog der Art der baulichen Nutzung werden die eher ruhigeren Nutzungen Erdbeerhäuser als kleine Ferienhäuser sowie ein Hotel planungsrechtlich gesichert. Auch im Maß der baulichen Nutzung wird die ruhige und offene Prägung des Gebiets unterstrichen. Zulässig sind ein Themenhotel sowie Ferienhäuser in kleinteiliger Bauweise im Charakter themenbezogener Gebäude in Erdbeerform. Des Weiteren soll der Teilbereich mit touristisch geprägten Spiel- und Freizeitsportanlagen (in dem Fall Freizeit- und Feriensport, d.h. kein Wettkampf- und Breitensport) versorgt werden. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder.

TF5

(1) Die Teilfläche SO 5 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Erdbeerhäuser und Hotel“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 6 -Wasserpark mit Promenade und Themenhotel-

Der Teilbereich SO 6 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Wasserpark mit Promenade und Themenhotel- grenzt an das sonstige Sondergebiet SO 4 im Osten an und beinhaltet ebenso einen Teil der Promenade. Vorgesehen ist der Bau eines Wasserparks sowie ein Themenhotel für Übernachtung und Gastronomie. Die Nutzung der Angebote des Wasserparks soll vor allem durch die Gäste des Erlebnis-Dorfes und des Ferienresorts erfolgen. Der Wasserpark dient als Spaßbad ausschließlich der touristischen Nutzung/Freizeitgestaltung und nicht dem Sport- oder Vereinsschwimmen. Als Teil des Freizeitparkes soll darüber hinaus die Teilfläche SO 6 die gleichen weiteren Nutzungen wie die Teilflächen SO 3 und SO 4 beinhalten.

Vorwiegend heißt in diesem Zusammenhang, dass das Bild eines Freizeitparkes mit Wasserpark und Themenhotel nicht durch die erweiterten Nutzungen gestört werden darf, d.h. die erweiterten Nutzungen (hier: Ausstellungseinrichtungen, Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen (in dem Fall Freizeit- und Feriensport, d.h. kein Wettkampf- und Breitensport), kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen), Kreativ-Kunstwerkstätten, Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand), Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt, Gastronomie, Seminar- und Tagungsstätten, Verwaltungseinrichtungen, die dem sonstigen Sondergebiet dienen, Mitarbeiterbereiche, Hochtanks für Löschwasser) dürfen die vorwiegend festgesetzten Nutzungen nicht überwiegen.

Kinos, Theater oder Showbühnen werden mit Bezug zu den Themen des Freizeitparks betrieben. Weitere Ausführungen zu den kulturellen Einrichtungen siehe Ausführungen zu den Teilbereichen SO 3 und SO 4.

TF 6

(1) Die Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wasserpark mit Promenade und Themenhotel“ dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung eines Wasserparks, der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- *ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,*
- *Wasserpark mit überdachten und nicht überdachten Wasserflächen,*
- *Anlagen wie Rutschtürme oder ähnliche dem Wasserpark dienende Anlagen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,*
- *Gastronomie,*
- *Seminar- und Tagungsstätten,*
- *Verwaltungseinrichtungen,*
- *Mitarbeiterbereiche,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 7 -Löwenturm + Themenhotel-

Im Teilbereich SO 7 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Löwenturm + Themenhotel- sollen die Beherbergungsbetriebe untergebracht werden, die sich an die Erweiterung Erlebnis-Dorf anschließen und Bestandsgebäude nachnutzen. Der Teilbereich beinhaltet ebenso einen Teil der Promenade, bevor diese am Parkhaus endet.

Als Teil des Freizeitparkes soll darüber hinaus die Teilfläche SO 7 die gleichen weiteren Nutzungen wie die Teilflächen SO 3, SO 4 und SO 6 beinhalten. Im Teilbereich SO 7 sind neben den Nutzungen als Familienhotel, weiterhin Showbühnen, sportbezogene Anlagen, kreativ-Kunstwerkstätten und Eventflächen zulässig. Doch auch Seminar- und Tagesstätten können innerhalb des SO 7 Standortes zugelassen werden. Im Gebiet stehen Gebäude aus dem Altbestand, die zum Erhalt geeignet sind und geeignete und sanierungsfähige Flächen für die Nutzungen darstellen.

Der Masterplan sieht den Erhalt dieser Gebäude vor. Die innerhalb des SO 7 im Bestand befindlichen Platzbereiche sollen erhalten werden. Eine Bebauung durch Markstände oder Container ist vorgesehen und durch das Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Der Platzcharakter soll erhalten werden. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW.

Vorwiegend heißt in diesem Zusammenhang, dass das Bild eines Freizeitparkes mit Löwenturm und Themenhotel nicht durch die erweiterten Nutzungen gestört werden darf, d.h. die erweiterten Nutzungen (hier: Ausstellungseinrichtungen, Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen (in dem Fall Freizeit- und Feriensport, d.h. kein Wettkampf- und Breitensport), kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen), Kreativ-Kunstwerkstätten, Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand), Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt, Gastronomie, Seminar- und Tagungsstätten, Verwaltungseinrichtungen, Mitarbeiterbereiche, Hochtanks für Löschwasser) dürfen die vorwiegend festgesetzten Nutzungen nicht überwiegen. Kinos, Theater oder Showbühnen werden mit Bezug zu den Themen des Freizeitparks betrieben. Weitere Ausführungen zu den kulturellen Einrichtungen siehe Ausführungen zu den Teilbereichen SO 3 und SO 4.

TF 7

(1) Die Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Löwenturm und Themenhotel“ dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- *ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,*
- *Gastronomie,*
- *Seminar- und Tagungsstätten,*
- *Verwaltungseinrichtungen,*
- *Mitarbeiterbereiche,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

SO 8 -Feriendorf I-, SO 9 -Feriendorf II-, SO 10 -Caravanstellplatz-, SO 11 -Feriendorf III, SO 12 -Feriendorf IV- und SO 13 -Themenhotelanlage-

Bei den Teilbereichen SO 8 bis SO 13 handelt sich zusammen mit dem Teilbereich SO 5 um ein Ferienresort mit offenem Konzept, d.h. neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung der Resorts werden auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote des Erlebnis-Dorfes und der Erdbeer-Promenade genutzt und auch Ausflugziele im näheren und weiteren Umfeld angeboten. Innerhalb der Teilbereiche SO 8, SO 9, SO 11 und SO 12 dürfen ausschließlich Ferienhäuser und Zeltanlagen (Glampimg) realisiert werden, während im SO 13 ein Themenhotel errichtet werden soll. Hiermit wird eine „auslaufende“ Dichte zum Landschaftsschutzgebiet angestrebt.

Mit dem Themenhotel im SO 13 wird eine größere bauliche Anlage in der Nähe zum LSG errichtet. Es wird jedoch keine lärm- und lichtintensive Nutzung verfolgt. Das Hotel hat keinen Event-Charakter. Angesprochen werden sollen Gäste, die das Naturerleben suchen. Mit den textlichen Festsetzungen TF 46, 54 und 55 werden umfangreiche Bepflanzungen festgelegt, die einer intensiven Flächennutzung entgegenstehen. Die dem LSG nächstgelegenen Flächen des SO 13, die Bereiche südlich und östlich des Hotels werden somit nur von Besuchern zu Fuß und im Wunsch nach Ruhe und Erholung aufgesucht. Diese Nutzung entspricht somit einer Nutzung, wie sie auch für ein LSG typisch ist. Die lärmgeminderte Nutzung des SO 13, die Vorgaben des Durchführungsvertrages zur architektonischen Gestaltung (Farbwahl etc.) sowie die Maßnahmen zum Minimieren von Lichtemissionen (Einsatz von langwelligen und auf den Boden gerichteten Außenbeleuchtungen, architektonische/bautechnische Verdunkelung der Fenster) lassen keine Wirkungen erkennen, die nachteilig für den Schutzzweck des LSG sind. Es werden keine Flächen des LSG überbaut, die Biotope und Lebensräume bleiben vollständig erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Die Teilbereiche SO 10, SO 11 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes liegen südlich des geplanten Parkhauses, welches die Beherbergungen der Ferienresorts vor Emissionen der Bundesstraße B5 abschirmt. Östlich grenzt der zum Erhalt festgesetzte Eichenwald an. Somit sind diese Teilbereiche für die etwas ruhigeren Beherbergungsstätten vorgesehen. Dies wird mittels Festsetzungskatalog der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Auch im Maß der baulichen Nutzung wird die landschaftliche Prägung des Gebiets unterstrichen. Zulässig sind hier ein Themenhotel (SO 13), Caravanstellplätze (SO 10) sowie Ferienhäuser in kleinteiliger Bauweise (SO 8). Im Charakter hochwertiger Zeltanlagen, sogenanntes „Glamping“, soll das SO 12 ausgebildet werden, während das SO 9 Schäfchenwagen beinhalten soll. Des Weiteren soll das Gebiet mit gastronomischen Einrichtungen, Spiel und Freizeitsporteinrichtungen (in dem Fall Freizeit- und Feriensport, d.h. kein Wettkampf- und Breitensport) sowie Seminar- und Tagungsstätten innerhalb des Hotels versorgt werden. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW.

Vorwiegend heißt in diesem Zusammenhang, dass das Bild eines Ferienresort nicht durch die erweiterten Nutzungen gestört werden darf, d.h. die erweiterten Nutzungen (hier: Serviceanlagen und Sanitäranlagen, Verkaufsflächen, Seminar- und Tagungsstätten innerhalb des Hotels, Kreativ-Kunstwerkstätten innerhalb des Hotels, Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand), Gastronomie innerhalb des Hotels, Hochtanks für Löschwasser) dürfen die vorwiegend festgesetzten Nutzungen nicht überwiegen.

Weiterhin soll mittels Durchführungsvertrag gesichert werden, dass der Dunkelkorridor für Fledermäuse, der östlich durch den Wald sowie die private Grünfläche F verläuft, nicht durch die Beleuchtung des Hotels im SO13 und dessen Außenanlagen gestört wird. Hierzu wird folgende Formulierung in Durchführungsvertrag gewählt: *„Zur Minderung von Lichtemissionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die nach Süden und Osten gerichteten Bereiche der für das SO 13 vorgesehenen Hotelanlage durch architektonische und bauliche Mittel (z.B. Lamellen oder automatische Abdunkelungen) so zu gestalten, dass Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Außenbeleuchtungen südlich und östlich des Themenhotels sind unter Einsatz langwelliger und auf den Boden gerichteter Leuchten herzustellen.“*

TF 8

(1) Die Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf I“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 9

(1) Die Teilfläche SO 9 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf II“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *Service- und Sanitäranlagen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 10

(1) Die Teilfläche SO 10 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ dient vorwiegend der Unterbringung von Caravanstellplätzen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *maximal 200 Caravanstellplätze,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *Gastronomie,*
- *Service- und Sanitäranlagen,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 11

(1) Die Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf III“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *Service- und Sanitäranlagen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 12

(1) Die Teilfläche SO 12 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf IV“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser und Zeltanlagen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *Service- und Sanitäranlagen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 13

(1) Die Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Themenhotelanlage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- *ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,*
- *Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,*
- *Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,*
- *Seminar- und Tagungsstätten innerhalb des Hotels,*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten innerhalb des Hotels,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),*
- *Gastronomie innerhalb des Hotels,*
- *Hochtanks für Löschwasser.*

(2) Ausnahmsweise sind zulässig:

- *kulturelle Nutzungen innerhalb des Hotels.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

5|1|2 Gastronomische Einrichtung und weitere bauliche Anlagen

Der Anspruch des Angebotskonzeptes (Erlebnis, Attraktion, Aufenthaltsqualität und -dauer) wird durch den Anteil und die Vielfalt der gastronomischen Konzepte von -Karls- untersetzt. Gastronomische Nutzungen als Hauptanlagen sollen hierbei innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (Cluster C) errichtet werden. Für den Charakter eines Freizeitparkes ist es aber auch unerlässlich, eine Möglichkeit zu bieten, kleinere untergeordnete gastronomische Einheiten ohne Sitzplätze wie z.B. Eisverkaufswagen, Snackbuden, Waffelwagen bzw. -läden zu installieren.

Aus dem Grund sind innerhalb der erlebnis-dorfbezogenen Teilflächen SO 3, SO 4, SO 6 sowie SO 7 und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Cluster) sowie erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (Erlebnisbereich/ Funktionsbereich) bis zu 25 kleinere gastronomische Einheiten, jeweils bis zu 20 m², je Sondergebiet zulässig. Die Flächensumme der Einrichtungen wird ebenso begrenzt auf gesamt 460 m².

Außerdem soll mittels der textlichen Festsetzung TF 14 (2) ein Sonderfall für ein Fahrgeschäft im südlichen Bereich des Teilbereichs SO 3 des sonstigen Sondergebietes gesichert werden. Das Fahrgeschäft soll in die Maßnahmenfläche H und die darin vorgesehenen Maßnahmen eingebunden werden. Hierfür ist jedoch erforderlich, dass die Fundamente des Fahrgeschäfts mit einer Grundfläche von bis zu 145 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E2 zulässig sind.

TF 14

(1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Cluster) und der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (Erlebnisbereich/ Funktionsbereich) der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 6 sowie SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO sind maximal 25 untergeordnete gastronomische Einrichtungen mit einer maximalen Grundfläche je Einrichtung von 20 m² bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 460 m² zulässig.

(2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E2 ist in der Maßnahmenfläche H eine Grundfläche von 145 m² für die Fundamente einer Attraktion zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO und § 23 BauNVO

5|1|3 Beherbergungen

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben ist, wie den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen, ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt, welches neben der Erhöhung der VKF von 1.500 m² im Bestand auf 8.500 m² im Endausbauzustand auch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten verschiedener Qualitätsebenen sowie Freizeitparkattraktionen vorsieht.

Dabei wird hier hinsichtlich der zu schaffenden Bettenkapazitäten in Verbindung mit möglichen Zeiträumen die langfristige Ausbauoption mit der Schaffung von bis zu 4.000 Betten zugrunde gelegt. Entsprechend der Maßgaben 1 und 5 aus dem Raumordnungsverfahren (vgl. Maßgabenkatalog ROV A4|1 Landesplanerische Beurteilung) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung von neuen Verkaufsflächen an die Errichtung der Beherbergungsplätze gekoppelt, d.h. je 3,5 Quadratmeter Verkaufsfläche müssen entsprechend viele Betten entstehen, sodass im vollständigen Ausbau der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 2.000 Betten errichtet werden. Für das Gesamtvorhaben ist ein schrittweiser Ausbau auf eine maximale Kapazität 4.000 Betten geplant.

Um eine vom Raumordnungsverfahren vorgesehene Steuerungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene zu erzielen, die die notwendige Flexibilität der Vorhabenträgerin zur Entwicklung des Standortes berücksichtigt, wird die Festsetzung TF 15 als sogenannte „Mantelfestsetzung“ für die maximal zu schaffenden Bettenzahlen für das Gesamtvorhaben getroffen. Das bedeutet, dass diese Festsetzung einen maximalen Rahmen für die Bettenanzahl für das Gesamtvorhaben ausweist. Die textliche Festsetzung TF 16 legt dann den maximalen Spielraum je Teilfläche fest.

Sie gestattet eine flexible Aufteilung der maximalen Bettenzahl über das gesamte Plangebiet, ohne sich bis zum Abschluss der Objektplanung zu konkret auf das Maximum der einzelnen Teilfläche festzulegen. So ist die Summe der einzelnen Teilflächen zwar rein rechnerisch höher als die in der Mantelfestsetzung festgesetzte Summe, darf im Endergebnis diese festgesetzte Summe aber nicht überschreiten. Das gestattet der Vorhabenträgerin während der Objektplanungsphase, Verschiebungen innerhalb der einzelnen Teilfläche vorzunehmen, ohne am Ende jedoch die hier festgelegte maximale Bettenzahl zu überschreiten. Die Teilfläche SO 10 -Caravanstellplatz- des sonstigen Sondergebietes ist von den textlichen Festsetzungen TF 15 und TF 16 ausgeschlossen, da auf dieser Fläche keine Prognose über die Anzahl der Übernachtungen angenommen werden kann.

Ziel des Beherbergungskonzeptes im Kontext des Einzelhandels ist, eine längere Aufenthaltsdauer der Gäste zu erreichen, welche letztlich zur besseren Auslastung der Attraktionen und der Gastronomie beiträgt und sich auch in der Umsatzerwartung der Manufakturen und des sonstigen Einzelhandels niederschlägt. Neben den Angeboten von -Karls- werden Gäste, die den Freizeitpark für einen mehrtägigen Aufenthalt besuchen, folglich auch weitere Angebote im regionalen Umfeld wahrnehmen. Mit Errichtung des Ferienresorts und stärkerer Etablierung des Standortes als Ziel von Kurzurlauben wird eine höhere überregionale Kundschaftsorientierung von außerhalb angestrebt.

TF 15

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO sind Beherbergungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 3 bis TF 13, hiervon ausgeschlossen die textliche Festsetzung TF 10, mit einer maximalen Bettenzahl von insgesamt 4.000 Betten zulässig. Diese darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 16 auf einzelne Teilflächen aufgeteilt werden. Die Bettenzahl in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Bettenzahl der jeweiligen Teilfläche fest.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 16

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind Beherbergungsbetriebe mit folgenden Bettenzahlen zulässig, die Gesamtbettenzahl gemäß textlicher Festsetzung TF 15 darf dabei nicht überschritten werden:

Teilfläche des SO	***Maximale Bettenzahl***
SO 3	*80*
SO 4	*440*
SO 5	*600*
SO 6	*80*
SO 7	*1.200*
SO 8	*1.080*
SO 9	*110*
SO 11	*780*
SO 12	*180*
SO 13	*440*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

5|1|4 Verkaufsflächen

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen ist, sind durch die Gemeinsame Landesplanung maximal 8.500 m² Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Vorhabengebietes in Aussicht gestellt. Diese Gesamtverkaufsfläche wird über die „Mantelfestsetzung“ TF 17 (1) als maximaler Rahmen für das Gesamtgebiet geregelt. Die textliche Festsetzung TF 17 (1) setzt also den maximalen Ausbauzustand von 8.500 m² für Verkaufsflächen (VKF) für das Gesamtgebiet fest, diese wird im Vorhabengebiet verteilt werden. Die geplante Erweiterung (7.000 m²) erfolgt auf Manufakturverkaufsflächen, in Themenshops (themenbezogene Verkaufsflächen) oder auf Verkaufsflächen für Reisebedarf mit entsprechenden Sortimenten und dazu passenden Randsortimenten. Die Verkaufsflächen werden in Lage, Größe, Ausgestaltung und Sortimente über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Durchführungsvertrag definiert.

Gegenwärtig verfügt Karls Erlebnis-Dorf in der Summe über 1.500 m² Verkaufsfläche (Bauern- und Handwerkermarkt), die vom Landkreis Havelland genehmigt wurde (TF 17 (2)). Die Verkaufsfläche umfasst gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen. Diese VKF ist über den geltenden Bebauungsplan Nr. E 29 -Straße zur Döberitzer Heide- zur Zeit zulässig.

Aufgrund der bestehenden Genehmigung der Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. E 29 der Gemeinde Wustermark und des Erhaltens des Bestandes wird die Festsetzung des zurzeit geltenden Bebauungsplans bezüglich des Bauern- und Handwerkermarktes in den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form und Funktion übernommen, eine Umstrukturierung des bestehenden Areals wird nicht angestrebt.

Grundsätzlich ordnet sich die Angebotsstruktur des Bauern- und Handwerkermarktes auch dem Verständnis von Manufakturen und Themenshops unter. Dieser Markt wird wie bereits erwähnt nicht umstrukturiert, er fügt sich jedoch in die Gesamtgliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsflächen“ ein, so dass über die Gesamtentwicklung des Vorhabens die in der Auswirkungsanalyse dargelegte Verkaufsflächenstruktur eingehalten wird. Der Vollzug dieser Festsetzung hat sich in Karls Erlebnis-Dorf außerordentlich bewährt und hat somit keine Relevanz für die neuen Festsetzungen.

Neben der genehmigten Verkaufsfläche sollen also mit dem Erweiterungsvorhaben weitere 7.000 m² Verkaufsfläche hinzukommen. Aufgrund der bestehenden Genehmigung der Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. E 29 der Gemeinde Wustermark wird die Festsetzung des zurzeit geltenden Bebauungsplans bezüglich des Bauern- und Handwerkermarktes in den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form und Funktion übernommen, eine Umstrukturierung des bestehenden Areals wird nicht angestrebt. Der Vollzug dieser Festsetzung hat sich in Karls Erlebnis-Dorf außerordentlich bewährt und hat somit keine Relevanz für die neuen Festsetzungen. Der Bebauungsplan Nr. E 29 wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 außer Kraft gesetzt. Weitere Regelungen dazu werden über den Durchführungsvertrag getroffen.

Die Zuordnung der zusätzlichen neuen Verkaufsflächen neben dem bestehenden Bauern- und Handwerkermarkt erfolgt in der Gliederung nach „Manufakturen“, „Themenshops“ und „Reisebedarfsverkaufsflächen“ (siehe dazu Kapitel C 2|1 - Einzelhandel). Aufgrund der Abstimmung des Warenangebots zeigt sich eine hohe Orientierung auf touristische Gäste als Zielgruppe. Der Fokus des Warenangebots liegt auf in Manufakturen produzierten oder eigens für -Karls- hergestellten Produkten, sowie themen-/attraktionsbezogenen Artikeln. In keiner Warengruppe wird eine Sortimentsabdeckung erreicht oder nur angestrebt, i.d.R. werden nur Teilsortimente mit ausgewählten Produkten geführt.

Die Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen ist eng an die parallele Fertigstellung der Beherbergungskapazitäten gekoppelt. Zur Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 7.000 m² ist gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Ferienresort anteilig mit mindestens 2.000 Betten zu errichten. Ein sukzessiver Ausbau folgt dabei dem Verhältnis: Für über den Bestand hinausgehende Verkaufsflächen ist je 3,5 m² Verkaufsfläche ein Übernachtungsbett zur Beherbergung zu errichten (TF 17 (3) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag). Danach kann die Beherbergungskapazität auf insgesamt 4.000 Betten ausgeweitet werden. Darüber hinaus soll im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass auch das Verhältnis zwischen Themenshops/Manufakturen kontinuierlich bis zum Endausbau beibehalten werden soll. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu jeder Bauantragstellung eine aktualisierte Tabelle mit den jeweiligen Betten, Verkaufsflächen im Verhältnis beizulegen (Monitoring).

Neben der Koppelung der Verkaufsflächen an mindestens neu zu schaffende Übernachtungsbetten, sollen neue Verkaufsflächen in einem Verhältnis 2:1 Manufaktur-:Themenshopverkaufsflächen entwickelt werden. Dies wird mittels Durchführungsvertrag gesichert und in einer aktuell zu führenden Tabelle (Monitoring) nachgewiesen werden. Dies soll für eine weitere Stabilisierung der worst-case Umsatzprognosen sorgen, da nicht zuerst die umsatzstärkeren Verkaufsflächen vorangestellt entwickelt werden können, die zu einem nicht beabsichtigten kurzzeitigen Missverhältnis zwischen Bettenzahl und Verkaufsflächenumsatz hätten führen können.

Dies sichert auch die Zielvorgabe des Zielabweichungsverfahrens: „Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR folgende Nebenbestimmung zugelassen: „Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst – eine vom Gesamtvorhaben unabhängige Realisierung der Verkaufsflächen ist auszuschließen“. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen können somit ausschließlich mit Voranschreiten des Gesamtvorhabens realisiert werden.

Diese stetige Kopplung sichert zudem die mit dem Gesamtvorhaben angestrebte überregionale Ausstrahlung, eine zwischenzeitlich stärkere Orientierung auf das regionale Umfeld des Untersuchungsraumes soll ausgeschlossen werden. Die Errichtung des Ferienresorts lenkt demnach zusätzliche überregionale Gäste an den Standort des Freizeitparks insgesamt und in die Region. Neben den Angeboten von -Karls- werden Besuchende, die den Freizeitpark für einen mehrtägigen Aufenthalt besuchen, folglich auch weitere Angebote im regionalen Umfeld wahrnehmen.

Es ist davon auszugehen, dass speziell die Grundversorgung (Selbstversorgung) eher im näheren Umfeld von Wustermark getätigt wird. Der „sonstige Einzelhandel“ kann sicherlich im gesamten benachbarten Raum partizipieren, wenn die Gäste bei mehrtägigen Aufenthalten auch Ausflüge beispielsweise nach Berlin oder Potsdam unternehmen.

Abweichend von Regelung der Kopplung VKF-Betten sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Sonderregelung für zunächst 1.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche vor. Daraus ergeben sich drei Zeitpunkte, die für die Entwicklung der VKF maßgeblich sind:

- Ausgangspunkt ist die Ist-Situation mit 1.500 m² VKF im Bestand,
- Sonderregelung: ein Teilschritt innerhalb der ersten 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erlaubt abweichend von der generellen Kopplung an Beherbergungskapazitäten die zusätzliche Nutzung von 1.500 m² VKF auf dann insgesamt 3.000 m² VKF. Spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans müssen 360 Betten angeboten werden. Die Sicherstellung erfolgt mittels TF 17 (4) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag. Jede weitere Entwicklung VKF über 3.000 m² hinaus erfordert die vorgehende Fertigstellung von 429 Betten.
- Für jede weitere 3,5 m² Verkaufsfläche muss dann das Verhältnis mit einem Übernachtungsbett hergestellt/eingehalten werden, also: eine parallele Entwicklung von Verkaufsflächen und Beherbergungskapazitäten bis zur Endausbaustufe von zusätzlichen 7.000 m² VKF bzw. einer Gesamt-Verkaufsfläche von 8.500 m².

Die Gesamtverkaufsfläche abzüglich des Bauern- und Handwerkermarktes innerhalb des Vorhabengebietes sind auf maximal je 4.600 m² Manufakturverkaufsflächen, 2.100 m² Themenshops und 300 m² Reisebedarfsflächen aufzuteilen (untergeordnete Mantelfestsetzung TF 17 (5) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag), die wiederum auf im Bebauungsplan festgesetzte Cluster verteilt sind (TF 17 (6) und TF 19). Cluster sind hierbei kleinteilige Flächen in den Sondergebieten mit ähnlichen Eigenschaften in ihren Festsetzungen. Eine Ballung von Verkaufsflächen ist mit der TF 19 und der Clusterung ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen TF 17 (1), (2) und (5) legen den maximalen Rahmen fest. Sie gestatten eine flexible Aufteilung der maximalen VKF über das gesamte Plangebiet, ohne sich bis zum Abschluss der Objektplanung zu konkret auf das Maximum der einzelnen Teilflächen bzw. Cluster festzulegen. So ist die Summe der einzelnen VKF je Cluster zwar rein rechnerisch höher als die in der Mantelfestsetzung festgesetzte Summe, darf im Endergebnis diese festgesetzte Summe aber nicht überschreiten. Das gestattet der Vorhabenträgerin während der Objektplanungsphase, Verschiebungen innerhalb der einzelnen Teilflächen bzw. Cluster vorzunehmen, ohne am Ende jedoch die hier festgelegte maximale VKF zu überschreiten.

Weiteres Kriterium der Gemeinsamen Landesplanung ist der Ausschluss folgender Einzelhandelstypen: Lebensmittel-Vollsortimenter, Discountmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte jeglicher Art, SB-Warenhäuser, Sonder- und Restpostenmärkte, Factory-Outlet-Center (TF 17 (8)).

Sortimentsschwerpunkte innerhalb des Erlebnis-Dorfes sind neben des Sortimentes des Bauern- und Handwerkermarktes:

- Manufakturprodukte
- Lebensmittel / Getränke
- Kosmetik / Drogerie
- Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Bücher
- Spielwaren
- Textilien / Schuhe
- Kleinmöbel
- Schmuck & sonstige Artikel

Die Sortimente bzw. Produktauswahl zielen insbesondere auf die Themenwelten ab. Sie unterliegt folglich einer hohen Sortimentsbreite in der Anzahl der Warengruppen, dabei jedoch stets beschränkt auf ausgewählte Produkte ohne Sortimentstiefe, darunter vorrangig Produkte von Eigenmarken. Diese Produktauswahl soll ebenfalls ein Erlebnis vermitteln, sie dient nicht zum Versorgungskauf.

Reisebedarfsverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtplänen, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Blumen, Reisetoilettenartikel, Bild- und Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielwaren von geringem Wert, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

Zur Abrundung soll die textliche Festsetzung TF 18 außerdem eine Öffnung des Sortiments der Manufakturen aus weiteren Sortimenten (sonstige Waren als ergänzende Sortimente ohne Marktdominanz) auf bis zu 10 % der festgesetzten Verkaufsflächen ermöglichen. Die Abrundungssortimente werden im Einzelhandel üblicherweise für Produkte genutzt, die dem Kernsortiment dienlich sind. Als Beispiel im Buchhandel gibt es neben den Büchern auch Leseleuchten, Lesezeichnen oder Postkarten oder im Pflanzenmarkt ein Buch über die Ansaat von Pflanzen. Für vertriebene Marmeladengläser in den Manufakturen können beispielsweise ergänzend Marmeladenlöffel angeboten werden oder in den Brotmanufakturen auch Brotbelag oder ein Buttermesser, dies alles vor dem Hintergrund der Grenze von 10 %. Die genannten Beispiele sind kein abschließender Katalog.

TF 17

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 8.500 m² zulässig.

(2) Die Errichtung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche als "Bauern- und Handwerkermarkt" für die Vermarktung regionaler Produkte mit folgenden Sortimenten ist zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,*
- *Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,*
- *kunstgewerbliche Keramik,*
- *Geschenkartikel,*
- *Artikel für Haus, Hof und Garten,*
- *regionaltypische Souvenirs,*
- *Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt,*
- *Naturkosmetik.*

(3) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche sind im sonstigen Sondergebiet SO weitere Verkaufsflächen nur zulässig, wenn je 3,5 m² Verkaufsfläche ein Übernachtungsbett zur Beherbergung errichtet und betrieben ist.

(4) Abweichend von Absatz 3 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages ist die Errichtung von 1.500 m² Verkaufsfläche ohne Betrieb von Übernachtungsbetten zulässig. Die Errichtung weiterer Verkaufsflächen ist nur zulässig, wenn mindestens 429 Übernachtungsbetten zur Beherbergung als Kompensation der vorgezogenen Zulässigkeit von 1.500 m² nach diesem Absatz im sonstigen Sondergebiet SO errichtet und betrieben sind.

(5) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche gliedern sich die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt:

- *nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 4.600 m² Manufakturverkaufsflächen zulässig.*
- *nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 2.100 m² Verkaufsflächen für Themenshops zulässig.*
- *nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 300 m² Reisebedarfsverkaufsflächen zulässig.*
- *nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 320 m² Verkaufsdisplayflächen zulässig.*
- *nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 450 m² Kioskverkaufsflächen zulässig.*

(6) Die Gesamtverkaufsfläche wird nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 19 auf einzelne Teilflächen (Cluster) aufgeteilt. Die Verkaufsfläche in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Verkaufsfläche der jeweiligen Teilfläche (Cluster) fest.

(7) Abweichend von Absatz 6 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind Verkaufsdisplays und Kiosksortimente nach Absatz 5 in den Teilbereichen SO 3 bis SO 13 des sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

(8) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden Lebensmittel-Vollsortimenter, Discountmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte jeglicher Art, SB-Warenhäuser, Sonder- und Restpostenmärkte, Factory-Outlet-Center ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 18

(1) Auf den Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzung TF 17 (5) sind folgende Sortimente zulässig:

- *Manufaktursortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5; zur Sortimentsabrundung dürfen sonstige Waren auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche verkauft werden.*
- *Themenshopsortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5.*
- *Reisebedarfssortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5,*
- *Verkaufsdisplays und Kiosksortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der TF 17 Abs. 1, 5 und 6.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3

TF 19

(1) Auf den überbaren Grundstücksflächen (Cluster) des sonstigen Sondergebietes sind folgende Verkaufsflächen zulässig, die Gesamtverkaufsflächen der textlichen Festsetzung TF 17 Absätze 1, 2 und 5 dürfen nicht überschritten werden.:

Cluster	*Manufakturverkaufsflächen [m²]*	*Themenshops [m²]*	*Reisebedarfsverkaufsflächen [m²]*	*"Bauern- und Handwerkermarkt" [m²]*
C1	*170*	*35*	*0*	
C2	*170*	*35*	*0*	
C3	*170*	*35*	*0*	
C4	*170*	*35*	*0*	
C5	*170*	*35*	*0*	
C6	*170*	*35*	*0*	
C7	*170*	*35*	*0*	
C8	*170*	*35*	*0*	
C9	*400*	*1.100*	*0*	*1.100*
C10	*1.300*	*50*	*0*	*200*
C11	*0*	*0*	*0*	*0*
C12	*220*	*45*	*0*	*60*
C13	*150*	*150*	*0*	*0*
C14	*45*	*85*	*0*	*50*
C15	*0*	*45*	*0*	*90*
C16	*215*	*760*	*0*	
C17	*45*	*180*	*0*	
C18	*0*	*50*	*0*	
C19	*60*	*150*	*0*	
C20	*115*	*170*	*0*	
C21	*115*	*70*	*0*	
C22	*115*	*70*	*0*	
C23	*0*	*0*	*0*	
C26	*220*	*45*	*0*	
C27	*0*	*50*	*0*	
Hotel 4	*115*	*20*	*150*	

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

5|2 Maß der baulichen Nutzung

5|2|1 Hauptanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch textliche Festsetzungen geregelt werden. Damit die Vorgaben des Masterplans planungsrechtlich gesichert werden können, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) baugebietsbezogen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO als Höchstmaß bestimmt. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO finden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Dies befreit jedoch nicht von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Wald- und Freiflächen im Umweltbericht sowie von sonstigen artenschutzrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen. Aufgrund der größeren Detailschärfe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Eingriff detailscharf bilanziert werden.

Der Bebauungsplan setzt je Teilfläche des sonstigen Sondergebietes mittels höchstzulässigen Maße der baulichen Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die in der Tabelle der TF 20 genannte GRZ fest. Lediglich im SO 1 (Apartmenthaus) und im SO 2 (Lagerhaus) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundfläche von 3.000 m² (SO 1) bzw. 9.000 m² (SO 2) definiert, um die Ansprüche an das geplante Apartmenthaus und Lagerhaus zu erfüllen.

Die Kernbereiche der Erweiterung des Erlebnisstandorts weisen an der Stelle die höchsten Nutzungsmaße gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf, überschreiten die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO jedoch nur rechnerisch in der Teilfläche SO 2.

Beachtet werden muss bei den gewählten Grundflächenzahlen (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, dass es sich hier um ein im Gesamtzusammenhang stehendes sonstiges Sondergebiet bzw. Gesamtvorhaben handelt. Die Tabelle verdeutlicht, dass in den äußeren Bereichen in Richtung der Döberitzer Heide auf sehr niedrige Maße der baulichen Nutzung geachtet wurde, um die Eingliederung in den Landschaftsraum auch planungsrechtlich zu sichern. Alle Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zusammen ergeben eine rechnerische GRZ I gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,31. Die Gesamt-GRZ I liegt somit weit unterhalb des Richtwerts für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8.

Für eine vorhabenbezogene Umsetzung der Festsetzungen wurden weiterhin die Anzahl der Hauptanlagen, die Grundfläche (GR) je Hauptanlage sowie die Gesamtgrundfläche der Hauptanlagen (GR) je Cluster / Baufenster als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung wurden detailliert clusterbezogen festgesetzt. Diese Regelung ist erforderlich, um die geplante Struktur planungsrechtlich zu sichern. Sodass planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann, dass beispielsweise wenige Gebäude mit sehr großen Grundflächen errichtet werden, sind maximale Grundflächen je Gebäude und je Cluster ausgewiesen. Damit werden die Vorgaben aus dem Masterplan vorhabengetreu in das Planungsrecht übersetzt.

Zusätzlich wird das Maß der Nutzung durch die textliche Festsetzung einer Oberkante der Gebäude über NHN als Mindest- und Höchstmaß clusterbezogen festgesetzt. Die Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst) und verfolgt damit vorwiegend baugestalterische Absicht. Der Höhenverlauf verdeutlicht die stark abfallende Höhenentwicklung des Geländes und der Gebäude in Richtung der Landschaftsräume.

Neben den baulichen Höhen in vorgenannter Tabelle aus der textlichen Festsetzung Nr. 20 sind drei Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt, welche eine von der TF20 abweichende Höhe festsetzen. Zu nennen sind ein 100 m üNHN Gebäude im westlichen SO 3, welches ein Aussichtsturm in die Döberitzer Heide werden soll, der mittels Durchführungsvertrag so baulich errichtet wird, dass Blicke in die nördlichen Wohngebiete ausgeschlossen werden können; zudem soll das bauliche Denkmal, der Löwenturm, im SO 7 mit einer Höhe von 79,5 m üNHN planungsrechtlich festgesetzt werden sowie das südlich davon liegende Entrée Gebäude des Hotel 4, das den Rest des Hotels mit einer Höhe von maximal 76 m üNHN überragen soll.

Das geplante Hotel in der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes soll einen Akzent im gesamten Resort setzen und ist bewusst am Rande des Ferien-Resorts platziert, um die Besonderheit der Döberitzer Heide erlebbar zu machen. Die Gebäude-Oberflächen sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages in matten Farben der Heide gestaltet. Der turmartige Ausbau dient dem Infotainment und bietet weite Einblicke in die charakteristische Heide-Landschaft. Die Gebäudehöhe zwischen dem Löwenturm im Nordwesten und dem Sielmann-Erlebnis-Zentrum im Südwesten vermitteln.

Für das Hotel im SO13 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über Geländehöhe vorgesehen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten. Außerdem soll mittels Durchführungsvertrag gesichert werden, dass der Dunkelkorridor für Fledermäuse, der östlich durch den Wald sowie die private Grünfläche F verläuft, nicht durch die Beleuchtung des Hotels im SO13 und dessen Außenanlagen gestört wird. Hierzu wird folgende Formulierung gewählt: „*Zur Minderung von Lichtemissionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die nach Süden und Osten gerichteten Bereiche der für das SO 13 vorgesehenen Hotelanlage durch architektonische und bauliche Mittel (z.B. Lamellen oder automatische Abdunkelungen) so zu gestalten, dass Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Außenbeleuchtungen südlich und östlich des Themenhotels sind unter Einsatz langwelliger und auf den Boden gerichteter Leuchten herzustellen.*“

Die nun folgende Tabelle stellt die vorgenannten Maße der baulichen Nutzung aller Teilflächen bzw. aller Cluster des sonstigen Sondergebietes dar.

TF 20

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind folgende Maße der baulichen Nutzung zulässig:

SO	***GRZ***	***Cluster/ Erweiterungs-/ Funktionsbereich***	***Anzahl Hauptanlagen (Mindest-/ Höchstmaß)***	***Grundfläche (GR) je Hauptanlage [m²] (Mindest-/ Höchstmaß)***	***Grundfläche Hauptanlagen (GR) je Cluster / Baufenster [m²] (Mindest-/ Höchstmaß)***	***Höhe Oberkante Gebäude ü NHN [m] (Mindest-/ Höchstmaß)***
1	*0,3*	*Apartmenthaus*	*Textliche Festsetzung 1*		*3.000 (Baufenster)*	*50,5 bis 55,0*
		Wohngebäude	*Textliche Festsetzung 1*	*500*	*3.500*	*48,0 bis 58,0*
2	*-*	*-*	*1/5*	*-*	*9.000 (Baufenster)*	*49,0 bis 64,5*
3	*0,3*	*C1*	*2/6*	*50/1.570*	*50/2.250*	*46,0 bis 60,0*
		C2	*2/6*	*50/300*	*50/650*	*48,0 bis 55,0*
		C3	*2/12*	*50/680*	*50/1.700*	*46,5 bis 56,5*
		C4	*1/5*	*50/1.400*	*50/1.400*	*49,0 bis 56,5*
		C5	*2/12*	*50/900*	*50/1500*	*47,5 bis 60,5*
		C6	*1/6*	*50/1.800*	*50/1.800*	*48,5 bis 62,5*
		C7	*2/8*	*50/250*	*50/900*	*48,5 bis 55,5*
		C8	*1/5*	*50/800*	*50/800*	*50,0 bis 62,5*
		C9	*1/20*	*5.000/17.500*	*5.000/17.500*	*49,5 bis 63,5*
		C10	*1/11*	*50/700*	*50/1.400*	*51,0 bis 62,0*
		C11	*1/5*	*50/300*	*50/300*	*53,5 bis 60,5*
		C12	*1/12*	*50/1.400*	*50/1.800*	*52,5 bis 64,0*
		C13	*1/5*	*50/600*	*50/600*	*51,0 bis 63,0*
		C14	*1/12*	*50/450*	*50/1.000*	*48,5 bis 61,5*
		C15	*1/5*	*50/850*	*50/1.650*	*48,5 bis 60,0*
		E1	*5/25*	*50/500*	*50/-*	*44,0 bis 65,0*
		E2	*5/25*	*50/500*	*50/-*	*47,0 bis 68,0*
4	*0,3*	*C16*	*1/5*	*50/4.000*	*50/4.500*	*51,0 bis 68,5*
		C17	*1/4*	*50/450*	*50/1.140*	*51,0 bis 62,5*
		C18	*1/10*	*50/550*	*50/1.600*	*50,5 bis 63,0*
		C19	*2/11*	*50/800*	*50/1.800*	*53,0 bis 67,0*
		C20	*1/7*	*50/2.500*	*50/2.500*	*51,0 bis 71,0*
		C21	*1/5*	*50/1.000*	*50/1.200*	*55,0 bis 63,5*
		C22	*1/-*	*50/800*	*50/1.250*	*54,5 bis 71,5*
		Hotel 1	*1/2*	*1.000/1.940*	*1.000/1.940*	*53,0 bis 64,5*

		E3	*5/25*	*50/500*	*50/-*	*48,0 bis 70,0*
		E4	*-/10*	*0/500*	*50/-*	*50,0 bis 72,0*
5	*0,2*	*C23*	*5/11*	*45/70*	*450/770*	*53,0 bis 63,0*
		C24	*5/20*	*45/70*	*450/1.400*	*53,0 bis 63,0*
		Hotel 2	*1/2*	*1.000/2.135*	*1.000/2.135*	*56,0 bis 69,0*
6	*0,6*	*C25*	*1/5*	*50/800*	*50/1.100*	*54,5 bis 68,0*
		C26	*1/5*	*1.000/10.000*	*1.000/10.000*	*55,0 bis 74,5*
		E5	*1/5*	*50/500*	*50/-*	*51,5 bis 75,0*
7	*0,5*	*C27*	*1/3*	*50/200*	*50/200*	*56,0 bis 67,0*
		C28	*1/1*	*6.000/7.800*	*6.000/7.800*	*58,0 bis 69,0*
		Hotel 4	*1/2*	*2.000/11.000*	*2.000/11.000*	*58,0 bis 69,0*
		E6	*-/10*	*0/500*	*50/-*	*50,5 bis 76,5*
8	*0,26*	*C29*	*5/13*	*35/60*	*670/4.465*	*53,5 bis 61,5*
			5/37	*75/95*		*53,5 bis 61,5*
			1/1	*120/170*		*53,5 bis 61,5*
		C30	*5/17*	*35/60*	*250/1.400*	*53,5 bis 62,0*
			1/4	*75/95*		*53,5 bis 62,0*
		C31	*3/7*	*35/60*	*600/2.775*	*53,5 bis 62,0*
			5/23	*75/95*		*53,5 bis 62,0*
			1/1	*120/170*		*53,5 bis 62,0*
		C32	*2/4*	*75/95*	*270/550*	*54,5 bis 61,5*
			1/1	*120/170*		*54,5 bis 61,5*
		Hotel 3	*1/2*	*1.000/1.960*	*1.000/1.960*	*54,5 bis 69,0*
9	*0,1*	*C33*	*10/22*	*10/25*	*100/550*	*54,0 bis 60,5*
		C34	*1/1*	*35/70*	*35/70*	*54,0 bis 60,5*
10	*0,1*	*C35*	*1/1*	*100/315*	*100/315*	*51,5 bis 59,5*
		E7	*Caravanstellplätze*			*49,5 bis 61,0*
11	*0,2*	*C36*	*5/13*	*35/60*	*670/3.610*	*50,5 bis 62,5*
			5/28	*75/95*		*50,5 bis 62,5*
			1/1	*120/170*		*49,5 bis 62,5*
		C37	*5/20*	*35/60*	*670/4.770*	*50,5 bis 62,0*
			5/34	*75/95*		*50,5 bis 62,0*
			1/2	*120/170*		*50,5 bis 62,0*
		C38	*3/8*	*35/60*	*480/2.000*	*51,0 bis 61,0*
			5/16	*75/95*		*51,0 bis 61,0*
12	*0,1*	*C39*	*10/21*	*10/25*	*100/525*	*48,5 bis 59,5*
		C40	*10/18*	*10/25*	*100/450*	*47,5 bis 58,0*
		C41	*1/1*	*35/70*	*35/70*	*48,0 bis 58,0*
13	*0,25*	*Hotel 5*	*1/2*	*1.000/3.212*	*1.000/3.212*	*48,0 bis 60,5*
Ga 6		*Parkhaus*	*1/2*	*-*	*27.800 (Baufenster)*	*63,0 bis 71,0*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

5|2|2 Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In den sonstigen Sondergebieten sind auch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Für die in der textlichen Festsetzung TF 21 genannten Sondergebiete SO 1 bis SO 13 werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Grundflächenzahlen für Nebenanlagen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung TF 21 ermöglicht für alle Teilflächen des sonstigen Sondergebietes Überschreitungen des Grenzwertes von 0,8 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dabei ist zu beachten, dass es sich hierbei um Teilflächen eines im Gesamtzusammenhang stehenden sonstigen Sondergebietes bzw. eines Gesamtvorhabens handelt.

Dies ist erforderlich um spezifische Arten der Nutzung und Maße der baulichen Nutzung lokalisiert zu steuern. In der Gesamtbetrachtung aller Teilflächen des sonstigen Sondergebietes, ergibt sich eine marginale Überschreitungen der GZR II bzgl. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,08 und keine Überschreitung der Gesamt-GRZ für sonstige Sondergebiete (hier 0,7 vs. 0,8 als Orientierungswert der Baunutzungsverordnung).

Die hoch gewählten Grundflächenzahlen für Nebenanlagen in den Teilflächen des Sondergebietes ergeben sich zum Teil auch aus der höheren baulichen Dichte der Hauptanlagen, v.a. in den Kernbereichen des Erlebnis-Dorfes – diese müssen dennoch durch Wege und Plätze erreichbar sein. Wie aus dem Umweltbericht hervorgeht, sind diese Werte auch vor dem Hintergrund umfangreicher Entsiegelungsmaßnahmen im Osten des Plangebietes zu sehen, wo derzeit militärische bauliche Anlagen abgerissen sowie Altlasten entfernt werden. Diese prägten bisher das Bild des Übergangs in die Döberitzer Heide.

Die Teilflächen SO 3, SO 4 und SO 6 zählen zum zentralen Element der Erweiterung des Karls Erlebnis-Dorfes. Hier wird es die höchste bauliche Dichte und die meisten Attraktionen und dadurch das höchste Aufkommen von Tagesgästen und Beherbergungsgästen geben, die sich durch das Erlebnis-Dorf bewegen. Die dafür notwendigen Wege und Plätze erfordern die hohe festgesetzte GRZ II.

Die Teilfläche SO 7 -Löwenturm und Themenhotel- enthält bereits im Bestand eine hohe bauliche Dichte sowohl der Hauptanlagen als auch der Wege und Plätze, welche weitestgehend erhalten und wiedergenutzt werden sollen.

Im Falle des sonstigen Sondergebietes SO 10 erfolgt die leichte Überschreitung durch Nebenanlagen aufgrund der besonders niedrig festgesetzten GRZ von 0,1 für Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die besonderen Anforderungen an den Caravanstellplatz erfordern einen etwas höheren Bedarf an Grundfläche für Nebenanlagen. Dazu zählen beispielsweise ein Waschhäuschen, Reinigungsflächen, Abwasserflächen für die Caravans. Zudem sind gängige Nebenanlagen wie Müllflächen etc. weiterhin erforderlich.

TF 21

(1) In den folgenden Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO darf die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen zusätzlich durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Teilflächen des SO	*GRZ II*
1	*0,70*
2	*0,96*
3	*0,70*
4	*0,78*
5	*0,45*
6	*0,95*
7	*0,80*
8	*0,50*
9	*0,25*
10	*0,30*
11	*0,35*
12	*0,28*
13	*0,45*

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO im sonstigen Sondergebiet SO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 19 Abs. 5 BauNVO

5|2|3 Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung

Da ein wesentlicher Bestandteil bei der Erweiterung des Karls-Erlebnis-Dorfes auch die Nutzungsaufnahme neuer Fahrgeschäfte (Achterbahnen, Riesenräder, Rutschenturm o.ä.) ist, soll es von der generell geltenden Gebäudeoberkante auch Abweichungen geben. Die folgenden textlichen Festsetzungen definieren dabei sowohl die Anzahl der zulässigen Abweichungen als auch die Art der Abweichungen. In der Teilfläche SO 3 ist eine punktuelle Überschreitung eines Aussichtsturms mit einer Oberkante von maximal 100 m über NHN zulässig.

Die in der Festsetzung benannten einzelnen abweichenden Überschreitungen betreffen hauptsächlich bauliche Sonderelemente. Auch Solaranlagen oder sonstige erforderliche technische Aufbauten dürfen die Oberkante um ihre eigene bauliche Höhe überschreiten.

TF 22

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Wasserpark mit Promenade und Themenhotel- wird als Abweichung von der festgesetzten maximalen Oberkante gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Rutschenturms mit einer maximalen Oberkante von 84,5 m über NHN zugelassen.

(2) Innerhalb der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 5, SO 6 und SO 7 des sonstigen Sondergebietes sowie in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ga6 wird als Abweichung von den festgesetzten maximalen Oberkanten gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Fahrgeschäftes mit einer maximalen Oberkante von 79 m über NHN.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 3 m ist in allen Teilflächen des sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

5|3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen bzw. erweiterte Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am vorliegenden Masterplan.

Innerhalb der Baugrenzen sollen die Hauptnutzungen (Ferienhäuser, Hotels, Verkaufsflächen, Manufakturflächen, Gastronomie, Wasserpark etc.) verortet werden. Innerhalb der erweiterten Baugrenzen befinden sich Fahrgeschäfte mit ihren technischen Nebennutzungen und Ergänzungen und andere Nebennutzungen, wie Tiergehege, Wirtschaftsflächen, Tickethäuser, Technikhäuser, Spielbuden, Attraktionen, Erlebnisflächen etc.

Im Bebauungsplan soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine dem Vorhaben entsprechende Umsetzung erfolgt. Demzufolge werden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Form der erweiterten Baukörperfestsetzung im SO 1 (Apartmenthaus) und SO 2, ohne wesentlichen Spielraum für eine Verschiebung des Baukörpers, sowie eng in Cluster gefasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an der geplanten Erweiterung bzw. an den geplanten Neubauten im Masterplan und werden das Bild prägen.

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB eine Systematik entwickelt, die sicherstellen soll, dass alle vorgesehen Nutzungen in verträglichem Maße über das Baugebiet verteilt werden. Die in der Planzeichnung mit einem C und einer Nummer (z.B. C1) beschrifteten Baufenster sind sogenannte „Cluster“. Diese Cluster dienen den Hauptnutzungen, die vor dem Hintergrund der Landesplanerischen Beurteilung und den daraus resultierenden Maßgaben einen höheren Detailierungsgrad erfordern. Im Konkreten Fall sollen die Cluster der Erfüllung der Maßgaben M2 bis M5 dienen. So werden mittels textlicher Festsetzung und der gestreuten Verortung über das Plangebiet Verkaufsflächen und Ferienwohnungen verteilt. Außerdem sind in den Clustern die Gastronomieflächen unterzubringen. In den Clustern sind alle Nutzungen im Maße der Festsetzungen zulässig.

Neben den Clustern stellt die Planzeichnung Baufenster mit der Beschriftung E und einer Nummer (z.B. E1) dar. Diese „Erlebnisbereiche“ dienen der Errichtung sonstiger Hauptanlagen und Nebennutzungen, welche für den Betrieb des Freizeitparks notwendig sind (Attraktionen, Fuhrwerke, Wege/Plätze, Trafostationen oder Betriebshäuschen, Gestaltungsanlagen, Wartehäuschen etc.), welche allerdings keine bzw. lediglich kleinst-Verkaufsflächen/ Gastronomieflächen (maximal 20 m² für bspw. Currywurstbude, Eisverkauf, Marmeladenaufsteller) ermöglichen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern die grünordnerischen Festsetzungen nichts anderes regeln.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO werden innerhalb der Teilflächen SO 1 (im Sinne eines schallrobusten Städtebaus), SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 7, SO 8 sowie SO 13 des sonstigen Sondergebietes die abweichende Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen sind einzuhalten.

TF 23

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- wird die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche Apartmenthaus festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 120 m.

(2) Innerhalb der Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- wird die die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 153 m.

(3) Innerhalb der Teilflächen SO 3, ausgeschlossen Cluster C9, SO 4, SO 5 sowie SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 110 m.

(4) Innerhalb des Clusters C9 der Teilfläche SO 3 sowie innerhalb der Teilfläche SO 7, ausgeschlossen Cluster 27, des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 190 m.

(5) Innerhalb der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Themenhotelanlage- wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 80 m.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO

5|4 Verkehrsflächen, ergänzende Arten der baulichen Nutzung

5|4|1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Haupterschließung des Vorhabens wird über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A, B, C und D erfolgen.

Die Planstraße A verläuft im Norden des Geltungsbereiches parallel zur Bundesstraße B5. Im Westen erschließt sie die Hauptstellplatzanlage III sowie den Anschluss an die Planstraße D, die wiederum die Stellplatzanlagen I und II erschließt. Auf Höhe des Wirtschaftshofes schließt die Planstraße D an eine private Verkehrsfläche, die bis zum SO 1 -Mitarbeiter Wohnen- führt.

Auf der Planstraße A wird der Hauptknotenpunkt für den Anschluss an die B5 umgesetzt werden. Die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen, eine ausreichende Elastizität konnte jedoch mittels Studien nachgewiesen werden. Insbesondere die Zu- und Abfahrtlösung an dem Knotenpunkt wird noch untersucht. Hier ist eine hinreichend große öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich geplant, sodass die Fahrbahn bzgl. ihrer Radien und Entwässerung noch optimiert werden können.

Die Planstraße A führt bis zum Ende des Parkhauses in Richtung Ost und endet dort in einem Wendehammer. In Richtung Süden schließt die Planstraße B an. Diese erschließt die Stellplatzanlagen VI und VII sowie die Endhaltestelle des ÖPNV. Die Planstraße B endet weiter südlich hinter einem Kreisverkehr. Der Kreisverkehr ist so dimensioniert, sodass hier auch Busse wenden können. An der Hauptstellplatzanlage III befindet sich die Bushaltestelle für den Busverkehr (ÖPNV und Reisebusse), diese gewährleistet über eine Sägezahn-Aufstellung die Möglichkeit zur parallelen Aufstellung von 3 gleichzeitigen Linien / Bussen. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Anbindung (Planstraße C) an die bestehende Erschließungsstraße zur Heinz Sielmann Stiftung geschaffen. Über den Anschluss wird die Stellplatzanlage IV erschlossen.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden, um innerhalb der geplanten Verkehrsflächen auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren zu können. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

5|4|2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Um die vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen für den Geh- und Radverkehr zu erhalten und deren uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten, ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nötig, die den Ferbitzer Weg auch zur Unterführung der B5 weiterhin für den Fuß- und Radverkehr sichert. Dieser Geh- und Radweg führt im Anschluss der Unterführung auf die Planstraße D. Nördlich der B5 sind Radverbindungen in Olympischen Dorf bis zur Bahnstation Elstal gegeben.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Geh- und Radweg / Fahrradinfrastruktur, die der Verkehrsanlage dient / Feuerwehrüberquerung / Versickerung- befindet sich zwischen der Hauptstellplatzanlage III und dem SO 4 mit Anschluss an einen Geh- und Radweg durch die Sondergebiete hindurch in Richtung Süden. Auf dieser öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll eine mögliche zukünftige Überquerung der Bundesstraße B5 (siehe C5|4|3 Brückenbauwerk, Unterführung) für den Geh- und Radweg enden bzw. anschließen an den weiterführenden Geh- und Radweg in Richtung Döberitzer Heide. Die Sondergebiete sollen hierüber auch mit dem erforderlichen Brandschutz versorgt werden, dazu wird die Fläche auch als Feuerwehrüberquerung festgesetzt. Weiterhin fungiert die Fläche als Fahrradankunftsstation, auf ihr soll es ermöglicht werden, u.a. überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren. Eine weitere Funktion der Fläche ist die Aufnahme von Niederschlagswasser von der Planstraße A kommend.

Für eine kurzwegige Durchquerung des Plangebietes schließt an die Stellplatzanlage III ein weiterer öffentlicher Geh- und Radweg an, der weiter östlich in die Planstraße A mündet.

5|4|3 Brückenbauwerk, Unterführung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Brücken und/oder Überführungen ermöglicht werden.

Frühe Planungen des erweiterten Gemeindlichen Verkehrskonzepts sehen eine Fuß- und Radverkehrsüberquerung über die Bundesstraße 5 vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für das ankommende Brückenbauwerk eine Fläche EFGHE ausgewiesen. Der Fuß- und Radverkehr der weiter nach Süden die Anbindungen nach Priort nutzt soll dann innerhalb der Fläche ABCDA die neue Planstraße A entweder Über- oder Unterqueren. Die Flächen sicher zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

5|4|4 Private Straßenverkehrsfläche

Da die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- nicht vordergründig der öffentlichen Erschließung dient und weiterführend keine öffentlichen Nutzungen erschließt, erfolgt als Wohngebietserschließung die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche.

5|4|5 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplatzanlagen

In Anbetracht des veranschlagten hohen Bedarfs an Stellplätzen wird die Festsetzung größerer Stellplatzbereiche notwendig. Dies erfolgt gemäß § 12 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB zum einen durch die Festsetzung von Stellplatzflächen als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Stellplatzfläche I- bis -Stellplatzfläche VII-, als auch durch die Errichtung eines von der Vorhabenträgerin betriebenen Garagengebäudes im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Ga 6-. Um einen sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten und die Errichtung von Stellplätzen räumlich zu steuern, wird durch die textliche Festsetzung TF 26 bestimmt, dass Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten im SO 1 nur innerhalb der Fläche St zulässig sind.

TF 24

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO sind Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten der Stellplätze nur innerhalb der Fläche St sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Stellplatzanlage II im westlichen Gebiet sichert die bereits bestehende Stellplatzanlage auch für diesen Bebauungsplan. Die zentral liegende Stellplatzanlage III stellt die Hauptstellplatzanlage für die Tagesgäste der Erweiterung des Erlebnis-Dorfes dar. Die weiteren Stellplatzanlagen erschließen verschiedene Bereiche des Plangebietes, wie z.B. Hotels und Teile des Ferienresorts.

Zur kurzwegigen Durchquerung des Plangebietes von Nord in Richtung Süd (von der Hauptstellplatzanlage III sowie vom Anschluss an die gemeindlichen Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Sielmann-Stiftung und Döberitzer Heide) soll ein Geh- und Radweg als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Das Garagengebäude bietet über sechs Garagengeschosse (Ga 6) ausreichend Platz für PKW-Stellplätze und dient somit der Unterbring eines Teils des anfallenden Stellplatzbedarfs sowohl für die Tagesgäste als auch für die Gäste des gesamten Ferienresorts. Ferner wird im Hinblick auf die geplante Sechs-Geschossigkeit eine übermäßige Inanspruchnahme von Grund und Boden vermieden. Weiterhin wird zur qualitativen Aufwertung in Form seiner lärmschützenden Wirkung der dahinterliegenden Baugebiete beigetragen.

Die bereits beschriebene Promenade entlang der Teilflächen SO4 und SO 6 des sonstigen Sondergebietes beinhaltet auch ein Fahrgeschäft, welches verschiedene Zu- und Ausstiegspunkte auf die Teilflächen verteilt. Das Fahrgeschäft soll vom Eingangsbereich des Erlebnis-Dorfes bis zum Parkhaus -Ga 6- führen und dabei die private Straßenverkehrsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung -Geh- und Radweg- sowie die Planstraße B überqueren. Innerhalb des Parkhauses kann das Fahrgeschäft bestiegen oder auch entstiegen werden. Aus dem Grund ist es erforderlich, über die textliche Festsetzung TF 25, die Überquerungen und auch den Ein- und Ausstieg innerhalb des Parkhauses verbindlich zu regeln. Das Überqueren der Straßenverkehrsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung -Geh- und Radweg- beinhaltet aber auch die Überquerung mit anderen Fahrgeschäften als die auf der Promenade. Somit wird eine Ganzheitlichkeit der Sondergebiete als Erlebnis-Dorf erreicht. Fahrradfahrer und Spaziergänger werden aufgrund der Höhenlage der Überquerung nicht beeinträchtigt.

TF 25

(1) Eine Überquerung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Geh- und Radweg- durch Fahrgeschäfte ist ab einer lichten Höhe von 3,5 m bis max. 16,0 m über dem Höhenniveau der Verkehrsfläche zulässig.

(2) Eine Überquerung der Planstraße B zwischen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ und der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO durch ein Fahrgeschäft ab einer lichten Höhe von 5,5 m bis 16,0 m über dem Höhenniveau der Planstraße B ist zulässig.

(3) Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkhaus- ist oberhalb des 2. Garagengeschosses der Einstieg in ein Fahrgeschäft einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Da das Vorhaben in einem Zeitraum von mindestens 20 Jahren sukzessive entstehen soll und das Parkhaus und seine lärmschützende Wirkung nicht von Anfang an erforderlich ist, soll die folgende textliche Festsetzung ermöglichen, dass temporär befristete Stellplätze in den Teilflächen SO 5, SO 6 und SO 8 des sonstigen Sondergebietes zulässig sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes würde eine beim Entstehen des Parkhauses ohne gleichzeitigem Errichten der Feriendörfer eine Zersiedelung des Vorhabens entstehen, mit sehr langen fußläufigen Verbindungen zum Haupteingang des Erlebnis-Dorfes. Im Zuge der Erweiterung im Teilbereich SO 4 und einer parallel zu bauenden Stellplatzanlage III würde zudem ein Parkplatzdefizit von ca. 400 Parkplätzen entstehen. Aus dem Grund ist es erforderlich, ortsnahe temporäre Stellplätze anzubieten. Im Zuge des sukzessiven Rückbaus dieser Stellplätze aufgrund der Errichtung von Teilen des Ferienresorts sind lärmschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Hierzu ist auf Vorhabenebene (dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrangiges Baugenehmigungsverfahren) eine konkrete Nachweisführung bzgl. des Lärmschutzes durchzuführen.

TF 26

(1) In den Teilbereichen SO 5, SO 6 und SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages temporär befristete Stellplatzanlagen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

Über die Verpflichtung zur Ausstattung von Dächern und Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung sollen im Land Brandenburg ab dem 01.06.2024 Neubauten und Parkplätze der öffentlichen Hand und von gewerblichen Unternehmen verpflichtend mit Solaranlagen ausgestattet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Dachflächen mindestens 50 m² und dass die Parkplätze mehr als 35 Stellplätze aufweisen. 50 % der Dachfläche sind dabei mindestens zu nutzen.

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen, die auch aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultieren (u.a. Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen, wasserdurchlässige Materialien), sollen sämtliche Solarflächen, die die Stellplatzflächen ausstatten würden, auf den übrigen 50 % der Dachflächen der Neubauten im Plangebiet installiert werden. So wird sichergestellt, dass Niederschläge großflächig versickern können und Bäume nicht verschattet werden, sodass auch auf den Stellplatzflächen ein positives Mikroklima entstehen kann.

In Abstimmungen mit dem Landkreis Havelland und als Ergebnis der Auswertung der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB genügen die bereits im § 32a BbgBO vorgesehenen Ausnahmelösungen für die Solarpflicht aus, um das Ziel - den Nachweis auf den nicht genutzten Dachflächen des Vorhabens zu erbringen / zu erreichen. Diese bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Solarnachweis wird erbracht.

5|5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen so aufeinander abgestimmt, dass die Öffentlichkeit von Westen in Richtung Osten und andersherum das Plangebiet durchqueren können. Auf den Flächen GF 1, GFL 1 und GF 2 soll der öffentliche Geh- und Radverkehr planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen Erschließungsträger die Befugnis erhalten, ihre Leitungen zu bauen und zu warten innerhalb der Fläche GFL 1.

TF 27

(1) Die Fläche GF 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6 m zu belasten.

(2) Die Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den zuständigen Erschließungsträgern in einer Breite von 6 m zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5|6 Flächen für die Abwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes wird im gesamten Geltungsbereich der Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt. Hierzu dienen die nicht überbaubaren Freiflächen im Gebiet. Im Bereich der Verkehrsanlagen werden Versickerungsmulden errichtet. Die Bepflanzung wird mit Rasen, Kräutern oder standortgerechten Stauden oder Sträuchern erfolgen. Wasser, insbesondere solches, welches auf den Dachflächen der Gebäude anfällt, und nicht über angrenzende Freiflächen versickert werden kann, wird gesammelt und einer Versickerung über ein Versickerungsbecken zugeführt. Hierfür soll eine ca. 4.500 m² große Fläche für ein unbefestigtes Sickerbecken -VB- in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Regenwasserversickerung- östlich des Eichenwaldes festgesetzt werden.

Das Sickerbecken -VB- in der privaten Grünfläche -Regenwasserversickerung-, schließt nordöstlich an die private Grünfläche E an. Ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grenze befindet sich im LSG (ca. 830 m²).

Das Sickerbecken -VB- soll als Erdbecken mit mindestens 30 cm belebter Bodenzone hergestellt werden, die gesamte Grünfläche Regenwasserversickerung- soll dabei als extensives Grasland unterhalten werden. Für die Herstellung des Erdbeckens sind bauliche Tätigkeiten und Bodenarbeiten erforderlich. Formal wird somit gegen Verbote der Schutzgebietsverordnung verstoßen. Diese Handlung ist jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten naturnahen Ausbildung und extensiven Pflege der Fläche nicht geeignet, den Charakter des LSG zu verändern.

Ziel ist es, die Grundwasserneubildung im Gebiet zu erhalten.

Siehe auch Kapitel C5|4|2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

5|7 Private Grünflächen, Wald und grünordnerische Festsetzungen

Der Umweltbericht (siehe Kapitel B dieser Begründung) bewertet den Umweltzustand des gesamten Vorhabengebiets und ermittelt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Auf diesen Darlegungen empfiehlt der Umweltbericht einige Maßnahmen, die die bereits erfolgten Eingriffe in die Umwelt sowie die anstehenden Eingriffe ausgleichen sollen. Hierzu zählen insbesondere der Ausgleich für neu versiegelten Boden, durch die Altlasten- und Kampfmittelberäumung entfernte Bäume wieder anzupflanzen, Grünstrukturen und Wälder zu sichern oder neu anzulegen sowie Maßnahmen zur Sicherung der Regenentwässerung innerhalb des Plangebiets festzusetzen. Die Rechtsgrundlagen hier ergeben sich aus dem § 12 BauGB in Verbindung mit dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie dem § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB. Hierzu hat der Umweltbericht fünf Pflanzlisten festgelegt, die standortgerechte Bepflanzungen sichern.

Wie im Umweltbericht dargestellt, wurde die Verlegung der Straße -Zur Döberitzer Heide- besonders geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Straßenverkehrsfläche eine schwer überwindbare und zerschneidende Wirkung innerhalb des Freizeitparks hätte. Eine sichere Querung der Straße für die Besucher des Freizeitparks würde das Vorhaben vor nicht zumutbare Mehrleistungen stellen. Eine Verlegung der Allee kam auch deshalb in Betracht, da die vorhandene Allee einen noch jungen Baumbestand aufweist und ortsnah eine längere Neubegründung und Kompensation der entfallenden Allee realisiert und planungsrechtlich gesichert werden kann. Es stand also die Überlegung zum Erhalt oder zur Verlegung der Straße -Zur Döberitzer Heide- an erster Stelle, erst nach intensiver Prüfung der Alternativen, wurde das Baugebiet, wie jetzt im Masterplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegend, geplant.

Zur Kompensation des Verlusts der jungen Allee entlang der ehemaligen Straße -Zur Döberitzer Heide- soll gemeinsam mit den Neupflanzungen gemäß TF29 eine neue Allee entlang der neuen Straße -Zur Döberitzer Heide- (Planstraße B) entstehen. Die Länge der ortsnahen neuen Allee soll ca. 300 m lang sein. Es soll geprüft werden ob ehemalige Alleebäume umgepflanzt und somit erhalten bleiben können. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll die TF 28 dienen.

TF 28

(1) Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Mit der Pflanzung der Bäume ist zusammen mit der textlichen Festsetzung 29 entlang der Planstraße B eine Allee neu zu begründen. Die Allee darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Zur Kompensation des Baumverlusts außerhalb des Waldes und sonstiger flächiger Gehölze sowie ruderaler Fluren werden an mehreren Stellen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Neupflanzungen und der Erhalt von Bäumen sowie das Anlegen neuer Staudenfluren festgesetzt. In den folgenden textlichen Festsetzungen kommen Baumpflanzungen und Flureigenschaften auch besseren Versickerungseigenschaften von anfallendem Regenwasser in den Bereichen der Verkehrsflächen zugute:

TF 29

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind in den begleitenden Mulden/Grünstreifen 260 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Die Baumreihen dürfen durch Zufahrten unterbrochen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

TF 30

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind die begleitenden Mulden/Grünstreifen auf 3.400 m² mit einer blütenreichen Staudenflur anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

Eine weitere Kompensationsmaßnahme des Baumverlustes sowie eine Herstellung der ortstypischen Stellplatzaufteilung wird eine Festsetzung zur Gliederung von Stellplätzen durch Bäume getroffen. Neben der positiven Beeinflussung des Ortsbildes, trägt die Festsetzung auch zu einer Steigerung der Luftqualität und des Mikroklimas bei. Mit dieser Festsetzung werden weitere 273 Bäume planungsrechtlich gesichert.

TF 31

(1) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. 20 und 25 a) BauGB

Zur Sicherung der Durchführbarkeit des Entwässerungskonzepts für Regenwasser, wurde mit der Wasserbehörde für die Stellplatzanlagen sowie die Platz,- Promenaden- und Erlebnisflächen ein in der Trinkwasserschutzzone III zulässiges versickerungsfähiges Pflaster abgestimmt und wird mittels folgender textlicher Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

TF 32

(1) Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 33

(1) Die Befestigungen auf den Platz-, Promenaden und Erlebnisflächen sind zu 25 % aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Wahrung der natürlichen Bodenfunktion und zur besseren Versickerung wird für die Teilflächen des sonstigen Sondergebiets SO8 und SO11 sogar ein Holzsteg als Erschließungsweg für die Ferienhäuser festgesetzt. Dies stellt in den Bereichen eine herbliche Verbesserung der Bodenfunktionen dar. Auch können unter den Stegen Gräser und sonstige Niederfluren gedeihen. Dennoch wurden die Wege bei der Bilanzierung der versiegelten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 21) kein Bonus berechnet um den worst-case abzubilden und zu bilanzieren.

TF 34

(1) In den Teilflächen SO 8 und SO 11 des sonstigen Sondergebiets sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen. Die Lauffläche ist in der Höhe so zu gestalten, dass ein Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Im Folgenden werden die zu sichernden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Wald- und Grünflächen dargestellt. Die Maßnahmen sollen sowohl der Sicherung von Naturfunktionen auch in Einklang mit der angrenzenden Natur, des Landschaftsbildes als auch der Sicherstellung von Artenschutzmaßnahmen dienen. So sollen neben der Sicherung der bestehenden Wälder neue gemischte Flächen mit Trockenrasen, Feldgehölzen, Hecken und Bäumen entstehen. Diese kommen auch den vorkommenden Arten zugute.

Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung ist nach Waldrecht eine Erstaufforstung zu erbringen. Ein naturnaher Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes ist forstrechtlich nicht erforderlich und war daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den Naturschutzverbänden wird jedoch zugestimmt, dass der naturnahe Waldumbau des Robinienwaldes im Westen des Plangebietes eine sinnvolle Maßnahme darstellt. Die Vorhabenträgerin sichert daher den naturnahen Waldumbau der Waldfläche A als freiwillige Leistung zu. Der Waldumbau wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

TF 35

(1) Der Wald in der Waldfläche A ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) und Nr. 20 BauGB

TF 36

(1) Die auf der privaten Grünfläche B vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

Zum Schutz und zur dauerhaften Sicherung von Fledermäusen wird das bestehende Gebäude im Eichenwald, was als vorgezogene Maßnahme bereits als Ganzjahreslebensstätte in Nutzung genommen wurde sowie ein ganz neues Winterquartier planungsrechtlich gesichert werden.

TF 37

(1) Das Gebäude C in der Waldfläche D ist als Ganzjahreslebensstätte heimischer Fledermausarten dauerhaft zu erhalten. Das Gebäude K in der privaten Grünfläche F ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten. Das Winterquartier ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 38

(1) Der Eichenwald in der Waldfläche D ist dauerhaft als geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) und Nr. 20 BauGB

TF 39

(1) Die ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage auf der privaten Grünfläche E ist zu entsiegeln. Auf der entsiegelten Fläche ist auf 2.116 m² ein Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

Außerdem folgen die Festlegungen für die flächigen Gehölzpflanzungen (Feldgehölze und Laubgebüsche mit einer Vielzahl an möglichen Arten). Die jeweiligen Pflanzflächen unterscheiden sich in ihrer Form, ihrer Größe und im Verhältnis zur umgebenden Bebauung bzw. vorhandenen Vegetation. All dies hat Einfluss auf den angestrebten Zielzustand der Pflanzflächen. Für die Gehölze in der Grünfläche J wird ein Abstand von maximal 1,5 Metern vom Umweltbericht vorgeschlagen, damit eine Quantifizierung für die Bilanzierung möglich ist.

TF 40

(1) Auf der privaten Grünfläche F ist nördlich des vorhandenen Radweges auf 27.750 m² ein artenreiches Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Radweges sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 41

(1) Auf der privaten Grünfläche G sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln und auf 7.650 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 1.800 m² Fläche ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze in der Feldgehölzhecke untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b) BauGB

TF 42

(1) Auf der privaten Grünfläche I sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln. Die entsiegelten und alle nördlich davon gelegenen Flächen sind auf insgesamt 750 m² mit einer flächigen Laubgehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Trockenrasen und Besenginsterheiden südlich der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 43

(1) Der auf der privaten Grünfläche J vorhandene natürliche Baumbestand sowie die Staudenfluren entlang der B5 sind dauerhaft zu erhalten. Auf nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Übergang zum Eichenwald ist auf 600 m² ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 2,0 m betragen. Auf den übrigen Flächen sind auf insgesamt 1.080 m² artenreiche Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- soll neben ihrer Funktion als bepflanzte private Grundfläche auch als Überlaufbecken für Starkregenereignisse dienen und trägt somit zur Realisierung des Entwässerungskonzepts für Regenwasser bei.

TF 44

(1) Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- ist als extensives Grasland zu pflegen. Hierzu ist eine Beweidung mit Schafen und Ziegen oder eine einmalige Mahd im Jahr, nicht vor dem 15.07., zulässig. Das Versickerungsbecken darf bis zu dreimal im Jahr gemäht werden. Die Mahd ist so vorzunehmen, dass eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm, innerhalb des Versickerungsbeckens von 6 cm verbleibt. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

Auch innerhalb der Baugebiete sind umfangreiche Baumpflanzungen, Anpflanzungen von Stauden und Hecken sowie die Schaffung von extensiven Grasflächen vorgesehen. Oberstes Ziel des Umweltberichts und des Grünordnungsplans war weniger eine einfache flächenhafte Ausweisung aller Maßnahmen, um die bestmögliche Ausgleichsbilanzierung zu erreichen, sondern viel mehr eine bestmögliche variantenreiche Mischung aller Maßnahmen für die Entstehung einer hochwertigen Qualität für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Artenreichtums über das gesamte Vorhabengebiet zu verteilen. Diesem Zwecke folgen die folgenden textlichen Festsetzungen.

TF 45

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilflächen SO 1, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11 und SO 12 des sonstigen Sondergebietes sind standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzliste 2 sowie auf der Fläche Ga 6 der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes dürfen die Bäume nicht im Bereich der anzulegenden Trockenrasen und Besenginsterheiden stehen. Folgende Mindestbaumanzahl gilt:

- *SO 1 – 50 Bäume*
- *SO 5 – 32 Bäume*
- *SO 8 – 44 Bäume*
- *SO 9 – 22 Bäume*
- *SO 10 – 33 Bäume*

- *SO 11 – 86 Bäume*
- *SO 12 – 27 Bäume*
- *Ga 6 – 73 Bäume*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 46

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilflächen SO 1, SO 2, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes sowie der Fläche Ga 6 ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- *SO 1 – 5.700 m²*
- *SO 2 – 675 m²*
- *SO 5 – 11.000 m²*
- *SO 8 – 11.500 m²*
- *SO 9 – 4.800 m²*
- *SO 10 – 13.250 m²*
- *SO 11 – 20.400 m²*
- *SO 12 – 6.000 m²*
- *SO 13 – 4.400 m²*
- *Ga 6 – 2.400 m²*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 47

(1) Innerhalb der Fläche H der Teilfläche SO 3 des sonstigen Sondergebietes ist auf 1.500 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 700 m² ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Stützen einschließlich ihrer Fundamente für eine Achterbahn sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 48

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 des sonstigen Sondergebietes sind mit extensivem Grasland, blütenreichen Staudenfluren oder standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Für das extensive Grasland ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Für die blütenreichen Staudenfluren ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Für die Laubgehölze gelten die Pflanzlisten 1 und 4. Aus gestalterischen Gründen sind auch andere standortgerechte, klimatolerante Gehölzarten zulässig. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- *SO 3 – 36.700 m²*
- *SO 4 – 12.000 m²*
- *SO 6 – 2.200 m²*
- *SO 7 – 4.200 m²*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 49

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes sind auf 3.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 50

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 7.100 m² Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Der Trockenrasenbestand kann sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 51

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes 9 ist auf 1.000 m² entlang des Fahrradweges ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 52

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 9.000 m² Trockenrasen und auf 4.200 m² Besenginsterheiden im Sinne § 1 Punkt 3.2 bzw. 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Trockenrasen- und Besenginsterbestände können sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen. Die Bestände dürfen von Stegen überbaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 53

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 12 des sonstigen Sondergebietes ist auf 1.500 m² entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsgrenze ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 54

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 1.500 m² Laubgebüsche oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Gesamtfläche kann sich aus mehreren, mindestens 250 m² großen Teilflächen zusammensetzen. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 55

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 1.000 m² blütenreichen Staudenfluren anzusäen und dauerhaft zu sichern. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 56

(1) Das Parkhaus auf der Fläche Ga 6 ist auf 6.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu umpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

TF 57

(1) Fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu mindestens 25 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

Des Weiteren werden Nistkästen sowohl für heimische Vogelarten, als auch für Fledermäuse an neu zu errichtenden Gebäuden gefordert. Vorgeschlagen werden Nisthilfen der Firma Hasselfeld, es können aber auch Nisthilfen gleicher Qualität eingesetzt werden (siehe Nisthilfen Typenliste 1). Diese Festsetzungen folgenden Zielstellungen des Artenschutzfachbeitrages.

TF 58

(1) An den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude in den SO 1, SO 3, SO 9, SO 12 und SO 13 in den Übergangsbereichen zu offeneren Lebensraumstrukturen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen. Es sind Nisthilfen folgender Typen und Stückzahlen zu verwenden:

- *20 Stück R-32 (Nistkasten mit 32 mm Rundloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)*
- *7 Stück STH (Nistkasten mit 48 mm Einflugloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)*
- *53 Stück NBH (Nistkasten mit Ovalen Fluglöchern 30x50mm für Nischenbrüter, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)*
- *2 Stück TFK (Turmfalken-Nistkasten, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)*
- *4 Stück BLH (Nistkasten für Baumläufer, Blaumeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Haubenmeise; Material: Atmungsaktiver Holzbeton)*
- *2 Stück RSN (Rauchschwalbennest, Material: Atmungsaktiver Holzbeton, wasserfest verleimte Plattenwerkstoffe)*

Die konkreten Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 59

(1) An neu zu errichtenden Gebäuden im sonstiges Sondergebiet sind 80 Fledermausquartierstrukturen anzubringen. Typ, Ort und Lage der Quartiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu bestimmen. Verwendet werden sollen Fassaden-Ganzjahresquartiere sowie Fledermaussommerquartiere/Zweikammer-Fledermaustafeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Empfohlene Gehölzarten für Anpflanzungen

Die Ausweisung der Pflanzqualitäten bezieht sich auf den Lorberg-Baumschulkatalog, 86. Auflage. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

<u>Pflanzliste 1</u>

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 12-14 cm, Kiefern als Solitär 4xv mDb 175-200 cm

Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
*Fagus sylvatic*a – Rotbuche

Populus tremula – Zitterpappel
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campreste – Feldahorn
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Pflanzliste 2
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 16-18 cm, Kiefern als Solitär, 6xv mDb StU 30-35 cm

Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
Fagus sylvatica – Rotbuche
Populus tremula – Zitterpappel
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campreste – Feldahorn
Sorbus torminalis – Elsbeere

Pflanzliste 3
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Ulmus minor – Feldulme
Populus tremula – Zitterpappel
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose

Rosa tomentosa – Filzrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4
gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Juniperus communis – Säulenwacholder

Pflanzliste 5
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Sorbus aria – Mehlbeere
Betula pendula – Sandbirke

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum

5|8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Regel schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zugeordnet. Die Einhaltung oder Unterschreitung der nutzungsspezifischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen, welches auch dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG entspricht. Die DIN 18005 enthält jedoch keine Festsetzungen von normativ verbindlichen Grenzwerten.

Die Orientierungswerte sind also als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Belange des Schallschutzes sind bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Interessen zu verstehen.

Die Abwägung kann u.U. bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen, weil sich z.B. in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte nicht mehr einhalten lassen. Wo i.R.d. Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zuvor ist die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der Einwirkung von Geräuschen an schutzbedürftigen Immissionsbereichen innerhalb und außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wurde durch die UmweltPlan GmbH Stralsund der vorliegende Fachbeitrag erstellt.

Für die Bewertung des Schallimmissionsschutzes wurde untersucht, ob

- Geräusche aus dem Plangebiet zu einer Überschreitung der gesetzlich vorgegeben Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes führen und
- ob der planinduzierte Verkehr im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes führt.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen in der Nachbarschaft wurden die Sondergebietsflächen hinsichtlich der zulässigen Emissionen auf Basis der DIN 45691:2006-12 [11] kontingentiert.

Im Bebauungsplanverfahren steht mit der Geräuschkontingentierung ein Mittel zur Verfügung, Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen. Bei der Geräuschkontingentierung werden flächenbezogene Pegelwerte, sogenannte Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt, da aus rechtlichen Gründen eine Festsetzung an der Bebauung außerhalb des Gebietes nicht möglich ist. Die Emissionskontingente werden ermittelt, indem unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten die maximal zulässigen Schallimmissionen bestimmt werden. Die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als eine Art „Vorbelastung“ in die Kontingentierung einbezogen. Das betrifft die Planstraße D sowie die private Straßenverkehrsfläche, die Stellplatzanlagen I bis VII sowie das Parkhaus.

Diese Emittenten entsprechen zwar grundsätzlich der Zusatzbelastung, da diese sich aber der Möglichkeit einer Kontingentierung entziehen, werden diese als „Vorbelastung“ berücksichtigt. Die Sondergebietsflächen wurden als zu kontingentierende Flächen herangezogen, da hier schon eine Unterteilung in unterschiedliche Nutzungsvorhaben besteht.

Im vorliegenden Fall werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 Emissionskontingente für die Sondergebietsflächen bestimmt. Vorbelastungen durch andere Freizeitanlagen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Ergebnis der Kontingentierung entstehen für die Teilflächen des Plangebietes folgende Emissionskontingente:

Fläche	Emissionskontingente L EK dB(A)/m²	
	tags	nachts
SO1	60	52
SO2	64	55
SO3	64	40
SO4	64	42
SO5	60	45
SO6	68	43
SO7	65	53
SO8	50	40
SO9	60	45
SO10	60	42
SO11	60	39
SO12	60	48
SO13	60	47

Tabelle 21 | Emissionskontingente

Die vorgeschlagenen Richtungssektoren werden anhand des Bezugspunktes mit den Koordinaten Rechtswert = 364608,36; Hochwert = 5821984,72 (ETRS89 UTM Zone 33 (EPSG: 25333)) definiert. Die Richtungssektoren gelten für nachfolgend aufgeführte Öffnungswinkel mit den jeweiligen, zugehörigen Zusatzkontingenten.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	290	0	0	0
B	0	90	0	0
C	90	290	9	11

Tabelle 22 | Richtungsabhängige Zusatzkontingente

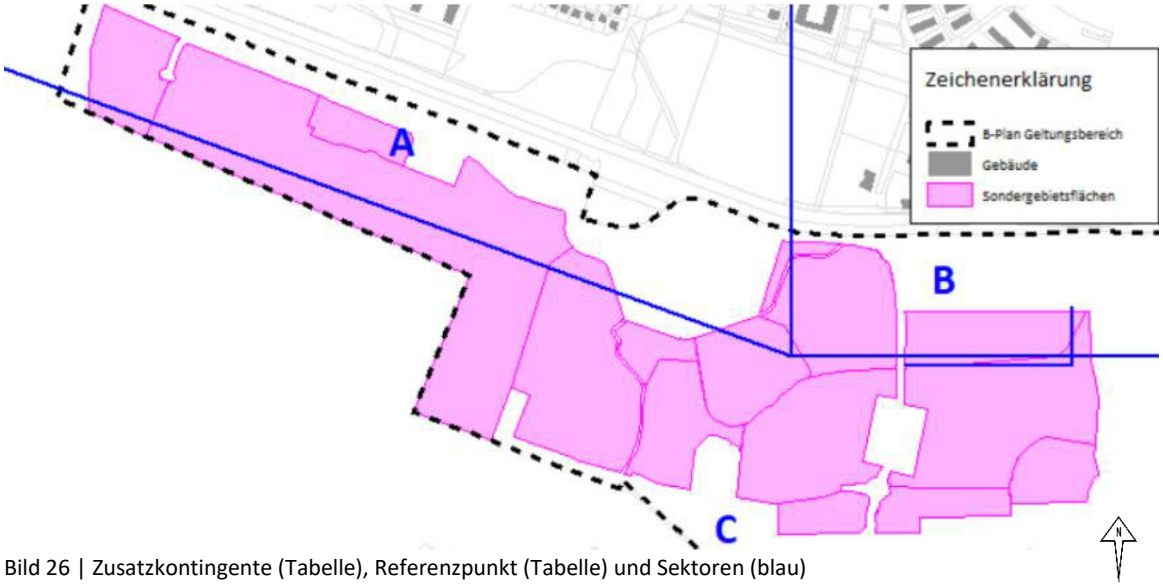


Bild 26 | Zusatzkontingente (Tabelle), Referenzpunkt (Tabelle) und Sektoren (blau)

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Fläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach Freizeitlärmrichtlinie unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche, an allen maßgeblichen Immissionsorten, das aus dem für die Fläche festgesetzten Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent zzgl. der Zusatzkontingente, einhält.

Auch innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Nutzungen, u.a. Ferienwohnungen, Hotels, Büroräume und Wohnungen für Mitarbeiter zulässig.

Die Lage geplanter schutzwürdiger Nutzungen sowie deren Abstände zu geplanten gewerblichen Schallquellen ist in der derzeitigen Planungsphase nicht konkret bekannt. Die schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich zum Teil auch in Sondergebieten, in denen Freizeitattraktionen zulässig sind. Die Emissionskontingente sind nicht auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet abgestellt.

Das Verkehrsaufkommen auf der B5 wird sich infolge des Planvorhabens um ca. 2.000 Kfz/d erhöhen. Bezogen auf den Prognosenullfall wird sich die Emission der B5 und damit verbunden die Immission in den nördlich der B5 gelegenen Wohngebieten nur unwesentlich um max. 0,3 dB(A) erhöhen.

Durch Reflexionen an Plangebäuden, wie z.B. dem Parkhaus, können bezogen auf den Prognosenullfall partiell auch höhere Änderungen von bis zu ~2 dB(A) innerhalb der nördlich der B5 gelegenen Wohnbauflächen „Olympisches Dorf“ eintreten. Zur weitestgehenden Vermeidung dieser ungewollten Reflexionen sind die Nordfassaden dieser geplanten Baukörper so auszuführen, dass Reflexionen, die zu einer nicht vernachlässigbaren Geräuscherhöhung innerhalb der benachbarten Wohnbauflächen führen, vermieden werden.

5|8|1 Ergebnisse der verfahrensbegleitenden Schalltechnische Untersuchung

Sondergebiet SO1

Es besteht durch die Parkflächen im SO1 kein Konfliktpotential an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft. Die zulässigen Immissionskontingente werden um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

Sondergebiet SO2

Das Konfliktpotential liegt ohne Lärmschutzmaßnahmen bei max. 5 dB(A) (IO4). Maßgeblich immissionsbestimmend sind die Verladegeräusche, welche im Sinne eines Worst-Case auch in den Ruhezeiten angesetzt wurden. Lärmminderungspotentiale werden z.B. im Folgenden gesehen:

- einer Betriebszeitbegrenzung (bspw. Rücksicht auf Ruhezeiten),
- baulichen Maßnahmen (Anordnung und Gestaltung der Lagergebäude und Lieferbereiche, LSW etc.),
- lärmarme Entladetechnik (Elektrostapler o.a.) etc.

Sondergebiet SO3

Maßgeblich immissionsbestimmend sind die Fahrgeschäfte Fliegender Regenschirm, K2-Achterbahn und Wolkenexpress. Dabei handelt es sich um bereits bestehende Fahrgeschäfte. Das Konfliktpotential liegt ohne Lärmschutzmaßnahmen bei max. 4 dB(A) (IO9). Lärmminderungspotentiale werden seitens des Verfassers z.B. im Folgenden gesehen:

- Betriebszeitbeschränkungen der Fahrgeschäfte,
- der Optimierung der Lage von Fahrgeschäften (bspw. des Fahrgeschäftes nordwestlich des Wirtschaftshofes, vgl. Masterplan, oder auch Verlagerung in das SO4,
- oder Verlegung in Gebäude/Einhausungen).

Sondergebiet SO4

Es besteht im SO4 kein Konfliktpotential. Maßgeblich immissionsbestimmend sind je nach Immissionsort die Außenanlagen oder der Duelling Coaster. Die zulässigen Immissionskontingente werden um mind. 1 dB(A) unterschritten.

Sondergebiet SO6

Es besteht kein Konfliktpotential. Die zulässigen Immissionskontingente werden um mind. 2 dB(A) unterschritten.

Sondergebiet SO7

Da die Nutzungen im SO7 noch nicht hinreichend genau spezifiziert werden konnten bzw. angenommen wurde, dass sich alle maßgeblich emissionsrelevanten Quellen innerhalb der Gebäudekomplexe befinden, wurde keine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Sondergebiet SO „Feriendorf“ (SO5/8/9/10/11/12/13)

Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde lediglich der Caravan-Stellplatz im SO10 berücksichtigt. Es besteht kein Konfliktpotential. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Immissionskontingente um mind. 2 dB(A) unterschritten.

Gesamtbetrachtung

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgte vorstehend für die Sondergebiete im Einzelnen, um aufzuzeigen in welchen Gebieten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind oder ggf. eine Umverteilung der geplanten Nutzungen in den Sondergebieten stattfinden kann.

Die Prüfung der Gesamtimmissionssituation erfolgte getrennt für Werktage sowie Sonn-/Feiertage gem. Freizeitlärmrichtlinie. Es wurde angenommen, dass an Sonntagen keine emissionsrelevanten Arbeiten im Bereich des SO2 -Wirtschaftshof- erfolgen.

Die Betrachtung der Gesamtlärmsituation an Werktagen zeigt eine Einhaltung der ermittelten Immissionskontingente (inkl. Zusatzkontingente). Die zulässigen Immissionskontingente werden tags um mindestens 1 dB(A) und nachts um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

Die Betrachtung der Gesamtlärmsituation an Sonntagen zeigt eine Einhaltung der ermittelten Immissionskontingente (inkl. Zusatzkontingente). Die zulässigen Immissionskontingente werden tags genau eingehalten und nachts um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Ursächlich für die Immissionssituation im Tagzeitraum sind primär Geräuschemissionen der „K2-Achterbahn“, der „Feldbahn“, des „Fliegenden Regenschirms“ und des „Wolkenexpress.

5|8|2 Maßnahmen

Verkehrslärm

Im SO7 werden ausgehend von der B5 Verkehrslärmimmissionen von bis zu 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht. Zum Schutz geplanter Hotelnutzungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu wurde zunächst die erforderliche Dimensionierung einer Lärmschutzwand untersucht, mit der die Verkehrslärmimmissionen so weit vermindert werden, dass die gebietsbezogenen Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts an der nördlichen Baugrenze vom SO7 unterschritten werden. Ein Vollschutz zur Erreichung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist aufgrund der zwischen Sondergebiet und Bundesstraße gelegenen Planstraße nicht möglich. Im Ergebnis der Prüfung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7 m und einer Länge von 70 m erforderlich

Aufgrund der unverhältnismäßigen Dimensionierung der Lärmschutzwand und den im Bereich von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zusätzlich erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wird vom aktiven Schallschutz Abstand genommen. Zur Lösung des Lärmkonfliktes werden für die Fassadenbereiche, an denen die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erreicht und überschritten werden, bauliche Maßnahmen empfohlen, mit denen maßgebende Immissionsorte ausgeschlossen werden, wie Grundrissgestaltung, Vorhangfassaden, Laubengänge oder Festverglasungen.

Fazit

Die Prüfung hat gezeigt, dass die ermittelten Emissionskontingente nicht m Widerspruch zum Nutzungskonzept stehen.

Die Nutzung der Flächen SO 2 und SO 3 kann vorbehaltlich der Ergebnisse der Genehmigungsplanung mit partiellen Beschränkungen verbunden sein. Ob und in welchem Umfang hier tatsächlich Lärmminderungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, kann erst bei Erreichen der erforderlichen Planungstiefe festgestellt werden. Einen grundsätzlichen Widerspruch zum geplanten Nutzungskonzept sieht der Verfasser nicht.

Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, ist zu prüfen, durch welche passiven Schallschutzmaßnahmen Innenpegel erreicht werden, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dies betrifft in Zusammenhang mit der vorliegenden Untersuchung mehrere Hotels sowie Ferienhäuser und Mitarbeiterwohnungen.

Der Schutz gegen Außenlärm wird in DIN 4109:2018-01 behandelt. Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Zur Bemessung der Anforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R‘ w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L a nach DIN 4109-2:2018-01 [10].

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Es ergeben sich die nachfolgenden resultierenden Außenlärmpegel für die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Plangebietes. Der maximale resultierende Außenlärmpegel liegt bei L a,res = 78 dB(A) (im Bereich der B5, SO7). Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm ergeben sich unter Berücksichtigung der Raumarten ges. bew. Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges von bis zu 48 dB(A). Es wurde die jeweils ungünstigste Geschossebene berücksichtigt.

TF 60

(1) Auf den Teilbereichen SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8, SO9, SO10, SO11, SO12 und SO13 des sonstigen Sondergebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m 2

Fläche	***Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²***	
	L EK,tags	***L EK,nachts***
SO1	*60*	*52*
SO2	*64*	*55*
SO3	*64*	*40*
SO4	*64*	*42*
SO5	*60*	*45*
SO6	*68*	*43*
SO7	*65*	*53*
SO8	*50*	*40*
SO9	*60*	*45*
SO10	*60*	*42*
SO11	*60*	*39*
SO12	*60*	*48*
SO13	*60*	*47*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L EK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Sektor	**Anfang**	**Ende**	**EK,zus,T**	**EK,zus,N**
A	290	0	0	0
B	0	90	0	0
C	90	290	9	11

Referenzpunkt für Richtungssektoren:
Rechtswert = 364608,36; Hochwert = 5821984,72 (ETRS89 UTM Zone 33 (EPSG: 25333))

(2) Im Teilbereich SO 1 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 vorzugsweise an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die lärmabgewandte Seite ist die Südseite. Diese Räume sind vorzugsweise als Schlafräume zu nutzen. Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.

(3) Im Teilbereich SO 1 sind die Außenöffnungen (Fenster und Türen) der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Norden ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktion auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster die Beurteilungspegel von 40 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen, welche in der Tagzeit genutzt werden und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen nicht überschritten werden. Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Nach Nr. 1 Satz 4 nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnete baulich verbundene Außenwohnbereiche sind baulich schließbar auszuführen.

(4) Im Teilbereich SO 7 sind die Außenöffnungen (Fenster und Türen) der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Norden ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen oder mit Vorbauten, wie baulich schließbare Außenwohnbereiche, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden mit einem Abstand zum Fenster des schutzbedürftigen Raumes größer als 0,5 m, auszustatten.

(5) Auf dem Teilbereich SO 7 und auf der privaten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Ga6- sind die Nordfassaden mit einer schallabsorbierenden Oberfläche (Absorptionsgrad DLa ≥ 8 bis 11 dB) auszuführen.

(6) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

(7) In den Teilbereichen SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis das Garagengebäude -Ga 6- vollständig errichtet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Siehe hierzu auch Kapitel C5|4|5 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplatzanlagen – temporäre Stellplatzflächen.

5|9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf die Materialverwendung für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung und auch auf die Höhe von Werbetafeln. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Verkehrs (B5). So wird die Verwendung von untypischen und nicht erwünschten Materialien für die Fassadengestaltung, wie z.B. stark reflektierende, verspiegelte oder grellfarbenen Materialien, nicht zugelassen.

TF 61

(1) Innerhalb der Stellplatzanlage II ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 79 m üNHN zulässig.

(2) Innerhalb der Stellplatzanlage III ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 80 m üNHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 62

(1) Für die äußere Hülle bzw. die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen Materialien unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

In den Sondergebieten die in Sichtweite zur Döberitzer Heide liegen, soll die folgende gestalterische Festsetzung planungsrechtlich sichern, dass das oberste zulässige Geschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist.

TF 63

(1) In der Teilfläche SO 11 sowie in den Clustern C29, C30, C31 und C32 der Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind bei Gebäuden maximal 2 Geschosse zulässig. Das oberste zulässige Geschoss ist im Dachgeschoss unterzubringen.

Rechtsgrundlage: § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

Der Freizeitpark soll mittels Einfriedungen vor unbefugtem betreten, bzw auch vor versehentlichem Verlassen des Freizeitparks von Kindern gesichert werden. Hierzu ist gemäß § 35 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BbgBO eine textliche Festsetzung über ihre Zulässigkeit in einer Höhe von bis zu 2 Metern notwendig, da sie andernfalls im Land Brandenburg ausgeschlossen wären.

TF 64

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

5|10 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Außergewöhnlichkeit dieses Projektes bzw. Vorhabens (infolge der sehr verschiedenen Nutzungen, die in Gänze nicht von der Stellplatzsatzung geregelt werden) kann die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Ansatz gebracht werden (siehe Teil C Planinhalte und Planfestsetzungen). Daher sollen die vorgesehenen Stellplatzanlagen und das Parkhaus die Forderungen ersetzen, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde. Die Stellplatzzahl wird mit dem Baufortschritt wachsen. Bei Bauanträgen ist für das Monitoring neben den Verkaufsflächen und der Bettenzahl auch die Stellplatzanzahl anzugeben (geregelt im Durchführungsvertrag).

TF 65

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.03.2019 nicht.

Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 kommt es im Zuge der Neuplanung zu einer Überlagerung bereits bestehender Festsetzungen. Aufgrund der Vergrößerung des bereits bestehenden Freizeitparks auf sowohl westlich als auch östlich angrenzenden Flächen, kommt es zu einer Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, Nr. E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“, Nr. E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“.

Die nachfolgende textliche Festsetzung soll die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- klarstellen.

Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfiele wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

TF 66

(1) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“ und E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ außer Kraft.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 8 BauGB

5|11 Nachrichtliche Übernahmen

5|11|1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung TF 32 kann abweichend von den Bestimmungen der RiStWag 16 für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ein versickerungsfähiges Pflaster mit einer Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) verwendet werden.

5|11|2 Wald i.S.d. § 2 LWaldG

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet sich Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet.

5|12 Hinweise (ohne Normcharakter)

5|12|1 Baudenkmalschutz

Folgende Objekte wurden nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen: Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe Gemarkung Elstal 16, Flurstück 71, 14641 Elstal, Gemeinde Wustermark, Landkreis Havelland. Schutzumfang: Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle. Zum Schutzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nördlich des Geltungsbereiches das Denkmal „Olympisches Dorf von 1936“ (ID 09150042) liegt. Es ist sicherzustellen, dass Denkmale und deren Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe in die Denkmalsubstanz unterliegen einer Erlaubnispflicht und sind mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

5|12|2 Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

5|12|3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5|12|4 Vermesservermerk

Grundlage der Bebauungsplanung ist die, im amtlichen Bezugssystem der Lage (ETRS 89) und der Höhe (DHHN2016) vorliegende Vermessungsgrundlage. Die eindeutige Übertragbarkeit der städtebaulichen Festsetzungen in die Örtlichkeit, anhand der digitalen Daten wurde geprüft und ist zweifelsfrei möglich.

5|12|5 Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatschG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatschG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

5|12|6 Altlasten/Bodenbelastungen

Durch die langjährige militärische Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

5|12|7 Kampfmittelverdacht

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

<u>Ergänzende Hinweise</u>

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

5|12|8 Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin, der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).

6| Flächenbilanz

Teilbereich des sonstigen Sondergebietes	Fläche in m²	GRZ I	zulässige GR I in m²	GRZ II mittels TF	zulässige GR II in m²
SO 1	20.638,99	0,30	6.192	0,70	14.447
SO 2	9.689,62		9.000	0,96	9.302
SO 3	130.266,97	0,30	39.080	0,70	91.187
SO 4	55.852,83	0,30	16.756	0,78	43.565
SO 5	20.843,83	0,20	4.169	0,45	9.380
SO 6	22.506,24	0,60	13.504	**0,90**	20.256
SO 7	36.326,44	0,50	18.163	0,80	29.061
SO 8	38.660,16	0,26	10.052	0,50	19.330
SO 9	8.156,86	0,10	816	0,25	2.039
SO 10	21.941,56	0,10	2.194	**0,38**	8.338
SO 11	53.117,14	0,20	10.623	0,35	18.591
SO 12	10.968,84	0,10	1.097	**0,29**	3.181
SO 13	12.612,63	0,25	3.153	0,45	5.676
Gesamt	**441.582,12**	**0,31**	**134.798**	**0,62**	**274.353**

Grün- und Waldflächen		Verkehrsflächen			
Grünflächen	96.083,56	öff. Verkehr	50.844,69	priv. Verkehr	6.710,87
Wald	79.744,06	öff Verkehr bes. Zweck	5.765,60	priv. Verkehr bes. Zweck	898,62
		Stellplätze	102.099,22		

Gesamt **783.728,73**

Tabelle 23 | Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

7| Vertragliche Regelungen

Die Gemeinde Wustermark schließt mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag, der u.a. beinhaltet:

- Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin
- Durchführungsfristen, Baubedingungen
- Soziale Folgelasten
- Vereinbarungen zu Verkaufsflächen/ Sortimente
- Verträglichkeitsmonitoring zum Verhältnis Betten/Verkaufsflächen (Themenshop/Manufaktur)
- Leistungsfähigkeits-Monitoring des Knotenpunktes an der B5
- Neubildung und Erhalt einer ca. 300m langen Allee entlang der Planstraße B
- Regelung zur Mindestzahl angebotener Betten nach 2 und 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
- Verhältnis 2:1 Manufaktur-:Themenhopverkaufsflächen
- Betriebskonzept von Veranstaltungsgebäuden
- Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
- Hydrogeologische Maßnahmen
- Umsetzung von Maßnahmen für naturschutzrechtlichen Ausgleich, sonstige ökologische Maßnahmen
- Mitarbeiterwohnungsbau
- Anbindung an den ÖPNV, Ladeinfrastruktur
- Nachbarschaftliche Beziehungen Sielmann-Stiftung
- Einheimischenregelungen
- Erschließungsvertragliche Regelungen
- Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

D Auswirkungen der Planung

1| Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E46 -Karls- bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingehen. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung.

2| Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E46 -Karls- dienen voranging der Schaffung eines Freizeitparks mit einem Ferienresort sowie themenbezogenen Geschäften und Manufakturen. Es ist davon auszugehen, dass in den Bereichen Verkauf, Erlebnistourismus, Hotellerie, Gastronomie, Logistik und Verwaltung zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen und besetzt werden können. Damit die angespannte Verfügbarkeit von Wohnraum in der Region Berlin/Brandenburg keine negativen Auswirkungen auf den Ortsteil Elstal hat, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Gebäude für die Unterbringung von (neuen) Mitarbeitern vor, sollte sich ein erhöhter Bedarf zeigen.

3| Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Karls Tourismus GmbH hat zu Beginn der Planungen eine Kostenübernahmeregelung mit der Gemeinde Wustermark abgeschlossen. So wird ein Großteil der geplanten zukünftig öffentlichen Straßen durch die Eigentümerin realisiert und an die öffentliche Hand übergeben. Außerdem beteiligt sich die Vorhabenträgerin Anteilig an denen durch Sie entstehenden Auswirkungen und die Schaffung neuer Verkehrsknotenpunkte an der Bundesstraße B5. Insgesamt wird nach der Durchführung des Vorhabens von einer positiven Bilanz für die Gemeinde Wustermark ausgegangen: der Tourismusstandort wird gestärkt, neue Arbeitsplätze geschafften sowie der Umsatz des Einzelhandels gesteigert.

4| Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die öffentlichen Grünflächen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Wustermarks hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird. Diese Ziele sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 -Karls- nicht maßgeblich. Es wird, wenn nötig, Wohnraum für Saisonmitarbeiter oder sonstige Mitarbeiter geben, deren Bedarf nach sozialer Infrastruktur geringer ausfällt aus für dauerhaft Wohnende, sodass insgesamt weder von einer negativen noch von einer positiven Auswirkung durch die Planung auf die sozialen Infrastrukturen ausgegangen werden kann. Inwiefern das Nutzungskonzept des Freizeitbades Auswirkungen auf die Öffentlichkeit hat, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich private Grünflächen sowie Waldflächen fest. Bis auf wenige öffentlich nutzbare Wege dienen diese vor allem als Biotopverbünde für den Naturhaushalt und den Erhalt des Artenreichtums angrenzend an die Döberitzer Heide. Dieser Belang liegt in hohem öffentlichem Interesse, weil so sowohl das Landschaftsbild als auch der Artenreichtum gewahrt oder gar gestärkt werden kann, was das Naturerleben und die Naherholung stärkt.

5| Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden gutachterlich mittels verkehrstechnischer Untersuchung geprüft. Es zeigt sich, dass die Knotenpunkte an der Bundesstraße B5 zwar derzeit noch Elastizität in ihrer Leistungsfähigkeit besitzen, jedoch in Zusammenhang mit der Gesamtplanung im Ortsteil Elstal und vor Abschluss der Ausführung des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E46 -Karls- an eine Grenze stoßen könnten, die an seltenen besonders frequentierten Tagen zu einem Rückstau bis auf die B5 führen könnten. Daher ist im Verlauf der Umsetzung der Planung ein Monitoring durchzuführen, welches das Voranschreiten der gesamtörtlichen Planungen prüft, um den genauen Zeitpunkt zu bestimmen, wann die Knotenpunkte ausgebaut werden müssen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher eine Gleichschaltung der Entwicklung des Vorhabens Karls Erlebnis-Dorf mit dem Ausbau der Knotenpunkte an die Bundesstraße B5 geregelt. Derzeit liegen der Gemeinde bereits mehrere Varianten vor, die zeigen, dass ein Aus/-Umbau der Knotenpunkte die erforderliche Leistungsfähigkeit erbringen kann.

6| Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Die Auswirkungen der Nachhaltigkeitskriterien Einschränkung von Fauna und Flora, Kulturangebot, Freizeitangebot, Partizipation in Entscheidungsprozessen sowie Betriebsansiedlungen auf eine nachhaltige Entwicklung sind positiv zu bewerten.

Insbesondere die umfangreichen Altlastensanierungen und Kampfmittelberäumungen auf dem Gelände sind als außerordentlich positiv für die Gemeinde und insbesondere in der Trinkwasserschutzzone III herauszustellen. Hinzu kommt ein Betriebskonzept was zu 100 % auf fossile Brennstoffe verzichtet und einen großen Teil des Strombedarfs selbst produzieren kann.

Die Auswirkungen auf Verkehr, Bildungsangebot sowie Emissionen und Immissionen werden als nahezu gleichbleibend bewertet.

7| Finanzielle Auswirkungen/ Planungsschaden

Die Karls Tourismus GmbH hat zu Beginn der Planungen eine Kostenübernahmeregelung mit der Gemeinde Wustermark abgeschlossen. Dennoch muss und wird sich die Gemeinde Wustermark Anteilig in die Kosten der zu schaffenden neuen Infrastrukturen einbringen, welche nicht durch die Vorhabenträgerin induziert sind.

E Verfahren

1| Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 29.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag gefasst. Der Geltungsbereich bestehend aus den Flurstücken 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 52, 53, 62, 78, 79, 55, 238, 239, 269, 77, 71 der Flur 16, Flurstück 18 der Flur 18 und Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemarkung Elstal umfasst die gesamte Vorhabenfläche mit einer Größe von ca. 79 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2021 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 4/2021 bekannt gemacht.

2| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 29.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 03/2023 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Wustermark statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Vorentwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 4 Stellungnahmen eingereicht.

3| Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 30.03.2023 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- einschließlich Begründung unter Fristsetzung bis einschließlich 05.05.2023 gebeten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

4| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde in der Zeit vom 12.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 29.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 02/2024 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Wustermark statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Entwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen eingereicht.

5| Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 23.05.2024 und 24.05.2024 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls- einschließlich Begründung unter Fristsetzung bis einschließlich 16.07.2024 gebeten. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 42 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanentwurf geäußert haben, finden nach Abwägung aller Belange zum Teil Berücksichtigung.

F Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr.18]).

G Anlagen

1| Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1

(1) Die Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- dient der Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes. Zulässig sind:

- ein Apartmenthaus zur temporären Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes,
- maximal 7 Gebäude zur Wohnnutzung als Einzelhäuser zur Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 2

(1) Die Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- dient als Waren- und Zwischenlager für das Karls Erlebnis-Dorf. Zulässig ist die Errichtung von Lagerhallen und von Mitarbeiterbereichen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 3

(1) Die Teilfläche SO 3 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 4

(1) Die Teilfläche SO 4 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erweiterung Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF5

(1) Die Teilfläche SO 5 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Erdbeerhäuser und Hotel“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 6

(1) Die Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wasserpark mit Promenade und Themenhotel“ dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung eines Wasserparks, der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Wasserpark mit überdachten und nicht überdachten Wasserflächen,

- Anlagen wie Rutschtürme oder ähnliche dem Wasserpark dienende Anlagen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 7

(1) Die Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Löwenturm und Themenhotel“ dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:

- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 8

(1) Die Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf I“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 9

(1) Die Teilfläche SO 9 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf II“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 10

(1) Die Teilfläche SO 10 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ dient vorwiegend der Unterbringung von Caravanstellplätzen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- maximal 200 Caravanstellplätze,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Gastronomie,
- Service- und Sanitäranlagen,
- Hochtanks für Löschwasser.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 11

(1) Die Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf III“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 12

(1) Die Teilfläche SO 12 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Feriendorf IV“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Zeltanlagen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

TF 13

(1) Die Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Themenhotelanlage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Seminar- und Tagungsstätten innerhalb des Hotels,
- Kreativ-Kunstwerkstätten innerhalb des Hotels,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),
- Gastronomie innerhalb des Hotels,
- Hochtanks für Löschwasser.

(2) Ausnahmsweise sind zulässig:

- kulturelle Nutzungen innerhalb des Hotels.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

Gastronomische Einrichtung und weitere bauliche Anlagen

TF 14

(1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Cluster) und der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (Erlebnisbereich/ Funktionsbereich) der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 6 sowie SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO sind maximal 25 untergeordnete gastronomische Einrichtungen mit einer maximalen Grundfläche je Einrichtung von 20 m² bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 460 m² zulässig.

(2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E2 ist in der Maßnahmenfläche H eine Grundfläche von 145 m² für die Fundamente einer Attraktion zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO und § 23 BauNVO

Beherbergungen

TF 15

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO sind Beherbergungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 3 bis TF 13, hiervon ausgeschlossen die textliche Festsetzung TF 10, mit einer maximalen Bettenzahl von insgesamt 4.000 Betten zulässig. Diese darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 16 auf einzelne Teilflächen aufgeteilt werden. Die Bettenzahl in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Bettenzahl der jeweiligen Teilfläche fest.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 16

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind Beherbergungsbetriebe mit folgenden Bettenzahlen zulässig, die Gesamtbettenzahl gemäß textlicher Festsetzung TF 15 darf dabei nicht überschritten werden:

Teilfläche des SO	Maximale Bettenzahl
SO 3	80
SO 4	440
SO 5	600
SO 6	80
SO 7	1.200
SO 8	1.080
SO 9	110
SO 11	780
SO 12	180
SO 13	440

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

Verkaufsflächen

TF 17

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 8.500 m² zulässig.

(2) Die Errichtung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche als "Bauern- und Handwerkermarkt" für die Vermarktung regionaler Produkte mit folgenden Sortimenten ist zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,
- Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,
- kunstgewerbliche Keramik,
- Geschenkartikel,
- Artikel für Haus, Hof und Garten,
- regionaltypische Souvenirs,
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt,
- Naturkosmetik.

(3) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche sind im sonstigen Sondergebiet SO weitere Verkaufsflächen nur zulässig, wenn je 3,5 m² Verkaufsfläche ein Übernachtungsbett zur Beherbergung errichtet und betrieben ist.

(4) Abweichend von Absatz 3 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages ist die Errichtung von 1.500 m² Verkaufsfläche ohne Betrieb von Übernachtungsbetten zulässig. Die Errichtung weiterer Verkaufsflächen ist nur zulässig, wenn mindestens 429 Übernachtungsbetten zur Beherbergung als Kompensation der vorgezogenen Zulässigkeit von 1.500 m² nach diesem Absatz im sonstigen Sondergebiet SO errichtet und betrieben sind.

(5) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche gliedern sich die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt:

- nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 4.600 m² Manufakturverkaufsflächen zulässig.
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 2.100 m² Verkaufsflächen für Themenshops zulässig.
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 300 m² Reisebedarfsverkaufsflächen zulässig.
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 320 m² Verkaufsdisplayflächen zulässig.
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 450 m² Kioskverkaufsflächen zulässig.

(6) Die Gesamtverkaufsfläche wird nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 19 auf einzelne Teilflächen (Cluster) aufgeteilt. Die Verkaufsfläche in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Verkaufsfläche der jeweiligen Teilfläche (Cluster) fest.

(7) Abweichend von Absatz 6 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind Verkaufsdisplays und Kiosksortimente nach Absatz 5 in den Teilbereichen SO 3 bis SO 13 des sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

(8) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden Lebensmittel-Vollsortimenter, Discountmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte jeglicher Art, SB-Warenhäuser, Sonder- und Restpostenmärkte, Factory-Outlet-Center ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 18

(1) Auf den Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzung TF 17 (5) sind folgende Sortimente zulässig:

- Manufaktursortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5; zur Sortimentsabrundung dürfen sonstige Waren auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche verkauft werden.
- Themenshopsortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5.
- Reisebedarfssortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5,
- Verkaufsdisplays Kiosksortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der TF 17 Abs. 1, 5 und 6.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 19

(1) Auf den überbaren Grundstücksflächen (Cluster) des sonstigen Sondergebietes sind folgende Verkaufsflächen zulässig, die Gesamtverkaufsflächen der textlichen Festsetzung TF 17 Absätze 1, 2 und 5 dürfen nicht überschritten werden:

Cluster	Manufakturver-kaufsflächen [m²]	Themen-shops [m²]	Reisebedarfsver-kaufsflächen [m²]	"Bauern- und Hand werkermarkt“ [m²]
C1	170	35	0	
C2	170	35	0	
C3	170	35	0	
C4	170	35	0	
C5	170	35	0	
C6	170	35	0	
C7	170	35	0	
C8	170	35	0	
C9	400	1.100	0	1.100
C10	1.300	50	0	200
C11	0	0	0	0
C12	220	45	0	60
C13	150	150	0	0
C14	45	85	0	50
C15	0	45	0	90
C16	215	760	0	
C17	45	180	0	
C18	0	50	0	
C19	60	150	0	
C20	115	170	0	
C21	115	70	0	
C22	115	70	0	
C23	0	0	0	
C26	220	45	0	
C27	0	50	0	
Hotel 4	115	20	150	

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

TF 20

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind folgende Maße der baulichen Nutzung zulässig:

SO	GRZ	Cluster/ Erweiterungs-/ Funktionsbereich	Anzahl Hauptanlagen (Mindest-/ Höchstmaß)	Grundfläche (GR) je Hauptanlage [m²] (Mindest-/ Höchstmaß)	Grundfläche Hauptanlagen (GR) je Cluster / Baufenster [m²] (Mindest-/ Höchstmaß)	Höhe Oberkante Gebäude ü NHN [m] (Mindest-/ Höchstmaß)
1	0,3	Apartmenthaus	Textliche Festsetzung 1		3.000 (Baufenster)	50,5 bis 55,0
		Wohngebäude	Textliche Festsetzung 1	500	3.500	48,0 bis 58,0
2	-	-	1/5	-	9.000 (Baufenster)	49,0 bis 64,5
3	0,3	C1	2/6	50/1.570	50/2.250	46,0 bis 60,0
		C2	2/6	50/300	50/650	48,0 bis 55,0
		C3	2/12	50/680	50/1.700	46,5 bis 56,5
		C4	1/5	50/1.400	50/1.400	49,0 bis 56,5
		C5	2/12	50/900	50/1500	47,5 bis 60,5
		C6	1/6	50/1.800	50/1.800	48,5 bis 62,5
		C7	2/8	50/250	50/900	48,5 bis 55,5
		C8	1/5	50/800	50/800	50,0 bis 62,5
		C9	1/20	5.000/17.500	5.000/17.500	49,5 bis 63,5
		C10	1/11	50/700	50/1.400	51,0 bis 62,0
		C11	1/5	50/300	50/300	53,5 bis 60,5
		C12	1/12	50/1.400	50/1.800	52,5 bis 64,0
		C13	1/5	50/600	50/600	51,0 bis 63,0
		C14	1/12	50/450	50/1.000	48,5 bis 61,5
		C15	1/5	50/850	50/1.650	48,5 bis 60,0
		E1	5/25	50/500	50/-	44,0 bis 65,0
		E2	5/25	50/500	50/-	47,0 bis 68,0
4	0,3	C16	1/5	50/4.000	50/4.500	51,0 bis 68,5
		C17	1/4	50/450	50/1.140	51,0 bis 62,5
		C18	1/10	50/550	50/1.600	50,5 bis 63,0
		C19	2/11	50/800	50/1.800	53,0 bis 67,0
		C20	1/7	50/2.500	50/2.500	51,0 bis 71,0
		C21	1/5	50/1.000	50/1.200	55,0 bis 63,5
		C22	1/-	50/800	50/1.250	54,5 bis 71,5
		Hotel 1	1/2	1.000/1.940	1.000/1.940	53,0 bis 64,5
		E3	5/25	50/500	50/-	48,0 bis 70,0
		E4	-/10	0/500	50/-	50,0 bis 72,0
5	0,2	C23	5/11	45/70	450/770	53,0 bis 63,0
		C24	5/20	45/70	450/1.400	53,0 bis 63,0
		Hotel 2	1/2	1.000/2.135	1.000/2.135	56,0 bis 69,0
6	0,6	C25	1/5	50/800	50/1.100	54,5 bis 68,0
		C26	1/5	1.000/10.000	1.000/10.000	55,0 bis 74,5
		E5	1/5	50/500	50/-	51,5 bis 75,0
7	0,5	C27	1/3	50/200	50/200	56,0 bis 67,0
		C28	1/1	6.000/7.800	6.000/7.800	58,0 bis 69,0
		Hotel 4	1/2	2.000/11.000	2.000/11.000	58,0 bis 69,0
		E6	-/10	0/500	50/-	50,5 bis 76,5
8	0,26	C29	5/13	35/60	670/4.465	53,5 bis 61,5
			5/37	75/95		53,5 bis 61,5
			1/1	120/170		53,5 bis 61,5

		C30	5/17	35/60	250/1.400	53,5 bis 62,0
			1/4	75/95		53,5 bis 62,0
		C31	3/7	35/60		53,5 bis 62,0
			5/23	75/95	600/2.775	53,5 bis 62,0
			1/1	120/170		53,5 bis 62,0
		C32	2/4	75/95	270/550	54,5 bis 61,5
			1/1	120/170		54,5 bis 61,5
		Hotel 3	1/2	1.000/1.960	1.000/1.960	54,5 bis 69,0
9	0,1	C33	10/22	10/25	100/550	54,0 bis 60,5
		C34	1/1	35/70	35/70	54,0 bis 60,5
10	0,1	C35	1/1	100/315	100/315	51,5 bis 59,5
		E7	Caravanstellplätze			49,5 bis 61,0
11	0,2	C36	5/13	35/60		50,5 bis 62,5
			5/28	75/95	670/3.610	50,5 bis 62,5
			1/1	120/170		49,5 bis 62,5
		C37	5/20	35/60		50,5 bis 62,0
			5/34	75/95	670/4.770	50,5 bis 62,0
			1/2	120/170		50,5 bis 62,0
		C38	3/8	35/60	480/2.000	51,0 bis 61,0
			5/16	75/95		51,0 bis 61,0
12	0,1	C39	10/21	10/25	100/525	48,5 bis 59,5
		C40	10/18	10/25	100/450	47,5 bis 58,0
		C41	1/1	35/70	35/70	48,0 bis 58,0
13	0,25	Hotel 5	1/2	1.000/3.212	1.000/3.212	48,0 bis 60,5
Ga 6		Parkhaus	1/2	-	27.800 (Baufenster)	63,0 bis 71,0

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 21

(1) In den folgenden Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO darf die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen zusätzlich durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Teilflächen des SO	GRZ II
1	0,70
2	0,96
3	0,70
4	0,78
5	0,45
6	0,95
7	0,80
8	0,50
9	0,25
10	0,30
11	0,35
12	0,28
13	0,45

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO im sonstigen Sondergebiet SO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 19 Abs. 5 BauNVO

TF 22

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Wasserpark mit Promenade und Themenhotel- wird als Abweichung von der festgesetzten maximalen Oberkante gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Rutschenturms mit einer maximalen Oberkante von 84,5 m über NHN zugelassen.

(2) Innerhalb der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 5, SO 6 und SO 7 des sonstigen Sondergebietes sowie in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ga6 wird als Abweichung von den festgesetzten maximalen Oberkanten gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Fahrgeschäftes mit einer maximalen Oberkante von 79 m über NHN.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 3 m ist in allen Teilflächen des sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

TF 23

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- wird die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche Apartmenthaus festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 120 m.

(2) Innerhalb der Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- wird die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 153 m.

(3) Innerhalb der Teilflächen SO 3, ausgeschlossen Cluster C9, SO 4, SO 5 sowie SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 110 m.

(4) Innerhalb des Clusters C9 der Teilfläche SO 3 sowie innerhalb der Teilfläche SO 7, ausgeschlossen Cluster 27, des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 190 m.

(5) Innerhalb der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Themenhotelanlage- wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 80 m.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsflächen, ergänzende Arten der baulichen Nutzung

TF 24

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO sind Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten der Stellplätze nur innerhalb der Fläche St sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

TF 25

(1) Eine Überquerung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Geh- und Radweg- durch Fahrgeschäfte ist ab einer lichten Höhe von 3,5 m bis max. 16,0 m über dem Höhenniveau der Verkehrsfläche zulässig.

(2) Eine Überquerung der Planstraße B zwischen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ und der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO durch ein Fahrgeschäft ab einer lichten Höhe von 5,5 m bis 16,0 m über dem Höhenniveau der Planstraße B ist zulässig.

(3) Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkhaus- ist oberhalb des 3. Garagengeschosses der Einstieg in ein Fahrgeschäft einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 26

(1) In den Teilbereichen SO 5, SO 6 und SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages temporär befristete Stellplatzanlagen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 27

(1) Die Fläche GF 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6 m zu belasten.

(2) Die Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den zuständigen Erschließungsträgern in einer Breite von 6 m zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Private Grünflächen, Wald und grünordnerische Festsetzungen

TF 28

(1) Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Mit der Pflanzung der Bäume ist zusammen mit der textlichen Festsetzung 29 entlang der Planstraße B eine Allee neu zu begründen. Die Allee darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 29

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind in den begleitenden Mulden/Grünstreifen 260 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Die Baumreihen dürfen durch Zufahrten unterbrochen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

TF 30

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind die begleitenden Mulden/Grünstreifen auf 3.400 m² mit einer blütenreichen Staudenflur anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

TF 31

(1) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit 20 und 25 a) BauGB

TF 32

(1) Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 33

(1) Die Befestigungen auf den Platz-, Promenaden und Erlebnisflächen sind zu 25 % aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 34

(1) In den Teilflächen SO 8 und SO 11 des sonstigen Sondergebiets sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen. Die Lauffläche ist in der Höhe so zu gestalten, dass ein Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

TF 35

(1) Der Wald in der Waldfläche A ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) und Nr. 20 BauGB

TF 36

(1) Die auf der privaten Grünfläche B vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 37

(1) Das Gebäude C in der Waldfläche D ist als Ganzjahreslebensstätte heimischer Fledermausarten dauerhaft zu erhalten. Das Gebäude K in der privaten Grünfläche F ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten. Das Winterquartier ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 38

(1) Der Eichenwald in der Waldfläche D ist dauerhaft als geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) und Nr. 20 BauGB

TF 39

(1) Die ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage auf der privaten Grünfläche E ist zu entsiegeln. Auf der entsiegelten Fläche ist auf 2.116 m² ein Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 40

(1) Auf der privaten Grünfläche F ist nördlich des vorhandenen Radweges auf 27.750 m² ein artenreiches Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Radweges sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 41

(1) Auf der privaten Grünfläche G sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln und auf 7.650 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 1.800 m² Fläche ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze in der Feldgehölzhecke untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 42

(1) Auf der privaten Grünfläche I sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln. Die entsiegelten und alle nördlich davon gelegenen Flächen sind auf insgesamt 750 m² mit einer flächigen Laubgehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Trockenrasen und Besenginsterheiden südlich der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 43

(1) Der auf der privaten Grünfläche J vorhandene natürliche Baumbestand sowie die Staudenfluren entlang der B5 sind dauerhaft zu erhalten. Auf nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Übergang zum Eichenwald ist auf 600 m² ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 2,0 m betragen. Auf den übrigen Flächen sind auf insgesamt 1.080 m² artenreiche Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 44

(1) Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- ist als extensives Grasland zu pflegen. Hierzu ist eine Beweidung mit Schafen und Ziegen oder eine einmalige Mahd im Jahr, nicht vor dem 15.07., zulässig. Das Versickerungsbecken darf bis zu dreimal im Jahr gemäht werden. Die Mahd ist so vorzunehmen, dass eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm, innerhalb des Versickerungsbeckens von 6 cm verbleibt. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 45

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilflächen SO 1, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11 und SO 12 des sonstigen Sondergebietes sind standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzliste 2 sowie auf der Fläche Ga 6 der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes dürfen die Bäume nicht im Bereich der anzulegenden Trockenrasen und Besenginsterheiden stehen. Folgende Mindestbaumanzahl gilt:

- SO 1 – 50 Bäume
- SO 5 – 32 Bäume
- SO 8 – 44 Bäume
- SO 9 – 22 Bäume
- SO 10 – 33 Bäume
- SO 11 – 86 Bäume
- SO 12 – 27 Bäume
- Ga 6 – 73 Bäume

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 46

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilflächen SO 1, SO 2, SO 5, SO 8, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes sowie der Fläche Ga 6 ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- SO 1 – 5.700 m²
- SO 2 – 675 m²
- SO 5 – 11.000 m²
- SO 8 – 11.500 m²
- SO 9 – 4.800 m²
- SO 10 – 13.250 m²
- SO 11 – 20.400 m²
- SO 12 – 6.000 m²
- SO 13 – 4.400 m²
- Ga 6 – 2.400 m²

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 47

(1) Innerhalb der Fläche H der Teilfläche SO 3 des sonstigen Sondergebietes ist auf 1.500 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 700 m² ist extensives Grasland anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Eine Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig. Das Mahdgut ist aufzunehmen und von den Flächen zu entfernen. Stützen einschließlich ihrer Fundamente für eine Achterbahn sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 48

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 des sonstigen Sondergebietes sind mit extensivem Grasland, blütenreichen Staudenfluren oder standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Für das extensive Grasland ist eine Regiosaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Die Flächen können bis zu dreimal im Jahr gemäht werden, wobei eine Mindestvegetationshöhe von 6 cm einzuhalten ist. Für die blütenreichen Staudenfluren ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Für die Laubgehölze gelten die Pflanzlisten 1 und 4. Aus gestalterischen Gründen sind auch andere standortgerechte, klimatolerante Gehölzarten zulässig. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.
Folgende Mindestpflanzflächengrößen gelten:

- SO 3 – 36.700 m²
- SO 4 – 12.000 m²
- SO 6 – 2.200 m²
- SO 7 – 4.200 m²

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 49

(1) Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes sind auf 3.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 50

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 7.100 m² Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Der Trockenrasenbestand kann sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 51

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes 9 ist auf 1.000 m² entlang des Fahrradweges ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 52

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 9.000 m² Trockenrasen und auf 4.200 m² Besenginsterheiden im Sinne § 1 Punkt 3.2 bzw. 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Trockenrasen- und Besenginsterbestände können sich aus mehreren Teilflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² zusammensetzen. Die Bestände dürfen von Stegen überbaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 53

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 12 des sonstigen Sondergebietes ist auf 1.500 m² entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsgrenze ein mindestens 5 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 54

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 1.500 m² Laubgebüsche oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Gesamtfläche kann sich aus mehreren, mindestens 250 m² großen Teilflächen zusammensetzen. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 55

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind auf insgesamt 1.000 m² blütenreichen Staudenfluren anzusäen und dauerhaft zu sichern. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 – Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 56

(1) Das Parkhaus auf der Fläche Ga 6 ist auf 6.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu umpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 57

(1) Fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind zu mindestens 25 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB

TF 58

(1) An den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude in den SO 1, SO 3, SO 9, SO 12 und SO 13 in den Übergangsbereichen zu offeneren Lebensraumstrukturen sind Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen. Es sind Nisthilfen folgender Typen und Stückzahlen zu verwenden:

- 20 Stück R-32 (Nistkasten mit 32 mm Rundloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)
- 7 Stück STH (Nistkasten mit 48 mm Einflugloch, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)
- 53 Stück NBH (Nistkasten mit Ovalen Fluglöchern 30x50mm für Nischenbrüter, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)
- 2 Stück TFK (Turmfalken-Nistkasten, Material: Atmungsaktiver Holzbeton)
- 4 Stück BLH (Nistkasten für Baumläufer, Blaumeise, Sumpfmeise, Tannenmeise und Haubenmeise; Material: Atmungsaktiver Holzbeton)
- 2 Stück RSN (Rauchschwalbennest, Material: Atmungsaktiver Holzbeton, wasserfest verleimte Plattenwerkstoffe)

Die konkreten Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 59

(1) An neu zu errichtenden Gebäuden im sonstiges Sondergebiet sind 80 Fledermausquartierstrukturen anzubringen. Typ, Ort und Lage der Quartiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu bestimmen. Verwendet werden sollen Fassaden-Ganzjahresquartiere sowie Fledermaussommerquartiere/Zweikammer-Fledermaustafeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Empfohlene Gehölzarten für Anpflanzungen

Die Ausweisung der Pflanzqualitäten bezieht sich auf den Lorberg-Baumschulkatalog, 86. Auflage. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

<u>Pflanzliste 1</u>

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 12-14 cm, Kiefern als Solitär 4xv mDb 175-200 cm

Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
*Fagus sylvatic*a – Rotbuche
Populus tremula – Zitterpappel

Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campreste – Feldahorn
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Pflanzliste 2
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 16-18 cm, Kiefern als Solitär, 6xv mDb StU 30-35 cm
Pinus sylvestris – Waldkiefer
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
Fagus sylvatica – Rotbuche
Populus tremula – Zitterpappel
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campreste – Feldahorn
Sorbus torminalis – Elsbeere

Pflanzliste 3
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria – Mehlbeere
Ulmus minor – Feldulme
Populus tremula – Zitterpappel
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose

Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4
gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rosa elliptica – Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix triandra – Mandelweide
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Juniperus communis – Säulenwacholder

Pflanzliste 5
gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität v. Heister oB, 100 – 150 cm
Acer campestre – Feldahorn
Sorbus aria – Mehlbeere
Betula pendula – Sandbirke

gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher der Qualität vStr 60 – 100 cm
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Strauchhasel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

TF 60

(1) Auf den Teilbereichen SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8, SO9, SO10, SO11, SO12 und SO13 des sonstigen Sondergebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m 2

Fläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²	
	L EK,tags	L EK,nachts
SO1	60	52
SO2	64	55
SO3	64	40
SO4	64	42
SO5	60	45
SO6	68	43
SO7	65	53
SO8	50	40
SO9	60	45
SO10	60	42
SO11	60	39
SO12	60	48
SO13	60	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L EK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	290	0	0	0
B	0	90	0	0
C	90	290	9	11

Referenzpunkt für Richtungssektoren:
Rechtswert = 364608,36; Hochwert = 5821984,72 (ETRS89 UTM Zone 33 (EPSG: 25333))

(2) Im Teilbereich SO 1 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 vorzugsweise an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die lärmabgewandte Seite ist die Südseite. Diese Räume sind vorzugsweise als Schlafräume zu nutzen. Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.

(3) Im Teilbereich SO 1 sind die Außenöffnungen (Fenster und Türen) der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Norden ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktion auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster die Beurteilungspegel von 40 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen, welche in der Tagzeit genutzt werden und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen nicht überschritten werden. Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Nach Nr. 1 Satz 4 nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnete baulich verbundene Außenwohnbereiche sind baulich schließbar auszuführen.

(4) Im Teilbereich SO 7 sind die Außenöffnungen (Fenster und Türen) der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Norden ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen oder mit Vorbauten, wie baulich schließbare Außenwohnbereiche, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden mit einem Abstand zum Fenster des schutzbedürftigen Raumes größer als 0,5 m, auszustatten.

(5) Auf dem Teilbereich SO 7 und auf der privaten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Ga6- sind die Nordfassaden mit einer schallabsorbierenden Oberfläche (Absorptionsgrad DLa ≥ 8 bis 11 dB) auszuführen.

(6) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

(7) In den Teilbereichen SO 10, SO 11, SO 12 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes sind Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis das Garagengebäude -Ga 6- vollständig errichtet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 61

(1) Innerhalb der Stellplatzanlage II ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 79 m üNHN zulässig.

(2) Innerhalb der Stellplatzanlage III ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 80 m üNHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 62

(1) Für die äußere Hülle bzw. die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen Materialien unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 63

(1) In der Teilfläche SO 11 sowie in den Clustern C29, C30, C31 und C32 der Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind bei Gebäuden maximal 2 Geschosse zulässig. Das oberste zulässige Geschoss ist im Dachgeschoss unterzubringen.

Rechtsgrundlage: § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 64

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

TF 65

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.03.2019 nicht.

Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO

TF 66

(1) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“ und E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ außer Kraft.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 8 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

<u>Trinkwasserschutz</u>

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserschutzgebietes „Elstal-Radelandberg“. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung TF 32 kann abweichend von den Bestimmungen der RiStWag 16 für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ein versickerungsfähiges Pflaster mit einer Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) verwendet werden.

Wald i.S.d. § 2 LWaldG

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet sich Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet.

Hinweise (ohne Normcharakter)

Baudenkmalschutz

Folgende Objekte wurden nachrichtlich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen: Löwenkaserne, zentrale Gebäudegruppe Gemarkung Elstal 16, Flurstück 71, 14641 Elstal, Gemeinde Wustermark, Landkreis Havelland. Schutzumfang: Turmbau mit südlichem Flügelbau, Torwache und vierflügeliges Hauptgebäude (Kommandantur) mit Fahrzeughalle. Zum Schutzumfang gehören Bauzubehör und Ausstattung, sofern sie mit dem Denkmal eine Einheit bilden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nördlich des Geltungsbereiches das Denkmal „Olympisches Dorf von 1936“ (ID 09150042) liegt. Es ist sicherzustellen, dass Denkmale und deren Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe in die Denkmalsubstanz unterliegen einer Erlaubnispflicht und sind mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Vermesservermerk

Grundlage der Bebauungsplanung ist die, im amtlichen Bezugssystem der Lage (ETRS 89) und der Höhe (DHHN2016) vorliegende Vermessungsgrundlage. Die eindeutige Übertragbarkeit der städtebaulichen Festsetzungen in die Örtlichkeit, anhand der digitalen Daten wurde geprüft und ist zweifelsfrei möglich.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatschG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatschG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Altlasten/Bodenbelastungen

Durch die langjährige militärische Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Kampfmittelverdacht

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise:

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin, der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.)

2| Masterplan

Stand 23. Oktober 2024



3| Synopse zum Maßgabenkatalog der Gemeinsamen Landesplanung

Synoptische Gegenüberstellung der Maßgaben 1 bis 20 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und Umgang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung				
	Maßgabe	**Umsetzung im Durchführungsvertrag**	**Umsetzung durch textliche Festsetzung**	**Anmerkung/ Erläuterungen**
1	Es ist sicherzustellen, dass nur eine Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d. h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile.	Innerhalb derjenigen Teilgebiete, in denen Einzelhandelsflächen zulässig sind, dürfen Verkaufsflächen nach § 12 Abs. 1, 2 des Durchführungsvertrages (im Folgenden: DV) nicht isoliert errichtet und betrieben werden, sondern nur, wenn das jeweilige SO baulich und betrieblich insgesamt umgesetzt ist.		Die entsprechende Kontrolle erfolgt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 -Karls- in Verbindung mit dem dazugehörigen DV.
2	Es ist sicherzustellen, dass die mit den Angeboten Zentraler Orte konkurrierenden Bausteine des Einzelhandels und der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies ist über Festsetzungen und ergänzende langfristig bindende Verträge zu gewährleisten.	Teil IV: Vereinbarungen zu Verkaufsflächen: §§ 11, 12 Wasserpark: Teil V Veranstaltungsgebäude: Teil V - Vereinbarungen zu Seminar- und Tagungsstätten	Verkaufsflächen: TF 3, 4, 6, 7, 13, 17–19 Wasserpark: TF 6 Veranstaltungsgebäude TF 6, 7: Seminar- und Tagungsstätten	Die Grundkonzeption des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (im Folgenden: VBP) beruht auf der Erwägung, diesem Anliegen Rechnung zu tragen. Er enthält detaillierte quantitative und qualitative Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (im Folgenden: VKF). Die Regelungen wurden aufgrund der Stellungnahmen umliegender Städte und der GL erstellt und laufend erheblich nachgeschärft. Die Verkaufsflächen werden sowohl in ihrem Umfang als auch in ihrem Gepräge festgeschrieben. In der Zusammenfassung schafft der der VPB ausschließlich Planungsrecht für einen detailliert umschriebenen Freizeitpark mit Resort. Eine Teilfläche von 1.500 qm VKF wird als Bestand festgeschrieben und kann verbleiben. Die weiteren Verkaufsflächen dürfen nur im Verhältnis zur Bettenzahl und nur bei Gesamtverwirklichung des jeweiligen Teilgebietes errichtet werden, wobei nach den ersten 1.500 qm nach dem Bestand der Nachweis der Verwirklichung

				zu führen ist. Die Verpflichtung ist vertraglich sanktioniert. Die gastronomischen Angebote sind durch ihre Einbindung in den Freizeitpark nicht geeignet, konkurrierende Angebote in den umliegenden Gemeinden zu beeinträchtigen. Die Gemeinde hat insoweit keinen Anlass gesehen, bestimmte Betriebstypen auszuschließen. Die Seminar- und Tagungsstätten, treten aufgrund der Einbindung und Konzeptionierung nicht in Konkurrenz zu kommunalen Angeboten.
3	Bezogen auf die Manufaktureinheiten ist sicherzustellen, dass die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen. Da der Vorhabenträger einen engen räumlichen Bezug von Herstellungsort und Verkaufsfläche der jeweils hergestellten Erzeugnisse vorsieht, sind diese Einheiten, bestehend aus Herstellungs- und Verkaufsfläche, im aufzustellenden Bebauungsplan jeweils räumlich zu fixieren.	§§ 11 Abs. 3, 12 Abs. 3	TF 18 Abs. (1), 19	Die Gemeinde hat die Frage, wie diese Maßgabe umzusetzen ist, intensiv diskutiert. Sie könnte einerseits so verstanden werden, dass jede Manufaktur dergestalt festzusetzen ist, dass deren Produkt und die konkrete Lage innerhalb des Vorhabens festgelegt sein müsse. Die Gemeinde folgt dieser Auslegung nicht. Sie ist der Auffassung, dass dem Regelungsgehalt der Maßgabe auch dadurch Rechnung getragen wird, dass die Manufakturen sachlich beschrieben und in ihrer Gesamtfläche festgelegt werden. Die erste denkbare Auslegung wäre mit den Anforderungen an einen Freizeitpark nicht vereinbar. Neben „Kernmanufakturen“ wie der Marmeladenherstellung, der Bonbonmanufaktur oder der Bäckerei muss der Vorhabenträger in der Lage sein, nicht marktfähige Produkte auszutauschen und nicht angenommene Standorte zu wechseln. Zudem gibt es das Bedürfnis den Park immer wieder umzugruppieren, um das Angebot spannend zu halten. Ein Freizeitpark ist dynamisch und lebt vom Wandel. Die Gemeinde will dies ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist eine Form der Festsetzung gewählt worden, welche sicherstellen soll, dass keine Umwidmung in „regulären“ Einzelhandel erfolgt, die aber die nötige Flexibilität bewahrt. Der VBP definiert die Verkaufsflächen und deren Umfang sowie die dazugehörigen Sortimentsbeschreibung im Rahmen der Festsetzungen und des DV.

4	Bezogen auf die Themenshops sind Produkte bzw. Sortimente zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen. Das Markenbild von „Karls“ ist eng zu fassen und Produkte / Sortimente sind diesen Themen zuzuordnen.	§ 11 Abs. 4	TF 18	Themenshops sind im DV geregelt. Eine spezifische Zuordnung zur Wort-/Bildmarke „Karls“ erfolgt nicht. Vielmehr erfolgt eine enge räumliche und thematische Zuordnung von Waren und Sortimenten der Themenshops zur jeweiligen Attraktion oder Beherbergungseinrichtung und der Markenwelt von Karls.
5	Es sind verbindliche Festsetzungen zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur / Größenordnung, auch hinsichtlich schrittweiser Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende Wirkungsanalyse geprüft und als verträglich bestätigt worden ist. Das heißt, im Fall einer schrittweisen Umsetzung ist darzulegen, dass die Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben ist als für das Gesamtvorhaben.	§§ 11, 12	TF 17	Verkaufsflächen dürfen nur errichtet werden, wenn auch die übrigen Bestandteile verwirklicht werden. Damit ist gewährleistet, dass keine „isolierten“ Verkaufsflächen entstehen. Zugleich ist geregelt, dass je Bett nur 3,5 qm VKF errichtet werden dürfen. Im DV verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine fortgeschriebene Liste der in Anspruch genommenen VKF zu teilen, damit im Genehmigungsverfahren der Ausschöpfungsgrad nachgehalten werden kann.
6	Es ist darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Dies kann in einem ergänzenden Gutachten zum Bebauungsplan oder in einer anderen geeigneten Weise (z. B. als Bestandteil	§ 17	Lokalisierung der ÖPNV-Anbindung an attraktiver und zentraler Lage nahe des Haupteingangs durch zeichnerische Festsetzungen. Fußwege nahezu aller Parkplätze zu den Eingängen sind länger gelegen als vom ÖPNV.	

	des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark) erfolgen.			
7	Die vorhandenen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Vorhabenstandortes sind zu erhalten und ihre uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ist zu gewährleisten.	Durch zeichnerische Festsetzungen ist die Durchwegung als Wegerecht für die Allgemeinheit gesichert. Die Straße zur Döberitzer Heide wird auf vertraglicher Regelung verlegt.	Durchwegung des Fahrradverkehrs durch den Freizeitpark ist zeichnerisch festgesetzt.	
8	Es ist nachweislich dauerhaft auszuschließen, dass eine für das geplante künstliche Gewässer vorgesehene Trinkwasserauffüllung die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gefährdet.	§ 14		Es ist nur noch die Errichtung einzelner abgedichteter Teichanlagen vorgesehen, die keiner wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen. Deren Umfang wurde ferner im Vergleich zum Raumordnungsverfahren vorliegenden Maßstab deutlich reduziert. Die ausreichende Trinkwasserversorgung der Bevölkerung wird auch weiterhin sichergestellt sein.
9	Es ist zu prüfen, ob im Vorhabengebiet Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erfassen, ob es sich bei den ggf. festgestellten LRT um stickstoffempfindliche Biotope handelt. Darüber hinaus sind auch stickstoffempfindliche geschützte Biotope im Vorhabengebiet zu erfassen, die keinen LRT-Status besitzen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob im Untersuchungsraum des Vorhabens (Umkreis von 500 m ab Außengrenze) außerhalb und innerhalb von FFH-Gebieten LRT vorhanden sind, die bislang im Umweltbericht nicht dargestellt sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen ansteigender	§§ 5 Abs. (3), 13, 15	TF 28-59	Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden umwelt-/ und artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die benannten Belange wurden durch fachgutachterliche Büros abgeprüft. Einige artenschutzrechtliche Maßnahmen – vor allem im Sinne des Fledermausschutzes – sind im Zuge der bereits erfolgten Abrissmaßnahmen bereits abgeschlossen und von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Die Maßnahmen sind verbindlicher Teil der Ausführungsverpflichtung.

	Stickstoffdepositionen auf die diesbezüglich empfindlichen LRT zu betrachten. Hierbei sind auch die auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen nicht betrachteten Bereiche im Westteil des Vorhabengebietes und die daran angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide in die Betrachtung einzubeziehen. Als Grundlage für die Erfassung stickstoffempfindlicher LRT und geschützter Biotope ist der Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren“ zu verwenden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind darzustellen und zu bewerten.			
10	Der Eichenwald ist als kaum regenerierbares geschütztes Biotop im vollen Umfang wie auf Karte A-3 des Umweltberichts ausgewiesen zu erhalten. Dies ist zudem aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen nötig, um durch Anbringung von Nistkästen in den Bäumen den gehölzbewohnenden Fledermäusen ausreichend Ausweichquartiere anbieten zu können. Seine künftige Nutzung darf die beabsichtigte Lebensraumfunktion für Fledermausarten (Quartier- und Jagdgebiet) in Hinblick auf Lärm, Licht und allgemeine Unruhe nicht beeinträchtigen, weshalb er auch als Dunkelkorridor zu erhalten ist. Die weiteren geschützten Biotope, die sich zwischen Eichenmischwald und Grenze des Vorhabengebietes erstrecken (Trockenrasen und Besenginsterheiden),	§ 5 Abs. (3)	TF 38	Die Flächen und Anlagen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

	sind ebenfalls zu erhalten, da es sich zum einen um schwer regenerierbare Biotope handelt. Zum anderen sind diese Biotope größtenteils auch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ geschützt, das sich in diesem Bereich mit dem Vorhabengebiet überschneidet. Um die Auswirkungen auf diesen Bereich einschätzen zu können und abzuschätzen, ob die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung zum LSG gegeben ist, sind ausreichend detaillierte Karten sowie eine Beschreibung der geplanten Nutzungen und deren voraussichtliche Auswirkungen zu erstellen. Die Art der Nutzung muss auch den Erhalt der geschützten Biotope gewährleisten. Die zum LSG gehörenden Flächen südlich und östlich des Fahrradweges sind von einer Nutzung weitestgehend auszuschließen.			
11	Es ist darzulegen, wie und auf welchen Flächen Niederschlagswasser für die Befüllung des künstlichen Gewässers zurückgehalten werden soll. Weiterhin ist auszuführen, wie negative Auswirkungen der Niederschlagsrückhaltung auf die lokale Vegetation im Vorhabenhabenbereich vermieden werden sollen.	§ 14		Ein Niederschlagswasser-/ und Entwässerungsgutachten liegt vor. Auf den Umgang mit Maßgabe Nr. 8 wird verwiesen.
12	Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachten	§§ 5 Abs. (3), 13, 15	TF 37, 38, 58-59	Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine umwelt-/ und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die

	geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen. Die kartografischen und textlichen Darstellungen zur Brutvogelerfassung im Verflechtungsbereich mit der Döberitzer Heide südlich und westlich von Fläche 1 sind zu vervollständigen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Brutvögel in diesem Bereich sind zu ergänzen.			benannten Belange werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro abgeprüft.
13.	Die Auswirkungen der betriebsbedingten Licht- und Lärmemissionen auf die Fauna im Vorhabengebiet sowie in den angrenzenden Schutzgebieten ist artbezogen darzustellen und zu bewerten. Es sind geeignete Schutzkonzepte zu entwickeln. Es ist darzulegen, wie eine Beeinträchtigung der licht- und lärmempfindlichen Fauna in den angrenzenden Schutzgebieten vermieden werden kann. Hierbei sind insbesondere Beeinträchtigung der Tiere aufgrund möglicher Lasershows und Feuerwerk zu prüfen und wirksam zu vermeiden.	§§ 5 Abs. (3), 13, 15 (3), (4)		Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden umwelt-/ und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange wurden durch bereits beauftragte fachgutachterliche Büros abgeprüft und entsprechen ohnehin seit dem 01.03.2022 gemäß § 41a Abs. 3 BNatschG den Anforderungen des Gesetzgebers.
14	Es ist darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz in der Döberitzer Heide geeignet ist, die durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten steigenden Besucherzahlen konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen der betroffenen Schutzgebiete steht.	§ 18 Abs (2), (3)		
15	Mittels geeigneter Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, das Vorhaben	§ 15 (5)	div. textliche und zeichnerische Festsetzungen	Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet sich Wald i.S. des

	möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren (naturnahes, umgebungsgerechtes Erscheinungsbild). Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen: Zur Döberitzer Heide muss eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung durch einen breiten Grün- bzw. Gehölzgürtel erfolgen. Vom Eichenmischwald abgesehen, sind auch die übrigen bestehenden Waldflächen auf dem Gelände soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den als Sichtschutzwald dargestellten Waldstreifen entlang der B 5.			Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet. Eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung zur Döberitzer Heide erfolgen durch zeichnerische und textliche Festsetzung von Grün-/ und Maßnahmenfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
16	Um in ausreichender Menge Ersatzquartiere für Fledermäuse im Rahmen von CEF-Maßnahmen anbieten zu können, ist zu prüfen, ob neben Haus 40 auch die Keller der Häuser 47 und 55 erhalten werden können. Die Alternativlosigkeit des Verlustes dieser Quartiere ist gegebenenfalls zu begründen.	§§ 5 Abs. (3), 13	TF 37, 58-59	Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen hinsichtlich des Fledermausschutzes sind z.T. bereits abgeschlossen und seitens der unteren Naturschutzbehörde abgenommen.
17	In Hinblick auf die Ziele des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte gezielt Einsparpotenziale (z. B. bezüglich einer Bevorzugung von wassergebundenen Decken oder Pflasterungen anstelle einer vollständigen Versiegelung durch Asphaltdecken bei Parkplätzen, Wegen etc.) zu prüfen.	§ 14 (2)	TF 32, 33, 34	
18	Es sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den nach WRRL	§ 14		

	berichtspflichtigen Wasserkörper Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899) zu prüfen. Beeinträchtigungen und Verschlechterungen seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustands sind auszuschließen.		
19	Zum Schutz des/der Grundwasserleiter sowie zum Ausschluss einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch signifikante Belastungen des chemischen Zustandes bzw. schädliche Veränderungen des Grundwassers soll eine hydrogeologische (gutachterliche) Begleitung der weiteren Vorhabenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Altlastenverdachtsflächen im ganzen Vorhabengebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für die Ausführungsphase des Vorhabens die Errichtung weiterer Grundwasser-Messstellen für das Monitoring zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsbereiche vorzusehen.	§ 14	
20	Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben (ggf. durch Änderung des Vorhabenkonzepts) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führt.	§ 14	Ein Niederschlagswasser-/ und Entwässerungsgutachten liegt vor. Auf den Umgang mit Maßgabe Nr. 8 wird verwiesen.

4 | Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5: Potsdam, 26.02.2021.

LAND BRANDENBURG

be Berlin

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Landesplanerische Beurteilung

für das Vorhaben "Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts"

26. Februar 2021

Antragstellerin:	**Gemeinde Wustermark** **Hoppenrader Allee 1** **14641 Wustermark**
Vorhabenträger:	**Herr Robert Dahl**
Träger des Verfahrens:	**Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung** **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** **Referat GL 5** **Standort Potsdam** **Henning-von-Tresckow-Straße 2-8** **14467 Potsdam**
Reg. -Nr.:	**1567/2017/N**

Inhalt

I. ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN 9
II. RAUMORDNUNGSVERFAHREN 10
1. Ergebnis 10
1.1 Tenor 10
1.2 Maßgaben 10
1.3 Geltungsdauer der landesplanerischen Beurteilung 14
2. Vorhaben 14
2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens 14
2.2 Vorhabenbegründung 18
3. Verfahren 19
3.1 Rechtsgrundlagen, Art des Verfahrens und Prüfmaßstab 19
3.2 Rechtliche Wirkung der landesplanerischen Beurteilung 20
3.3 Grundlagen der landesplanerischen Beurteilung 20
3.4 Verfahrensablauf 20
3.4.1 Antragskonferenz 20
3.4.2 Einleitung des Verfahrens und Beteiligung 21
3.4.3 Aussetzung 23
3.4.4 Erörterung 23
4. Begründung der landesplanerischen Beurteilung 24
4.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum 24
4.1.1 Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung 24
4.1.2 Siedlungsraum, Konversion und Freiraum 30
4.1.3 Verkehr 33
4.1.4 Wirtschaft 39
4.1.5 Land- und Forstwirtschaft 41
4.1.6 Erholung und Tourismus 42
4.1.7 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur 44
4.1.8 Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen 46
4.2 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen 46
4.2.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit 47
4.2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 50
4.2.3 Fläche 60
4.2.4 Boden 64

4.2.5 Wasser 66
4.2.6 Luft und Klima....71
4.2.7 Landschaft....73
4.2.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter....78
4.3. Raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie 80
4.4. Besonderer Artenschutz / Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung....85
5. Raumordnerische Gesamtbetrachtung 90
Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung....90
Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung 91
Ergebnis der Prüfung nach der FFH-Richtlinie 91
Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung 91
6. Abschließende Hinweise.... Fehler! Textmarke nicht definiert.

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes (Kartenquelle Verfahrensunterlage) 15
Abbildung 2: Masterplan (Quelle Verfahrensunterlage) 15
Abbildung 3: Bezeichnung der Vorhabenflächen in der landesplanerischen Beurteilung....18

Abkürzungen

B	Bundesstraße, z. B. B 5
BAB	Bundesautobahn
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 215)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17)
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
BLDAM	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
BP	Bebauungsplan
CEF-Maßnahmen	vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologisch-funktionalen Kontinuität (measures that ensure the continued ecological functionality)
ErhZV	Zwölfte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Zwölfte Erhaltungszielverordnung – 12. ErhZV) vom 19. September 2017 (GVBl. II/17)
FCS-Maßnahme	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (favorable conservation status)
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
FNP	Flächennutzungsplan
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
GROVerfV	Verordnung über die einheitliche Durchführung von Raumordnungsverfahren im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg (Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung – GROVerfV) vom 14. Juli 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2020 (GVBl. II/61, S. 1)

GWL	Grundwasserleiter
IHK	hier: Industrie- und Handelskammer Potsdam
Kap.	Kapitel (Verweis auf ein Kapitel der Landesplanerischen Beurteilung)
Kfz	Kraftfahrzeug
L	Landesstraße
Landesplanungsvertrag	Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12)
LaPro	Landschaftsprogramm Brandenburg
LEP HR	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19)
LEPro 2007	Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl.I/07, S.235, 236)
LfU	Landesamt für Umwelt Brandenburg
LRT	Lebensraumtyp gemäß FFH-RL Anhang I
LSG	Landschaftsschutzgebiet
max.	maximal
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
MLUK	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
MWAE	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg
NBB	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
ROV	Raumordnungsverfahren
RoV	Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
RVU	Raumverträglichkeitsuntersuchung

SPA	Special Protection Area (EU-Vogelschutzgebiet)
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
VS-RL	Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
WAH	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
WRRL	Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie)
ZAV	Zielabweichungsverfahren

I. ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

Mit Schreiben vom 29.12.2016 beantragte die Gemeinde Wustermark (Gemeinde oder Antragstellerin) bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) für die Aufstellung von Bebauungsplänen für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ (Vorhaben oder Freizeitpark) die Abweichung von Ziel 4.7 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)[1]. Nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Antrag mit Schreiben vom 24.10.2019 entsprechend aktualisiert, indem der Antrag auf die Abweichung von dem gleichlautenden Ziel Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot) gerichtet wurde. Daraufhin führte die GL ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) durch.

Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Vorhaben mit zusätzlichen Verkaufsflächen im Umfang von 7.000 m² eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR unter folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

Der Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m² ist nur als Bestandteil des o. g. Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst. Eine von der Umsetzung der weiteren Vorhabenbestandteile unabhängige Realisierung von Verkaufsflächen ist auszuschließen.

Voraussetzung ist daher die Aufstellung eines darauf abgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit geeigneten Festsetzungen und Durchführungsvertrag für die Fläche des gesamten Freizeitparks. Die Entwürfe des Bebauungsplans und des Vertrags sind der GL mit der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gemäß Art. 12 Landesplanungsvertrag vorzulegen.

[1] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15)

II. RAUMORDNUNGSVERFAHREN

1. Ergebnis

1.1 Tenor

Das Raumordnungsverfahren (ROV) für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ kommt zu dem Ergebnis, dass

- eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben (s. Kap. 1.2) erreicht werden kann,
- kein Konflikt mit / zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht.

1.2 Maßgaben

Die Maßgaben sind, sofern nicht anders ausgeführt, im für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungsplan bzw. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen.

Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung (Vorhabenrealisierung, konzeptionelle Ausrichtung, Einzelhandel)

Maßgabe 1
Es ist sicherzustellen, dass nur eine Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d. h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile.
Inhaltlicher Bezug: Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung
Kapitel 4.1.1

Maßgabe 2
Es ist sicherzustellen, dass die mit den Angeboten Zentraler Orte konkurrierenden Bausteine des Einzelhandels und der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies ist über Festsetzungen und ergänzende langfristig bindende Verträge zu gewährleisten.
Inhaltlicher Bezug: Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung
Kapitel 4.1.1

Maßgabe 3
Bezogen auf die Manufaktureinheiten ist sicherzustellen, dass die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen. Da der Vorhabenträger einen engen räumlichen Bezug von Herstellungsort und Verkaufsfläche der jeweils hergestellten Erzeugnisse vorsieht, sind diese Einheiten, bestehend aus Herstellungs- und Verkaufsfläche, im aufzustellenden Bebauungsplan jeweils räumlich zu fixieren.
Inhaltlicher Bezug: Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung
Kapitel 4.1.1

Maßgabe 4
Bezogen auf die Themenshops sind Produkte bzw. Sortimente zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen. Das Markenbild von „Karls“ ist eng zu fassen und Produkte / Sortimente sind diesen Themen zuzuordnen.
Inhaltlicher Bezug: Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung
Kapitel 4.1.1

Maßgabe 5
Es sind verbindliche Festsetzungen zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur / Größenordnung, auch hinsichtlich schrittweiser Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende Wirkungsanalyse geprüft und als verträglich bestätigt worden ist. Das heißt, im Fall einer schrittweisen Umsetzung ist darzulegen, dass die Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben ist als für das Gesamtvorhaben.
Inhaltlicher Bezug: Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung
Kapitel 4.1.1

Infrastruktur (Verkehr, Trinkwasserversorgung)

Maßgabe 6
Es ist darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Dies kann in einem ergänzenden Gutachten zum Bebauungsplan oder in einer anderen geeigneten Weise (z. B. als Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark) erfolgen.
Inhaltlicher Bezug: Verkehr
Kapitel 4.1.3

Maßgabe 7
Die vorhandenen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Vorhabenstandortes sind zu erhalten und ihre uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ist zu gewährleisten.
Inhaltlicher Bezug: Verkehr
Kapitel 4.1.3

Maßgabe 8
Es ist nachweislich dauerhaft auszuschließen, dass eine für das geplante künstliche Gewässer vorgesehene Trinkwasserauffüllung die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gefährdet.
Inhaltlicher Bezug: Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
Kapitel 4.1.7

Natur und Landschaft

Maßgabe 9
Es ist zu prüfen, ob im Vorhabengebiet Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erfassen, ob es sich bei den ggf. festgestellten LRT um stickstoffempfindliche Biotope handelt. Darüber hinaus sind auch stickstoffempfindliche geschützte Biotope im Vorhabengebiet zu erfassen, die keinen LRT-Status besitzen.
Es ist weiterhin zu prüfen, ob im Untersuchungsraum des Vorhabens (Umkreis von 500 m ab Außengrenze) außerhalb und innerhalb von FFH-Gebieten LRT vorhanden sind, die bislang im Umweltbericht nicht dargestellt sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen ansteigender Stickstoffdepositionen auf die diesbezüglich empfindlichen LRT zu betrachten. Hierbei sind auch die auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen nicht betrachteten Bereiche im Westteil des Vorhabengebietes und die daran angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide in die Betrachtung einzubeziehen.
Als Grundlage für die Erfassung stickstoffempfindlicher LRT und geschützter Biotope ist der Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren“ zu verwenden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind darzustellen und zu bewerten.

Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Raumordnerische Prüfung nach der FFH-RL
Kapitel 4.2.2, 4.3

Maßgabe 10
Der Eichenwald ist als kaum regenerierbares geschütztes Biotop im vollen Umfang wie auf Karte A-3 des Umweltberichts ausgewiesen zu erhalten. Dies ist zudem aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen nötig, um durch Anbringung von Nistkästen in den Bäumen den gehölzbewohnenden Fledermäusen ausreichend Ausweichquartiere anbieten zu können. Seine künftige Nutzung darf die beabsichtigte Lebensraumfunktion für Fledermausarten (Quartier- und Jagdgebiet) in Hinblick auf Lärm, Licht und allgemeine Unruhe nicht beeinträchtigen, weshalb er auch als Dunkelkorridor zu erhalten ist.
Die weiteren geschützten Biotope, die sich zwischen Eichenmischwald und Grenze des Vorhabengebietes erstrecken (Trockenrasen und Besenginsterheiden), sind ebenfalls zu erhalten, da es sich zum einen um schwer regenerierbare Biotope handelt. Zum anderen sind diese Biotope größtenteils auch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ geschützt, das sich in diesem Bereich mit dem Vorhabengebiet überschneidet. Um die Auswirkungen auf diesen Bereich einschätzen zu können und abzuschätzen, ob die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung zum LSG gegeben ist, sind ausreichend detaillierte Karten sowie eine Beschreibung der geplanten Nutzungen und deren voraussichtliche Auswirkungen zu erstellen. Die Art der Nutzung muss auch den Erhalt der geschützten Biotope gewährleisten. Die zum LSG gehörenden Flächen südlich und östlich des Fahrradweges sind von einer Nutzung weitestgehend auszuschließen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Besonderer Artenschutz
Kapitel 4.2.2, 4.2.7, 4.4

Maßgabe 11
Es ist darzulegen, wie und auf welchen Flächen Niederschlagswasser für die Befüllung des künstlichen Gewässers zurückgehalten werden soll. Weiterhin ist auszuführen, wie negative Auswirkungen der Niederschlagsrückhaltung auf die lokale Vegetation im Vorhabenhabenbereich vermieden werden sollen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
Kapitel 4.2.2

Maßgabe 12
Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachten geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen.
Die kartografischen und textlichen Darstellungen zur Brutvogelerfassung im Verflechtungsbereich mit der Döberitzer Heide südlich und westlich von Fläche 1 sind zu vervollständigen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Brutvögel in diesem Bereich sind zu ergänzen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
Kapitel 4.2.2

Maßgabe 13
Die Auswirkungen der betriebsbedingten Licht- und Lärmemissionen auf die Fauna im Vorhabengebiet sowie in den angrenzenden Schutzgebieten ist artbezogen darzustellen und zu bewerten. Es sind geeignete Schutzkonzepte zu entwickeln. Es ist darzulegen, wie eine Beeinträchtigung der licht- und lärmempfindlichen Fauna in den angrenzenden Schutzgebieten vermieden werden kann. Hierbei sind insbesondere Beeinträchtigung der Tiere aufgrund möglicher Lasershows und Feuerwerk zu prüfen und wirksam zu vermeiden.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie

Kapitel 4.2.2, 4.3

Maßgabe 14
Es ist darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz in der Döberitzer Heide geeignet ist, die durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten steigenden Besucherzahlen konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen der betroffenen Schutzgebiete steht.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
Kapitel 4.2.2

Maßgabe 15
Mittels geeigneter Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, das Vorhaben möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren (naturnahes, umgebungsgerechtes Erscheinungsbild). Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen: Zur Döberitzer Heide muss eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung durch einen breiten Grün- bzw. Gehölzgürtel erfolgen. Vom Eichenmischwald abgesehen (s. Maßgabe 10), sind auch die übrigen bestehenden Waldflächen auf dem Gelände soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den als Sichtschutzwald dargestellten Waldstreifen entlang der B 5.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Landschaft
Kapitel 4.2.7

Maßgabe 16
Um in ausreichender Menge Ersatzquartiere für Fledermäuse im Rahmen von CEF-Maßnahmen anbieten zu können, ist zu prüfen, ob neben Haus 40 auch die Keller der Häuser 47 und 55 erhalten werden können. Die Alternativlosigkeit des Verlustes dieser Quartiere ist gegebenenfalls zu begründen.
Inhaltlicher Bezug: Besonderer Artenschutz
Kapitel 4.4

<u>Ressourcenschutz (Versiegelung, Wasser)</u>

Maßgabe 17
In Hinblick auf die Ziele des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte gezielt Einsparpotenziale (z. B. bezüglich einer Bevorzugung von wassergebundenen Decken oder Pflasterungen anstelle einer vollständigen Versiegelung durch Asphaltdecken bei Parkplätzen, Wegen etc.) zu prüfen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Fläche
Kapitel 4.2.3

Maßgabe 18
Es sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899) zu prüfen. Beeinträchtigungen und Verschlechterungen seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustands sind auszuschließen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Wasser
Kapitel 4.2.5

Maßgabe 19
Zum Schutz des/der Grundwasserleiter sowie zum Ausschluss einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch signifikante Belastungen des chemischen Zustandes bzw. schädliche Veränderungen des Grundwassers soll eine hydrogeologische (gutachterliche) Begleitung der weiteren Vorhabenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Altlastenverdachtsflächen im ganzen Vorhabengebiet

erfolgen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für die Ausführungsphase des Vorhabens die Errichtung weiterer Grundwasser-Messstellen für das Monitoring zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsbereiche vorzusehen.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Wasser
Kapitel 4.2.5

Maßgabe 20
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben (ggf. durch Änderung des Vorhabenkonzepts) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führt.
Inhaltlicher Bezug: Schutzgut Wasser
Kapitel 4.2.5

1.3 Geltungsdauer der landesplanerischen Beurteilung

Die landesplanerische Beurteilung kann gemäß § 9 der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) ihre Gültigkeit verlieren, wenn sich die zugrundeliegende raumbedeutsame Planung oder Maßnahme oder ihre Bewertungsgrundlagen, wie durch das Inkrafttreten neuer oder geänderter Ziele der Raumordnung, wesentlich geändert haben. Die Entscheidung hierüber trifft die GL.

2. Vorhaben

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens[1]

Am Vorhabenstandort im Ortsteil (OT) Elstal der zum Landkreis Havelland gehörenden Gemeinde Wustermark (s. Abbildung 1) betreibt der Vorhabenträger seit 2014 einen Freizeitpark (Erlebnis-Dorf) nach dem erlebnis- und themenorientierten Konzept der „Karls Erlebnis-Dörfer“. Das Grundprinzip der Multifunktionalität und der Freizeit- und Erlebnischarakter der Angebote sind wesentliche Merkmale dieses Konzepts, die sich ausprägen in einer im thematischen und räumlichen Kontext stehenden Kombination vielfältiger Angebotsbausteine für Freizeit, Unterhaltung, Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung. Darin eingebunden ist die Herstellung von Erzeugnissen in Manufakturen.

Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit der Erlebnis-Dörfer mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem Fahrrad sowie mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) maßgebliches Standortkriterium.

Der Standort des geplanten Vorhabens liegt ca. 8 km westlich der Metropole Berlin, ca. 15 km nordwestlich des Zentrums der Landeshauptstadt Potsdam, ca. 7 km südwestlich des Zentrums der Stadt Falkensee und ca. 12 km östlich des Zentrums der Stadt Nauen. In näherer Umgebung befinden sich zudem die Gemeinden Dallgow-Döberitz und Brieselang.

Durch die Lage an der Anschlussstelle Elstal Ost der Bundesstraße 5 (B 5) besitzt der Standort eine direkte Anbindung an überregionale und großräumige Straßenverkehrsverbindungen, u. a. auch an die westlich verlaufende Bundesautobahn 10 (BAB 10 westlicher Berliner Ring). Die Entfernung zur BAB 10 bzw. deren Anschlussstelle Berlin-Spandau beträgt ca. 2,5 km.

[1] umfassende Vorhabenbeschreibung s. Verfahrensunterlage Abschnitt I Allgemeine Angaben

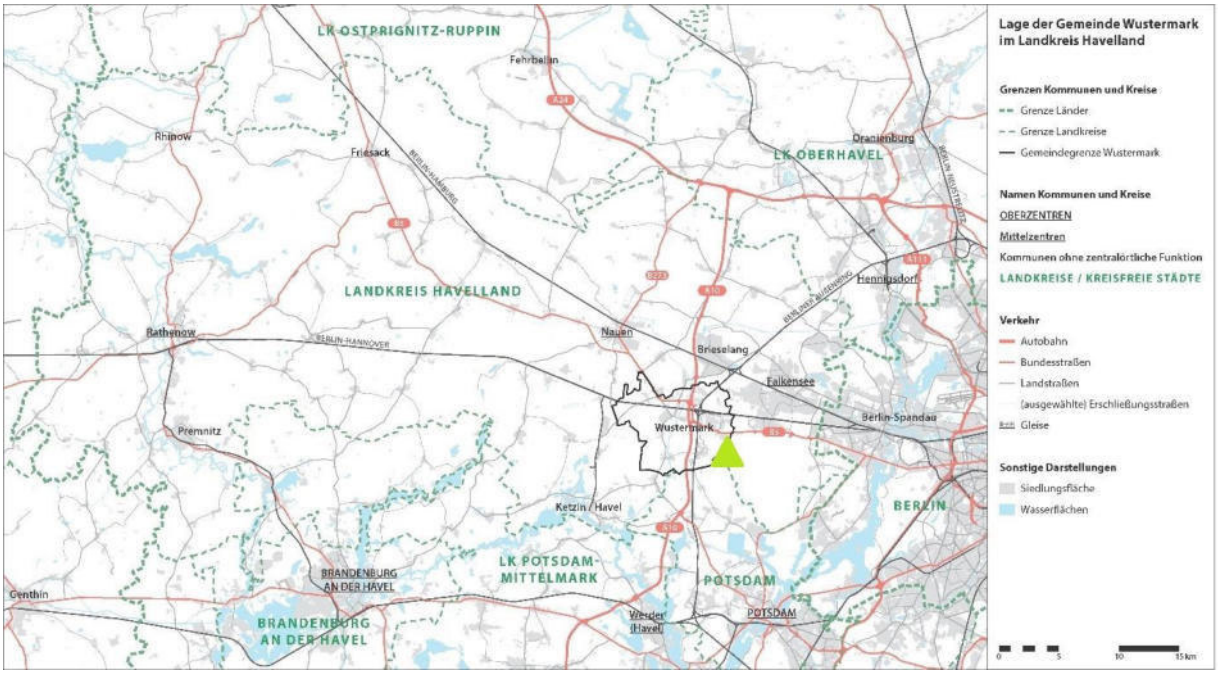


Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes (Kartenquelle Verfahrensunterlage)

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Errichtung mehrerer funktional und ökonomisch eng miteinander verflochtener Bestandteile die Vergrößerung des bestehenden Freizeitparks auf daran sowohl westlich als auch östlich angrenzenden ehemals militärisch genutzten Flächen (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Masterplan (Quelle Verfahrensunterlage)

Das der geplanten Vergrößerung des Erlebnis-Dorfs dienende Vorhaben ist ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt und umfasst gemäß Verfahrensunterlage im

- Bereich Erweiterung „Karls Erlebnis-Dorf“ (westlich und teilweise östlich des Erlebnis-Dorfs):
    - die Vergrößerung der Attraktionsflächen mit vielfältigen Indoor- und Outdoorangeboten um ca. 5 ha.
    - die Erhöhung der Verkaufsflächen von 1.500 m² auf 6.500 m² (davon Erhöhung der Anteile der Manufakturverkaufsflächen auf 2.900 m² und der Themenshop-Verkaufsflächen auf 3.600 m²). (Eine endgültige detaillierte Verortung der Verkaufsflächen innerhalb der im Masterplan [s. Abbildung 2] schematisch dargestellten Bereiche ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.)

  - die Vergrößerung der Gastronomieflächen von 2.800 m² auf 6.825 m².
  - einen Bereich zwischen Erlebnis-Dorf und Ferienresort – die sogenannte Erdbeerpromenade – mit Gastronomie- und Verkaufsflächen sowie Möglichkeiten für Show und Unterhaltung wie u. a. einem Erlebnisbad und einem Veranstaltungsgebäude für Unterhaltung (einschließlich Gastronomie) mit rund 300 bis 500 Plätzen.
- Bereich Ferienresort (östlich des Erlebnis-Dorfs auf ca. 49 ha der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne):
  - Übernachtungsmöglichkeiten verschiedener Qualitätsebenen, Ausstattungen und Thementypen in Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften. Dabei werden hinsichtlich zu schaffender Bettenkapazitäten in Verbindung mit möglichen Zeiträumen der Umsetzung zwei Szenarien in Betracht gezogen:
    - Szenario I mit 2.000 Betten (Realisierung bis 2030)
    - Szenario II bis zu 4.000 Betten (langfristige Ausbauoption).
  - 2.000 m² Verkaufsfläche (davon 1.000 m² Manufakturverkaufsflächen, 700 m² Verkaufsflächen in Themenshops und 300 m² sonstige Verkaufsfläche für Reisebedarf).
  - ca. 5.000 m² auf die Themenwelten des Erlebnis-Dorfs abgestimmte Gastronomieflächen.
  - Attraktionen auf ca. 1 ha.
  - ein ca. 5,5 ha großes künstliches Gewässer (Breite zwischen 15 und 60 m, Länge ca. 1.800 m, durchschnittliche Tiefe ca. 1,50 m bis 1,80 m, Fassungsvermögen ca. 97.000 m³)

Das Betriebskonzept des Ferienresorts soll so ausgerichtet sein, dass die Übernachtungsgäste neben der Ausstattung im Resort die öffentlich zugänglichen Angebote des Erlebnis-Dorfs und der „Erdbeerpromenade“ nutzen sowie Ausflugsziele in der Region besuchen.

Die Realisierung des Vorhabens ist schrittweise (jeweils gemäß Umsetzung der o. g. Bestandteile) in vier Phasen und nachfrageorientiert vorgesehen.

Bei den Tagesbesuchern wird mit einer Erhöhung der Anzahl von derzeit ca. 1 Million auf ca. 2 Millionen jährlich gerechnet. Hinzu kommen die für das Ferienresort erwarteten

- ca. 124.900 Gäste und ca. 424.800 Übernachtungen pro Jahr im Szenario I
- ca. 220.200 Gäste und ca. 748.000 Übernachtungen pro Jahr im Szenario II.

Weitere Anlagen und Daten

Im geplanten Endausbauzustand sollen für den motorisierten Verkehr (Besucher und Beschäftigte) ca. 3.500 Stellplätze (inklusive Stellplätze des bestehenden Erlebnis-Dorfs) sowie ca. 200 Stellplätze für Wohnmobile zur Verfügung stehen. Zwischen Ferienresort und Erlebnis-Dorf soll eine Kabinenseilbahn auf einer Länge von ca. 2.000 m als Verbindung fungieren.

Abweichend von den für die Gebäude im Freizeitpark konzipierten Bauhöhen bis max. 18 m werden für einen Aussichtsturm max. 54 m, einen Rutschenturm max. 35 m sowie eine Achterbahn max. 35 m als Höhe in Betracht gezogen.

Zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs ist für den Bereich des Ferienresorts die Verlegung einer Brauchwasserleitung geplant.

Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, regenerativer Energien (insbesondere Geothermie und Solarenergie) und die Sektorenkopplung zu verwenden bzw. einzusetzen.

Klarstellung / Ergänzung der Vorhabenbeschreibung (Stand 29.10.2020)

(auf Anforderung der GL vorgenommene Angaben, s. Kap. 3.4.3)

Betriebskonzept Erdbeerpromenade

Die „Erdbeerpromenade" ist offen zugänglich und jeweils zwei Stunden länger geöffnet als das Erlebnis-Dorf, d. h. im Winter bis maximal 21.00 Uhr und im Sommer bis maximal 22.00 Uhr.

Für das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude wird ein „halboffenes Konzept" verfolgt. Das heißt, diese Angebote sollen vorrangig den Gästen des Ferienresorts zustattenkommen. Dafür soll eine entsprechende Steuerung über zugewiesene Kontingente und Zeitfensterbuchungen vorgenommen werden.

Sektorenkopplung

Geplant ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit innovativen Speicherkonzepten. Im Weiteren soll das Potenzial anderer erneuerbarer Energiequellen (wie Bioenergie, Geo- und Solarthermie) geprüft werden, um diese zur Produktion von Wärme einzusetzen.

Zudem ist vorgesehen, eine Infrastruktur für E-Mobilität in die Planung und Entwicklung zu integrieren und nach dem neuesten technischen Standard zu errichten. Ziel ist es, die vorhabenbezogenen Emissionen aller Energiesektoren baldmöglichst auf null zu reduzieren.

Wohnmobilstellplätze

Diese durch zusätzliche Beschilderung gekennzeichneten Stellplätze sollen dem zeitlich begrenzten Abstellen von Wohnmobilen für Tagesgäste dienen. Es handelt sich nicht um Standplätze auf einem Campingplatz nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bzw. der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV)[1].

Arbeitsplätze

Die Zahl der Arbeitsplätze soll mit Umsetzung des Vorhabens um ca. 340 auf insgesamt ca. 500 für ganzjährig Beschäftigte steigen.

Realisierungsphasen

Die Errichtung des Freizeitparks soll schrittweise in vier Realisierungsphasen und nachfrageorientiert erfolgen.

Planungshorizont bis zur vollständigen Erweiterung des Erlebnis-Dorfs ist ein Zeitraum von etwa zehn Jahren bis zum Jahr 2030. Im selben Zeitraum sollen im Ferienresort Übernachtungskapazitäten von 2.000 Betten entstehen. Eine langfristige Entwicklungsoption sieht eine Erweiterung des Ferienresorts auf 4.000 Betten vor.

Der Zuwachs an Verkaufsflächen und Attraktionen soll in Relation zum schrittweisen Ausbau des Freizeitparks erfolgen.

Verkaufsflächen

Die Aufteilung / Zuordnung des geplanten Zuwachses von 7.000 m² Verkaufsflächen wurde wie folgt geändert:

Bereich Erweiterung Erlebnis-Dorf:

- Erhöhung der Verkaufsflächen 1.500 m² auf 6.700 m² (davon Erhöhung der Anteile der Manufakturverkaufsflächen auf 4.000 m² und der Themenshop-Verkaufsflächen auf 2.700 m²). Im Bereich

[1] Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, S. 254).

der Erdbeerpromenade sollen davon Verkaufsflächen im Umfang von 500 m² (250 m² Manufaktur-verkaufsflächen und 250 m² Themenshop-Verkaufsflächen) realisiert werden.

Bereich Ferienresort:

- Geplant sind Verkaufsflächen im Umfang von 1.800 m² (davon 1.000 m² Manufakturverkaufsflächen, 500 m² Themenshop-Verkaufsflächen sowie 300 m² sonstige Verkaufsfläche).

Der grundlegende Strukturentwurf (s. Masterplan Abb. 2) des Vorhabens wird zur ausdifferenzierteren Planung fortentwickelt. Gegenstand des ROV ist die Darstellung des Vorhabens in der Verfahrensunterlage vom 18.09.2019 unter Einbeziehung der o. g. Klarstellungen und Ergänzungen.

Flächenbezeichnung in der landesplanerischen Beurteilung

Zur besseren Lesbarkeit finden im Weiteren überwiegend folgende Bezeichnungen der Flächen des Vorhabens Verwendung (s. Abbildung 3):

Fläche 1	Erweiterung Erlebnis-Dorf
Fläche 2	Erweiterung Erlebnis-Dorf / Erdbeerpromenade und Ferienresort
Vorhabenfläche	Flächen 1 und 2
Bestand	vorhandenes Erlebnis-Dorf

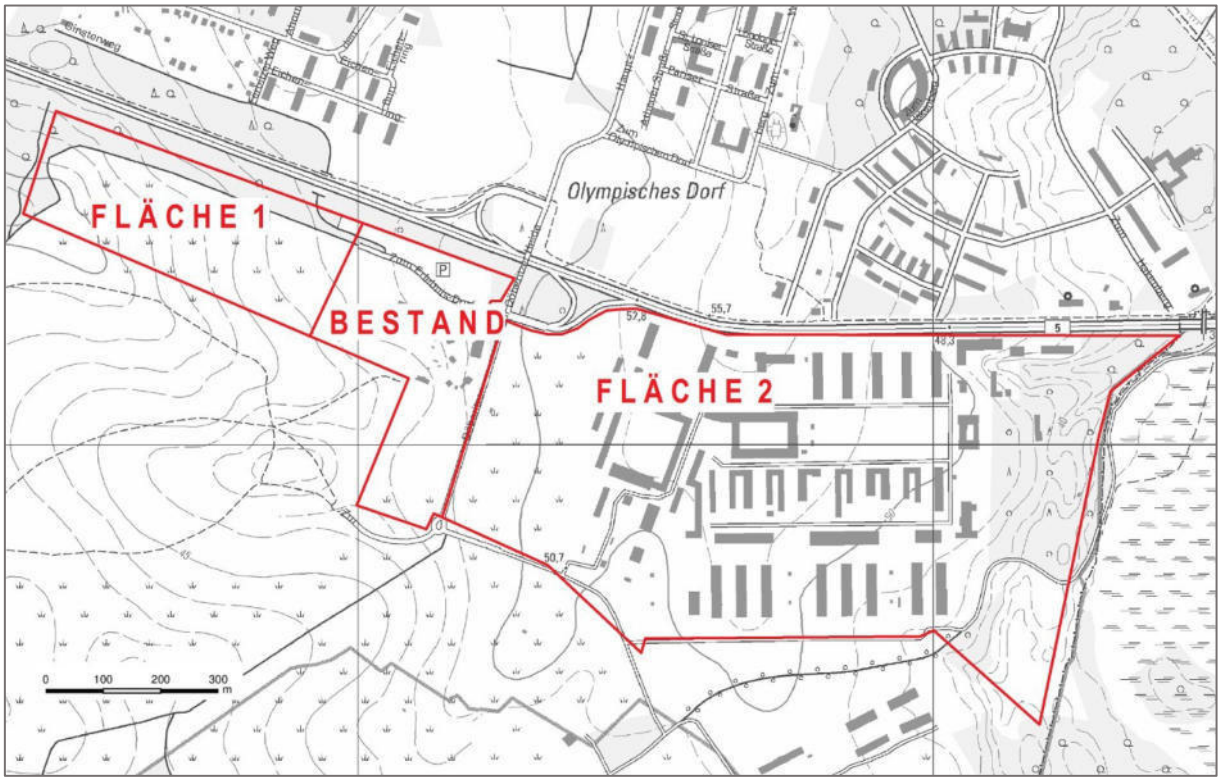


Abbildung 3: Bezeichnung der Vorhabenflächen in der landesplanerischen Beurteilung

2.2 Vorhabenbegründung

Aufgrund der am Standort Elstal bislang positiven Entwicklung für das Unternehmen „Karls Erlebnis-Dorf“, der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus sowie des Entwicklungspotenzials der unmittelbar am Erlebnis-Dorf gelegenen Konversionsflächen strebt der Vorhabenträger die im Kapitel 2.1 beschriebene Entwicklung an und hat dafür die Vorhabenflächen erworben.

Das Vorhaben entspricht den Planungszielen der Gemeinde, deren wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) für die betreffenden Flächen weitestgehend die Darstellungen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ bzw. „Bildung, Kultur, Hotel“ enthält. Die Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 sieht für die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen am Erlebnisraum der Döberitzer Heide eine auf Freizeit und Tourismus ausgerichtete Entwicklung und die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vor.

3. Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen, Art des Verfahrens und Prüfmaßstab

Das Erfordernis zur Durchführung eines ROV für das Vorhaben leitet sich aus § 15 ROG i. V. m. § 1 Nr. 15 und Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ab.

Die Durchführung des ROV erfolgt auf der Grundlage:

- des § 15 ROG
- des § 1 RoV
- des Artikels 16 Landesplanungsvertrag
- des § 1 GROVerfV
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)[1] und
- der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg[2].

Als ein der nachfolgenden Planungs- und Verfahrensebene vorgelagertes Verfahren dient das ROV dazu, in einem frühen Planungsstadium unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen und festzustellen,

- ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und
- wie das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann.

Das ROV schließt eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), eine raumordnerische Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (besonderer Artenschutz) ein.

Die raumordnerische Prüfung beschränkt sich auf den eingeführten Standort und die dort geplante Konzeption. Kleinräumige und fachtechnische Details sind grundsätzlich nicht Betrachtungsgegenstand des ROV. Prüfmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung wie sie insbesondere in § 2 Abs. 2 ROG, im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), dem LEP HR sowie in geltenden Regionalplänen enthalten sind. Darüber hinaus zur Bewertung herangezogene Fachgesetze, untergesetzlichen Normen und Fachplanungen werden in der Raumverträglichkeitsprüfung (RVP), der UVP, der raumordnerischen Prüfung nach der FFH-RL und im Kapitel zum besonderen Artenschutz aufgeführt.

[1] Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18).

[2] Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S.1149).

3.2 Rechtliche Wirkung der landesplanerischen Beurteilung

Das Ergebnis des ROV

- ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung[1] bei raumbedeutsamen Planungen, die den im ROV überprüften Gegenstand betreffen, von den in § 4 Abs. 2 ROG genannten Stellen nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die Pflicht, Ziele der Raumordnung zu beachten, bleibt unberührt.
- entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Träger des Vorhabens noch gegenüber Einzelnen.
- ersetzt nicht Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstige behördliche Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens.
- kann aufgrund der fehlenden unmittelbaren Rechtswirkung nach außen nicht mit einem Rechtsmittel angegriffen werden.

3.3 Grundlagen der landesplanerischen Beurteilung

Die landesplanerische Beurteilung fußt auf

- den in der von der Antragstellerin vorgelegten Verfahrensunterlage vom 18.09.2019 enthaltenen Darstellungen und Bewertungen der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen entscheidungsrelevanten Sachgebiete der Raumordnung
    - Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung,
    - Siedlungsraum, Konversion und Freiraum,
    - Verkehr,
    - Wirtschaft (inkl. touristische Wirtschaft),
    - Land- und Forstwirtschaft,
    - Erholung und Tourismus,
    - Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

  und auf andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie auf die Schutzgüter der Umwelt, auf Natura 2000-Gebiete[2] und auf zu schützende Arten (besonderer Artenschutz).
- den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen relevanten Äußerungen der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit (s. Kap. 3.4.2) sowie
- eigenen Ermittlungen und in diesem Zusammenhang
- im Zuge des Verfahrens von der Antragstellerin angeforderten und vorgelegten ergänzenden Informationen (s. Kap. 2.1 und 3.4.3).

3.4 Verfahrensablauf

3.4.1 Antragskonferenz

Die Gemeinde beantragte mit Schreiben vom 29.12.2016 für das Vorhaben sowohl die Durchführung eines ROV als auch die Zulassung einer Zielabweichung.

[1] § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG

[2] Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG).

Mit Schreiben vom 25.01.2017 stellte die GL für das Vorhaben die Erforderlichkeit der Durchführung eines ROV fest. Im Zuge des ROV sollte aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs das ZAV erfolgen, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist (s. Kap. I).

Die Antragskonferenz nach § 2 Abs. 3 GROVerfV zur Erörterung und Festlegung des Gegenstands, des Untersuchungsrahmens und der Untersuchungsräume für das ROV sowie der voraussichtlich vorzulegenden Verfahrensunterlage fand am 18.10.2017 mit den wesentlichen, in ihren fachlichen oder räumlichen Aufgaben berührten öffentlichen Stellen in Potsdam statt. Die im Ergebnis getroffenen Festlegungen gingen der Antragstellerin und den beteiligten öffentlichen Stellen mit Schreiben vom 27.11.2017 zu und wurden darüber hinaus auf der Website der GL veröffentlicht.

3.4.2 Einleitung des Verfahrens und Beteiligung

Nach mehreren Vorprüfungen und Gesprächen zu notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen der Verfahrensunterlage übersandte das Planungsbüro Dr. Szamatolski + Partner GbR im Auftrag der Gemeinde im Oktober 2019 einen Entwurf der Unterlage mit Bearbeitungsstand 18.09.2019 mit der Bitte um Prüfung auf Vollständigkeit. Ein noch fertigzustellendes Gutachten ging der GL am 22.10.2019 zu.

Am 04.11.2019 bestätigte die GL der Gemeinde die Vollständigkeit der Verfahrensunterlage und teilte mit, dass das ROV somit eröffnet ist.

Im Anschluss versandte die Gemeinde die Verfahrensunterlage an die in ihrem fachlichen und räumlichen Aufgabenbereich berührten und am Verfahren zu beteiligenden öffentlichen Stellen. Diese wurden in einem beigefügten Schreiben der GL vom 04.11.2019 gebeten, bis zum 20.12.2019 im Rahmen des Verfahrens Stellung zu nehmen. Aufgrund der erforderlichen Nachreichung von zwei zum Umweltbericht gehörenden Gutachten wurde diese Frist bis zum 10.01.2020 verlängert. Überdies gewährte die GL weitere beantragte Fristverlängerungen.

Am Verfahren beteiligt wurden:

Öffentliche Stellen Land Brandenburg

- Landeshauptstadt Potsdam
- Stadt Brandenburg an der Havel
- Stadt Falkensee
- Stadt Nauen
- Stadt Ketzin/Havel
- Stadt Werder (Havel)
- Gemeinde Brieselang
- Gemeinde Dallgow-Döberitz
- Gemeinde Schönwalde-Glien
- Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
- Amt Beetzsee
- Landkreis Havelland
- Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
- Landesamt für Umwelt

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
- Landesamt für Bauen und Verkehr
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg
- Landesbetrieb Straßenwesen
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
- Landesbetrieb Forst
- Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Industrie- & Handelskammer (IHK) Potsdam
- Wasser- und Abwasserverband "Havelland"
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
- Landesjagdverband e. V.
- Wasser- und Bodenverband "Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelland – Havelseen"
- Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide

Öffentliche Stellen Land Berlin

- Bezirksamt Spandau von Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Sonstige öffentliche Stellen

- Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V., Hauptgeschäftsstelle und Regionalbereich Berlin / Umgebung
- Deutsche Telekom AG T-Com TI, Niederlassung Nordost
- E.DIS Netz GmbH
- 50Hertz Transmission GmbH
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mbH & Co. KG
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 5 Abs. 3 GROVerfV erfolgte die Auslegung der Verfahrensunterlage in der Zeit vom 20.11.2019 bis zum 20.12.2019 in

- den Verwaltungen der Landkreise Havelland und Potsdam-Mittelmark,
- den Verwaltungen der Städte Potsdam, Brandenburg an der Havel, Falkensee, Nauen, Ketzin/Havel und Werder (Havel),
- den Verwaltungen der Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark und Groß Kreutz (Havel) sowie des Amtes Beetzsee,
- in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und
- im Bezirksamt Spandau von Berlin.

Die entsprechende Bekanntmachung fand zuvor im Amtsblatt für Brandenburg (Nr. 45 vom 13.11.2019), im Amtsblatt für Berlin (Nr. 46 vom 08.11.2019) und in den regional verbreiteten Tageszeitungen „Märkische Allgemeine Zeitung“ (Ausgaben: Brandenburger Kurier, Der Havelländer, Potsdamer Tageszeitung), „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“ vom 09.11.2019 statt.

Darüber hinaus war die Verfahrensunterlage über eine Verknüpfung (Link) auf der Website der GL im zentralen Internetportal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg einsehbar.

Die Öffentlichkeit hatte bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist Gelegenheit, ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Vorhaben bei den Auslegungsstellen bzw. der GL vorzubringen. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Für dieses Verfahren wesentliche Anregungen, Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit flossen in die raumordnerische Abwägung und in das Ergebnis des ROV bzw. in die Maßgaben ein. Aspekte ohne entsprechende Relevanz blieben unberücksichtigt. Soweit sich öffentliche Stellen nicht äußerten, wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben mit den von ihnen wahrzunehmenden Belangen in Übereinstimmung steht.

3.4.3 Aussetzung

Im Laufe des Verfahrens ergab sich ein zusätzlicher Informationsbedarf (ergänzende und klarstellende Informationen) zum Umweltbericht (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt), zu den Themen „Natura 2000“ und „besonderer Artenschutz“ sowie zu den Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandels, der die Möglichkeiten eigener Ermittlungen durch die GL überstieg.

Das Verfahren wurde gemäß § 4 Abs. 3 GROVerfV mit Wirkung vom 17.02.2020 ausgesetzt und die Antragstellerin aufgefordert, die notwendigen Informationen vorzulegen.

Dabei kam es zu Verzögerungen, die sowohl auf einschränkende Maßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie als auch auf einen insbesondere seitens des Vorhabenträgers bestehenden umfangreichen Abstimmungs- und Erläuterungsbedarf zurückzuführen waren. Am 31.08.2020 und 26.09.2020 fanden Gespräche mit der Antragstellerin und dem Vorhabenträger bzw. seinen Vertretern statt, die vor allem die für die Bewertung der möglichen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandels notwendigen ergänzenden Ausführungen und Konkretisierungen zum Gegenstand hatten. Im Sinne des weiteren Verfahrensablaufs bzw. der Fortführung des Verfahrens legte die GL fest, dass die angeforderten Informationen bis Ende Oktober 2020 einzureichen seien. Mit Schreiben vom 08.10.2020, 29.10.2020 und 18.11.2020 übergab die Antragstellerin

- klarstellende Ausführungen / Ergänzungen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und zu den Themen „Natura 2000“ sowie zum „besonderer Artenschutz“,
- klarstellende bzw. konkretisierende Ausführungen und Ergänzungen zur Vorhabenbeschreibung sowie eine Aktualisierung der Einzelhandelsauswirkungsanalyse[1].

Nach deren Prüfung wurde das Verfahren ab dem 07.12.2020 fortgeführt.

Die klarstellenden Ausführungen und Ergänzungen zu den o. g. Belangen der Umwelt erhielten das Landesamt für Umwelt und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland mit der Bitte um fachliche Bewertung.

3.4.4 Erörterung

Mehrere öffentliche Stellen gaben in ihren Stellungnahmen zum Sachgebiet der Raumordnung „Verkehr“ divergierende Einschätzungen über die raumbedeutsamen verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ab.

[1] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens "Freizeitpark-Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts" in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Leipzig, 17. September 2019 – aktualisiert am 28. Oktober 2020.

Eine Klärung wurde zunächst in schriftlicher Form und am 02.06.2020 gemäß § 5 Abs. 4 GROVerfV in einer Erörterung mit Vertreterinnen und Vertretern

- der Antragstellerin und der Ingenieurgruppe IVV,
- der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,
- des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg,
- des Landkreises Havelland,
- der Landeshauptstadt Potsdam und
- der Stadt Nauen

vorgenommen.[1] Die vorgesehene Teilnahme einer Vertreterin der Stadt Falkensee war nicht möglich.

In Auswertung der Erörterung stellte die GL kein Erfordernis für ergänzende Untersuchungen im Rahmen des ROV fest.[2]

4. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

4.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum[3]

4.1.1 Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die Nachhaltigkeit der Raumentwicklung und die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte bewertet.

Bewertungsgrundlagen

Grundsätze aus § 1 LEPro 2007: Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Hauptstadtregion) ist eine europäische Metropolregion und umfasst das Gesamtgebiet der Länder Berlin und Brandenburg. Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Grundsatz aus § 3 LEPro 2007: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Ziel Z 3.1 LEP HR: Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.

Grundsatz G 3.2 LEP HR: Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Ziel Z 3.3 LEP HR: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen.

[1] Aufgrund geltender Verhaltensregeln im Rahmen der Corona-Pandemie war der Teilnehmerkreis eingeschränkt.
[2] Mail vom 11.06.2020 an die Teilnehmer der Erörterung.
[3] Hinweis: Darstellung und Bewertung beziehen sich gemäß § 15 ROG ausschließlich auf raumbedeutsame Auswirkungen.

Z Grundfunktionale Schwerpunkte Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte":[1] Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR werden in der Planungsregion Havelland-Fläming u. a. folgende Ortsteile festgelegt: […] Brieselang/Gemeinde Brieselang, Dallgow-Döberitz (ohne Seeburg)/Gemeinde Dallgow-Döberitz, Ketzin/Stadt Ketzin/Havel, Schönwalde-Siedlung/Gemeinde Schönwalde-Glien, Wustermark/Gemeinde Wustermark, Groß Kreutz/Gemeinde Groß Kreutz (Havel). [2]

Ziel Z 3.4 LEP HR: Metropole ist die Bundeshauptstadt Berlin. In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

Ziel Z 3.5 LEP HR: Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam (und) Brandenburg an der Havel […].[3] In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Ziel Z 3.6 LEP HR:[4] Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (WMR) (ist) […] Nauen. Mittelzentren im Berliner Umland (BU) sind […] Falkensee und Werder (Havel) – Beelitz (im WMR)[5]. Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Ziel Z 2.6 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Ziel Z 2.7 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Ziel Z 2.12 LEP HR: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

In den gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

---

[1] Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 29. Oktober 2020 (Amtsblatt für Brandenburg Nummer 51/20).

[2] im betrachteten Raum

[3] im betrachteten Raum

[4] im betrachteten Raum

[5] Mittelzentrum in Funktionsteilung Werder (Havel) – Beelitz in Zuordnung zu den Strukturräumen der Hauptstadtregion: Werder (Havel) gehört zum Berliner Umland (BU) und Beelitz gehört zum Weiteren Metropolenraum (WMR).

Auswirkungen

Wustermark ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion in der Hauptstadtregion. Der OT Wustermark ist gemäß Regionalplan Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Region Havelland-Fläming[1]. Der Vorhabenstandort in Elstal findet somit keine Einbindung in die Hierarchie der Zentralen Orte. Auch wenn mit der Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfs und der Angliederung eines Ferienresorts primär touristische Angebote ergänzt werden, zeigen einige der geplanten Angebotselemente des Vorhabens Überschneidungen mit der zentralörtlich relevanten Infrastruktur. Dies gilt in besonderem Maße für die Einzelhandelsangebote und nachgeordnet auch für Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude.

Die Unterschiede zu den Angeboten der Daseinsvorsorge, deren Zuordnung im Raum nach Z 3.1 LEP HR in Z 3.4 bis Z 3.6 LEP HR entsprechend bestimmt ist, ergeben sich dabei zum einen aus der konzipierten Kombination sowie dem engen funktionalen und ökonomischen Zusammenwirken der Angebotselemente aus Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen an einem Standort. Zum anderen heben sie sich durch ihre spezifische thematische Ausgestaltung und Ausrichtung von den Angeboten der Daseinsvorsorge ab. Das Erlebnis-Dorf hat sich seit seiner Eröffnung im Jahr 2014 zunehmend als beliebtes Freizeit- und Naherholungsziel in der Region etabliert. Einflüsse der dort vorhandenen Angebote auf die zentralörtlich bedeutsamen Einrichtungen in der Region wurden bislang nicht festgestellt.

Die geplante Vergrößerung setzt hinsichtlich der flächenmäßigen Ausdehnung und der Ergänzungen des Unterhaltungs-, Freizeit- und Gastgewerbeangebots neue Maßstäbe; besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 1.500 m² um 7.000 m² auf 8.500 m² beizumessen. In der Betrachtung ist daher, wie in der Vorhabenbeschreibung dargelegt, auch von einem Einzelhandelsgroßprojekt auszugehen. Die vorgelegte auf den Einzelhandel ausgerichtete Auswirkungsanalyse der BBE konkretisiert dabei die in der Vorhabenbeschreibung benannten Sortimente des Vorhabens in qualitativer und quantitativer Hinsicht[2]. Sie sind nahezu ausschließlich als zentrenrelevant einzustufen, mit einem hohen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Eine Minderung der von solchen großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelmäßig vermuteten Wirkungen auf den Einzelhandel in der Region stellt sich in dem Maß ein, in dem sich durch die eindeutig touristische Ausrichtung und eine enge thematische Verknüpfung der Angebotselemente Abgrenzungsmerkmale zu den Angeboten der Daseinsvorsorge ergeben[3]. Nur unter Berücksichtigung dieser spezifischen Ausgestaltung des Einzelhandelsangebotes kommt BBE zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen schützenswerter Versorgungsstrukturen und zentralörtlicher Funktionen ausgelöst werden. Von den umliegenden Zentralen Orten werden daher auch verbindliche Regelungen zur Festlegung der Sortimentsstruktur gefordert.

Zudem ist von besonderer Bedeutung, die Realisierung der geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens zu verknüpfen[4], insbesondere mit der Errichtung des Ferienresorts zumindest in der ersten Ausbauphase[5]. Wie von BBE dargelegt, verändert sich so die Besucherstruktur des Freizeitparks und mindert das Risiko beeinträchtigender Einflüsse insbesondere auf die Einzelhandelsangebote in den Zentralen Orten.

[1] Z Grundfunktionale Schwerpunkte Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“.

[2] Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens „Freizeitpark-Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, BBE Handelsberatung, Leipzig 17. September 2019 – aktualisiert am 28. Oktober 2020 (folgend BBE-Auswirkungsanalyse).

[3] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[4] s. a. Zielabweichungsverfahren Kap. I.

[5] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme MWAE vom 19.12.2019.

Die touristische Prägung des Einzelhandelsangebotes im Vorhaben wird auch durch die Durchmischung mit Freizeit- und Unterhaltungsangeboten erreicht. So geht BBE implizit davon aus, dass die sortimentsbezogenen Einzelhandelsflächen regelmäßig in einem räumlichen – und bei den Manufakturangeboten auch in einem funktionalen – Zusammenhang mit anderen Freizeitparknutzungen stehen, sodass sich eine Streuung der Einzelhandelsflächen über den gesamten Freizeitpark ergibt. Die Durchmischung und räumliche Verteilung dieser Nutzungskombinationen unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels sichert die einzelhandelsbezogenen Alleinstellungsmerkmale und verhindert eine „schleichende" Anpassung an die zentralörtlichen Angebotsstrukturen.[1] Aufzugreifen ist dabei zunächst die vom Vorhabenträger getroffene Unterscheidung zwischen Verkaufsflächen, die produktspezifisch sogenannten Manufakturen und damit einem Herstellungsort innerhalb des Vorhabens zugeordnet werden, und den sonstigen Verkaufsflächen. Die Manufakturen dienen zu großen Teilen der Erzeugung von Nahrungs- und Genussmitteln, sodass mit Blick auf mögliche Beeinträchtigungen enge Reglementierungen zur Abgrenzung von den konventionellen Produkten der Nahversorgung sinnvoll sind. Der Vorhabenträger sieht einzelne sachliche Einheiten vor, die durch die Fertigungsmaschinen geprägt werden, deren Fläche nicht als Verkaufsfläche gemäß den Urteilen des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06.02. 2009 einzuordnen ist, und einer Präsentationsfläche der Produkte, die Verkaufsfläche darstellt. Daher können das jeweils in den Einheiten hergestellte Erzeugnis und die Streuung der Einheiten auf dem Areal so gefasst werden, dass eine regelmäßige Unterbrechung durch andere als Einzelhandelsnutzungen erfolgt und dem primären Charakter als Freizeitpark bzw. touristisches Ziel Rechnung getragen wird. Gleiches gilt für die Angebotsstrukturierung und Verortung des zweiten wichtigen konzeptionellen Einzelhandelsbausteins, den sog. Themenshops. Deren Produkte bilden, wie die Angebote der Manufakturen, Bestandteile der thematischen Ausrichtung des Freizeitparks. Erdbeere, Landwirtschaft und die Herstellung von Nahrungs- und Genussmitteln stehen dabei im Zentrum der (Eigen-) Markenbildung von „Karls".[2] Andere vom Vorhabenträger vorgesehene Angebotsbereiche, wie z. B. „maritime Welt" und „Bunzlauer Keramik", die stärker durch innenstadtrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt werden, fügen sich hingegen nicht in eine homogene Themenwelt für den Standort Elstal ein und könnten den Wettbewerbsdruck auf die Einzelhandelslagen in den Innenstädten und den Ortskernen der Region erhöhen[3].

Ergänzende Angebote finden sich im Vorhaben auf einer Verkaufsfläche im Ferienresort, die in der Verfahrensunterlage als Reisebedarfsshop für den Bedarf der Resort-Gäste beschrieben wird. Neben der Dimensionierung ergeben sich auch für diese Einzelhandelsfläche Anforderungen an eine verbindliche Sortimentsstruktur (Konkretisierung und Festschreibung der unter Reisebedarf vorgesehenen Sortimente) und Verortung, um ausschließlich diese Kundengruppe zu erreichen.

Die Verkaufsflächen im Zusammenhang mit den Manufakturen werden im Hinblick auf Konkurrenzwirkungen und Wirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen weniger kritisch gesehen als die Themenshops und die Verkaufseinheit für Reisebedarf.[4] Gefordert wird aber auch ein engerer Bezug zu den landwirtschaftlichen Erzeugnissen und typischen Produkten der Region und zum Havelland[5], speziell für die Themenshops.

---

[1] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020.

[2] BBE-Auswirkungsanalyse, S.12: „In den Manufakturen werden die selbsthergestellten Produkte und Souvenirs sowie in weiteren Themenshops konzeptionell abgestimmte Eigenmarken und ausgewählte themenbezogene Angebote zum Kauf angeboten. Karls Erlebnis-Dorf verkauft mehrheitlich Produkte, die einen Bezug zu den Themen Landleben, Erdbeere sowie der maritimen Welt aufweisen. Es erfolgt stets eine thematische Zuordnung verschiedener Produkte zu den einzelnen Themenbereichen, d. h. dass die Attraktion und das Freizeiterlebnis durch den Kauf des Produkts als Erinnerung bzw. als Souvenir ergänzt werden."

[3] Stellungnahme Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB vom 09.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[4] Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019, Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020, Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020.

[5] Stellungnahme Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB vom 09.01.2020.

Im Fazit lassen die Einzelhandelsangebote des Vorhabens dann keine Beeinträchtigungen der Zentralen Orte erwarten, wenn mit der Konkretisierung des Vorhabens eine auf den vorliegenden Ergebnissen basierende, jedoch vertiefende Prüfung erfolgt und die so ermittelte verträgliche Struktur und Qualität der Angebote verbindlich umgesetzt wird.[1]

Von städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen aus einem Wechselspiel zwischen dem Vorhaben und den unweit gelegenen großflächigen Einzelhandelsstandorten Designer Outlet Berlin (DOC) (Gemeinde Wustermark) und Einkaufszentrum „Havelpark“ (Gemeinde Dallgow-Döberitz) ist nach BBE aufgrund fehlender Synergien im Angebotskonzept, unterschiedlicher Zielgruppenausrichtungen und der Verweildauer an den genannten Standorten nicht auszugehen.[2]

Dem großflächigen Einzelhandel vergleichbare Vorgaben der Landesplanung liegen für die übrigen Angebotsbereiche des Vorhabens nicht vor. Gastronomie und Beherbergung werden in der Regel in ihrer touristischen Wertschöpfung gewürdigt[3], gleichwohl bilden sie Bestandteile der zentralörtlich bedeutsamen Infrastruktur. Auch in diesen Segmenten kann nur eine enge Orientierung an den Themen, welche die Marke „Karls“ prägen, Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Struktur vorbeugen. Dies gilt für die gastronomischen Angebote, die mit ihren Synergien auch die Einzelhandelsfunktionen der Innenstädte in Zentralen Orten und das dort stattfindende öffentliche Leben stützen, wie für die Übernachtungsangebote[4].

Erlebnisbad und Veranstaltungsgebäude stehen ebenso in Konkurrenz mit den Angeboten Zentraler Orte[5]. Zwar wird in der Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU)[6] eingeschätzt, dass nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Funktionen der zu betrachtenden Zentralen Orte zu rechnen sei. Hierbei wird davon ausgegangen, dass das Erlebnisbad als auch das Veranstaltungsgebäude sich beispielsweise durch Angebotskonzepte, thematische Ausrichtung, Zielgruppenorientierung und vor allem die Quellmärkte von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge Zentraler Orte abheben. Im Unterschied zu Einzelhandel, Gastronomie und den Übernachtungsangeboten kann die Abgrenzung des Erlebnisbades und des Veranstaltungsgebäudes von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. den Angeboten Zentraler Orte durch die thematische Ausrichtung jedoch nur eine Facette der Reglementierung darstellen. Dimensionierung bzw. Kapazitäten sind zu begründen und im Ergebnis mit der konsequenten Ausrichtung auf die touristischen Zielgruppen verbindlich in der Konzeptionierung zu berücksichtigen[7] (s. auch Maßgabe 2).

Bewertung

Mit den Einzelhandels-, Freizeit- und Unterhaltungsangeboten werden am Vorhabenstandort künftig Einrichtungen vorgehalten, die in Konkurrenz zu zentralörtlichen Angeboten benachbarter Städte treten, ohne dass dem Standort die hierzu erforderliche landesplanerische Funktion zugewiesen wurde.

Die vorhandene Ausstattung der zentralörtlichen Angebote im Untersuchungsraum hingegen gründet sich auf die Vorgaben der Landesplanung; für die großflächigen Einzelhandelsangebote präzisieren spezielle Reglementierungen die geeigneten Standorte, Dimensionierungen und Sortimentsstrukturen. Das Kon-

[1] dazu s. auch Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020, Stellungnahme Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB vom 09.01.2020, Stellungnahme Gemeinde Dallgow-Döberitz vom 06.01.2020, Stellungnahme IHK Potsdam vom 20.12.2019, Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[2] BBE-Auswirkungsanalyse, S. 45 bzw. S. 53 in der aktualisierten Fassung.

[3] hierzu s. Kapitel 4.1.4 Wirtschaft.

[4] Stellungnahme Gemeinde Dallgow-Döberitz vom 06.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019; Stellungnahme Stadt Werder (Havel) vom 08.01.2020.

[5] s. Z 3.4, Z 3.5 und Z 3.6 LEP HR.

[6] s. Verfahrensunterlage.

[7] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Gemeinde Dallgow-Döberitz vom 06.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 11.12.2019.

zentrationsgebot gemäß Z 2.6 LEP HR soll eine gleichmäßige räumliche Verteilung der Versorgungsangebote des Einzelhandels gewährleisten und ist damit Ausdruck einer angestrebten Chancengleichheit. Insbesondere unterstützt durch das Integrationsgebot[1] fordert es die Notwendigkeit einer Priorisierung Zentraler Orte und zentraler Versorgungsbereiche bei der Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zudem werden mit der Einhaltung dieses Ziels umfassende Synergien und damit die optimale Auslastung der Infrastrukturen gesichert. Die Voraussetzungen für Ausnahmen vom Konzentrationsgebot werden in Z 2.12 LEP HR benannt. Sie betreffen großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte, setzen Vorgaben an deren Sortimentsstruktur, fordern einen Standort im zentralen Versorgungsbereich und bilden einen Rahmen für die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Grundfunktionalen Schwerpunkten. Keine der genannten Voraussetzungen ist für das Vorhaben gegeben, sodass in der regelhaften Betrachtung weder der geplante Einzelhandel noch der Standort Charakteristika aufweisen, die eine im LEP HR definierte Ausnahme vom Konzentrationsgebot erlauben. Wegen der besonderen Spezifik des Vorhabens wurde allerdings für diesen Einzelfall mit Bescheid vom 16.02.2021 im Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens die Abweichung von Z 2.6 LEP HR zugelassen (s. Kap. I).

In den Fokus rückt daher das Beeinträchtigungsverbot nach Z 2.7 LEP HR. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots setzt voraus, dass die künftige Struktur der Einzelhandelsangebote des Vorhabens verträglich ist und dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Bereits der Vergleich der Verkaufsflächendimension und der geplanten Sortimentsstruktur mit der Ausstattung einiger Zentraler Orte im Untersuchungsraum wirft die Frage auf, ob das Vorhaben im Einklang steht mit Ziel 2.7 des LEP HR[2]. Auch die verlängerten Öffnungszeiten der Einzelhandelsangebote[3] sind im Zusammenhang mit dem zu erwartenden wachsenden Wettbewerbsdruck zu thematisieren, da sich hieraus Vorteile gegenüber dem stationären Einzelhandel in den Innenstädten und Ortskernen der Region ergeben. Nur die Zuordnung zum einzigartigen Konzept der Karls Erlebniswelt und ihren Themen sichert insbesondere im Zusammenhang mit der Wort-Bild-Marke die Abgrenzung von innerstädtischen Einzelhandelsangeboten.

Die BBE-Auswirkungsanalyse konnte aufzeigen, dass unter bestimmten Voraussetzungen keine Beeinträchtigungen Zentraler Orte und Grundfunktionaler Schwerpunkte zu erwarten sind. Diese Voraussetzungen betreffen konkrete Sortimentsstrukturen, -dimensionierungen und -platzierungen innerhalb des Freizeitparks. Daraus folgt, dass die verbindliche Festlegung der verträglichen Angebotselemente des Einzelhandels Voraussetzung für die Einhaltung von Z 2.7 LEP HR ist [4] [5].

Erforderlich ist außerdem die eindeutige tourismusorientierte Charakterisierung aller geplanten Angebotselemente, die in Konkurrenz stehen mit den Einrichtungen des Einzelhandels und der weiteren Daseinsvorsorge. Die touristische Bedeutung des Vorhabens resultiert somit nicht nur aus den geplanten angegliederten Beherbergungskapazitäten, sondern auch aus den spezifischen Abgrenzungen zu den Infrastrukturangeboten Zentraler Orte und Grundfunktionaler Schwerpunkte. Diese Abgrenzungen ergeben sich zum einen durch die Bündelung der Angebote an einem Standort und ihre funktionelle Verknüpfung, zum anderen durch die jeweilige enge thematische Ausrichtung (s. o.). Die Realisierung des Ferienresorts stellt zudem eine Grundauslastung des Freizeitparks durch Besucher mit weit entferntem Wohnsitz sicher und mindert das Risiko von Auswirkungen auf die Infrastruktur Zentraler Orte in der Region.

---

[1] Z 2.13 LEP HR

[2] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[3] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Gemeinde Dallgow-Döberitz vom 06.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[4] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

[5] Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019.

Auch wenn für Gastronomie, Erlebnisbad und Veranstaltungsgebäude keine dem großflächigen Einzelhandel vergleichbaren, vertiefenden landesplanerischen Festlegungen gelten, können diese weiteren Angebotselemente des Vorhabens in Konkurrenz zur Infrastruktur der Zentralen Orte in der Region stehen. Um die Ziele Z 3.1, Z 3.4, Z 3.5 und Z 3.6 des LEP HR einzuhalten, die für das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude ebenso Standorte in Zentralen Orten vorsehen, wenn sie Angebote der Daseinsvorsorge bereitstellen, ist daher auch die spezifische Gestaltung dieser Angebotselemente so vorzunehmen, dass eine eindeutig touristische Ausrichtung und die Abgrenzung von den Angeboten der Daseinsvorsorge erkennbar sind.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung setzt die Umsetzung nachstehender Maßgaben voraus:

- Es ist sicherzustellen, dass nur eine Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d. h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile (Maßgabe 1).
- Es ist sicherzustellen, dass die mit den Angeboten Zentraler Orte konkurrierenden Bausteine des Einzelhandels und der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung über Festsetzungen und ergänzende langfristig bindende Verträge zu gewährleisten (Maßgabe 2).
- Bezogen auf die Manufaktureinheiten ist sicherzustellen, dass die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen. Da der Vorhabenträger einen engen räumlichen Bezug von Herstellungsort und Verkaufsfläche der jeweils hergestellten Erzeugnisse vorsieht, sind diese Einheiten, bestehend aus Herstellungs- und Verkaufsfläche, im aufzustellenden Bebauungsplan jeweils räumlich zu fixieren (Maßgabe 3).
- Bezogen auf die Themenshops sind Produkte bzw. Sortimente zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen. Das Markenbild von „Karls“ ist eng zu fassen, und Produkte / Sortimente sind diesen Themen zuzuordnen (Maßgabe 4).
- Es sind verbindliche Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die verträglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur und Größenordnung, auch hinsichtlich einer schrittweisen Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende Wirkungsanalyse geprüft und als verträglich bestätigt worden ist. Das heißt, im Fall einer schrittweisen Umsetzung ist darzulegen, dass die Verträglichkeit jedes Realisierungsabschnitts keinesfalls (auch nicht zeitlich befristet) weniger gegeben ist als für das Gesamtvorhaben (Maßgabe 5).

4.1.2 Siedlungsraum, Konversion und Freiraum

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die Siedlungsentwicklung, die militärische und zivile Konversion sowie die Freiraumentwicklung, insbesondere in Hinblick auf den landesplanerisch festgelegten Freiraumverbund, bewertet.

Im direkten Zusammenhang mit der Nutzung von Konversionsflächen steht das Thema „Altlasten“. Zu möglichen Auswirkungen der Reaktivierung entsprechend belasteter Flächen auf zu berücksichtigende Umweltbelange sei auf Kapitel 4.2 ff. verwiesen.

Bewertungsgrundlagen

Siedlungsraum

Grundsätze aus § 2 Abs. 2 ROG: Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ist zu verringern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden.

Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Grundsatz G 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel Z 5.6 LEP HR: In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

Konversion

Grundsatz G 5.10 LEP HR: Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Freiraum

Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Grundsatz G 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Ziel Z 6.2 LEP HR: Der festgelegte Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbunds oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Auswirkungen

Funktional und siedlungsstrukturell ist die Gemeinde Wustermark dem Berliner Umland[1] zu zurechnen, einem Raum dynamischer Entwicklung, den u. a. zunehmende Verdichtung und Nutzungskonflikte kennzeichnen.

Die Vorhabenfläche wird vom Siedlungsgebiet Elstals nur durch die dazwischen verlaufende vierstreifige B 5 getrennt und bildet mit dem Erlebnis-Dorf sowie der davon östlich befindlichen kompakten Bebauung der Löwen-Adler-Kaserne den Abschluss des Siedlungskörpers zum angrenzenden Freiraum. Eine direkte Anbindung an die Elstaler Siedlungen besteht über die Straße „Zur Döberitzer Heide“ und den „Ferbitzer Weg“ (Fuß- und Radweg).

Elstal und der Vorhabenstandort liegen nach Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, einem auf der Ebene der Landesplanung abgegrenzten Raum, der in Berlin und im Berliner Umland den geeigneten Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung bildet.[2]

Wie an anderen Stellen in Elstal zeichnet sich die frühere militärische Nutzung nicht nur auf der Vorhabenfläche erkennbar ab (z. B. im umfangreichen Gebäudebestand der Löwen-Adler-Kaserne), aus ihr folgt auch, dass die Vorhabenfläche weitgehend als Kampfmittel- und Altlastenverdachtsfläche zu bewerten ist.[3] Eine vollständige Beräumung und Sanierung fand bislang nur im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes (BP) E 29 Teil A „An der Döberitzer Heide“ im Zuge der Bauvorbereitung für das Erlebnis-Dorf statt. Auf den davon westlich und östlich konzipierten Vorhabenflächen wurden zwar in der Vergangenheit teilweise Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen, dennoch setzt die Umsetzung des Vorhabens, d. h. Nutzung und Neugestaltung des Areals, eine umfassende Kampfmittelberäumung und Altlastensanierung voraus (u. a. durch den Abriss eines Großteils des Gebäudebestandes),[4] aus Sicht des Landkreises Havelland ein nicht nur erforderlicher, sondern auch positiver Aspekt der Standortnachnutzung[5]. Für die im FNP der Gemeinde im Umgriff des Vorhabenstandortes dargestellten Bauflächen (s. Kap. 2.1) wurden z. T. Bebauungspläne rechtswirksam, die neben dem bereits erwähnten BP E 29 Teil A folgende Flächen überplanen:

- die westliche Erweiterungsfläche des Erlebnis-Dorfs (Geltungsbereich des BP E 2 „Gewerbegebiet Süd“) und
- die kommunale Straße „Zur Döberitzer Heide“ östlich des Erlebnis-Dorfs und den dort an der Döberitzer Heide befindlichen öffentlichen Parkplatz (Geltungsbereich des BP E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“).

Für das Vorhaben werden sowohl Flächen in Anspruch genommen, die durch die Flächennutzungszuweisung in der kommunalen Bauleitplanung für eine entsprechende Entwicklung in Betracht gezogen werden können, als auch solche, die nach Darstellung im FNP z. B. als Wald gesichert werden sollen.[6]

Konflikte oder gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen dem Vorhaben und den nächstgelegenen Siedlungsgebieten / Siedlungsflächen bzw. geplanten Siedlungsentwicklungen der Städte und Gemeinden Nauen, Falkensee, Potsdam, Ketzin/Havel, Brieselang und Dallgow-Döberitz sind aufgrund der vorhandenen Raumstruktur und der jeweiligen Abstände zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

[1] s. Ziel Z 1.1 LEP HR.
[2] s. Festlegungskarte LEP HR i. V. m. Ziel 5.6 LEP HR.
[3] s. Verfahrensunterlage und gemäß Stellungnahmen Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 19.11.2019 und Landkreis Havelland vom 24.01.2020.
[4] s. Verfahrensunterlage.
[5] Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.
[6] Das bezieht sich gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Forst vom 16.12.2019 insbesondere auf den waldbestockten Bereich des Flurstücks 18, der Flur 18, Gemarkung Elstal. Weiteres dazu s. Kapitel 4.1.6.

Der unmittelbar an der Vorhabenfläche beginnende ehemalige Truppenübungsplatz Döberitz, ein geschützter und wertvoller Natur- und Erholungsraum (Döberitzer Heide), liegt nach Festlegungskarte des LEP HR innerhalb der Flächenkulisse des Freiraumverbundes. Das Vorhaben nimmt jedoch keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch.

Bewertung

Der mit der Festlegung des Gestaltungsraumes Siedlung verknüpfte landesplanerische Steuerungsansatz bezieht sich, wie oben gesagt, vordergründig auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Das heißt, zur Binnendifferenzierung und für weitere Entwicklungen in diesem Raum verbleiben den Gemeinden umfassende Spielräume. Diese Möglichkeit ergreift die Gemeinde Wustermark mit der Vorhabenplanung. Sie folgt mit der beabsichtigten Sanierung bzw. Wiedernutzbarmachung und Neugestaltung einer sowohl hinsichtlich räumlicher Einordnung als auch Vorprägung prädestinierten Konversionsfläche den raumordnerischen Intentionen zur Verringerung der Erstinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke (im Sinne des Freiraumerhalts), für die Siedlungsentwicklung und Nachnutzung von Konversionsflächen. Den Anforderungen zum fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu entsprechen.

Das Vorhaben steht in beiden Szenarien in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, Konversion und Freiraumentwicklung.

4.1.3 Verkehr

Im Sachgebiet Verkehr werden die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die Funktion der vorhandenen und geplanten großräumigen Verkehrsinfrastruktur sowie auf die Verkehrserschließung des Vorhabenstandortes bewertet.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf den touristischen Radverkehr wird auch auf Kapitel 4.1.6 verwiesen. Die Auswirkungen der durch die vorhabenbedingten Verkehre entstehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden im Kapitel 4.2.1 und 4.2.6 bewertet.

Bewertungsgrundlagen

Grundsätze aus § 2 Abs. 2 ROG: Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Auf eine gute Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken. Vor allem in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren sind die Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße zu verbessern.

Grundsätze aus § 7 LEPro 2007: In Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur soll der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig entwickelt werden.

Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung soll durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen *werden.*

Ziel Z 7.2 LEP HR: Großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten der Hauptstadtregion sind vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.

Auswirkungen

Den Prognosen und Berechnungen zur Auswirkung des Vorhabens auf den Verkehr im Untersuchungsraum liegt die Annahme eines Anstiegs der Besucherzahlen auf 2 Millionen pro Jahr (dies entspricht einem Anstieg um 500.000 Besucher im Vergleich zu den Besucherzahlen, die durch die rechtswirksame

Bauleitplanung ermöglicht werden) für das Erlebnis-Dorf zuzüglich 124.900 Gästen pro Jahr für das Ferienresort in Szenario I (2.000 Betten) bzw. plus 220.000 Ressortgäste in Szenario II (4.000 Betten) zugrunde. Die erwartete verfahrensrelevante maximale Besucheranzahl in der Endausbaustufe des Vorhabens beläuft sich somit auf 2.220.000.

Demnach wird sich das Aufkommen an Besucher-, Liefer- und Beschäftigtenverkehren im Vergleich zur Bestandssituation auf jeden Fall erhöhen. Dies betrifft sowohl den MIV wie auch die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten des ÖPNV. Gemeinde und Vorhabenträger verfolgen das Ziel, den Anteil an Besuchern, die nicht mit dem Kfz anreisen, von 11 auf 20 % zu erhöhen.

Straßenverkehr

Der Untersuchungsraum weist insbesondere in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes mehrere Gewerbestandorte auf, die hohe bzw. steigende Verkehrsaufkommen verursachen (DOC, Einkaufszentrum Havelpark, GVZ Wustermark[1]). Zugleich wird der Bestand an Siedlungsflächen und damit an Einwohnern weiter zunehmen, sodass insgesamt in den nächsten Jahren auch weiterhin mit einem Anstieg des MIV sowie der Lieferverkehre im östlichen Havelland zu rechnen ist. Auch die Straßenverkehrsprognose 2030 geht von einer Zunahme des Verkehrs im Berliner Umland aus. Der Untersuchungsraum des Vorhabens weist insgesamt aufgrund der dynamischen Entwicklung im Osthavelland im Besonderen und im Umfeld der Metropole Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam im Allgemeinen bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf. Zudem fungiert er als wichtiger Verkehrskorridor zwischen der Metropole Berlin und den sich westlich anschließenden Regionen.

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar südlich der B 5, die zwischen ihrem Anschluss an die BAB 10 (westlicher Berliner Ring) und der Landesgrenze zu Berlin als anbindungsfreie Kraftfahrstraße ausgebaut ist. Das Erlebnis-Dorf ist über die Anschlussstelle Elstal, die die wesentliche Zufahrt zum Vorhabenstandort darstellt, an die B 5 angebunden.

Die BAB 10 und die B 5 gehören gemäß LEP HR zu den großräumigen und überregionalen Straßenverkehrsverbindungen und sind Bestandteil des transeuropäischen Verkehrskorridors. Im hier relevanten Abschnitt der BAB 10 beträgt das Verkehrsaufkommen momentan 30.000 bis 40.000 Kfz/24 h und Richtung. Da der derzeitige Ausbaustand ca. 68.000 Kfz/24 h und Richtung ermöglicht, sind folglich noch hinreichend Reserven vorhanden.

Bei der B 5 handelt es sich um eine der bedeutendsten Straßenverkehrsachsen im Westen Berlins; sie dient als Zubringer für die BAB 10 (westlicher Berliner Ring) und verbindet die Metropole mit den weiter westlich gelegenen Orten im Havelland. Die derzeitige Belastung der B 5 auf Höhe des Vorhabenstandortes, also zwischen der BAB 10 und der Ländergrenze, liegt bei ca. 30.000 Kfz/24 h und Richtung, womit dieser Streckenabschnitt als hoch belastet einzuschätzen ist. Die Kapazitätsgrenze der Straße liegt jedoch bei 73.000 Kfz/24 h und Richtung. Damit bestehen zwar theoretisch erhebliche Reserven, den entscheidenden Engpass stellt jedoch im weiteren Verlauf der B 5 die Heerstraße jenseits der Landesgrenze zu Berlin dar. Hier wird die Belastungsgrenze häufig erreicht oder überschritten, sodass im Falle eines weiteren Anstiegs der Verkehrsmengen auf der B 5 diese nicht ohne Weiteres in Richtung Berlin abfließen können.

Derzeit verursacht das Erlebnis-Dorf selbst ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.223 Kfz/24 h und Richtung[2], wobei die Belastungsspitzen an Wochenenden, an Feiertagen sowie in den Ferien zu verzeichnen sind und somit antizyklisch zum werktäglichen Pendlerverkehr auftreten. Es besteht eine

[1] Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark.
[2] s. Ingenieurgruppe IVV GmbH: Fachbeitrag Verkehr, Berlin 2019.

große Schwankungsbreite beim täglichen Kfz-Aufkommen: So bleibt das Aufkommen an Werktagen regelmäßig unter dem genannten Durchschnitt, wohingegen es an den aufkommensstärksten 10 % aller Tage bei über 2000 Kfz-Fahrten/24 h und Richtung liegt.

Als Bezugsfall für das ROV wurde auf Grundlage der rechtswirksamen Bauleitplanung ein mögliches Kfz-Aufkommen von ca. 4.700 Kfz/24 h und Richtung bei einer Besucherzahl von 1,5 Mio. pro Jahr errechnet. Gemäß Fachbeitrag Verkehr ist bei Umsetzung des Vorhabens unter den Voraussetzungen von Szenario I von 5.600 Kfz-Fahrten/24 h/Richtung auszugehen. Daraus ergibt sich eine Differenz von 900 Kfz-Fahrten/24 h und Richtung, die für das ROV relevant ist. In Szenario II erhöht sich dieser Wert auf 1.200 zusätzliche Kfz-Fahrten/24 h und Richtung aufgrund der höheren Besucherzahlen im Resort. Bei diesen Werten handelt es sich um den für die Verkehrsanlagen dimensionierungsrelevanten Spitzentag. Den Berechnungen liegt die Annahme zugrunde, dass der MIV-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen von derzeit 89 % auf 80 % sinken soll. Einkalkuliert ist weiterhin, dass jährlich 140.000 Besucher mit Reisebussen anreisen, wobei an Spitzentagen bis zu 30 Busse erwartet werden.

Für die Endausbaustufe des Vorhabens wird also ein Verkehrsaufkommen von 5.900 Kfz-Fahrten/24 h/ Richtung für den dimensionierungsrelevanten Spitzentag errechnet. Aufgrund der bislang beobachteten Besucherverteilung kommt der Fachbeitrag Verkehr zu dem Schluss, dass das für die Umweltbetrachtung relevante durchschnittliche Verkehrsaufkommen bei ca. 40 % des Aufkommens des dimensionierungsrelevanten Spitzentages (2.360 Kfz/24 h und Richtung) liegt.

In Anbetracht der Anzahl der zu erwartenden Kfz-Fahrten sowie deren azyklischen Auftretens im Vergleich zum Berufsverkehr, insbesondere in Hinblick auf die Spitzenzeiten und –tage, kommt der Fachbeitrag Verkehr zu dem Schluss, dass der von Karls induzierte Verkehr weder auf der B 5 noch in den weiteren Bundes- und Landesstraßen des Untersuchungsraumes nennenswert ins Gewicht fällt. Auch für die Ortsdurchfahrten in den umliegenden Gemeinden sowie für die Gewerbestandorte und ihre Verkehre sind keine Einschränkungen zu erwarten.

Es ist jedoch absehbar, dass am Knoten Elstal an der B 5 zukünftig eine Belastung erreicht wird, die dessen aktuelle Kapazität übersteigt. Diese Anschlussstelle bindet neben dem Erlebnis-Dorf selbst auch die nördlich der Straße gelegenen Siedlungsgebiete von Elstal an. Routenalternativen sind nicht vorhanden. In einer Verkehrserhebung wurde das Gesamtverkehrsaufkommen am Knoten B 5 / Elstal ermittelt und dessen weitere Entwicklung im Prüfhorizont der Straßenverkehrsprognose 2030 berechnet.
Es ist demnach von einem Anstieg von derzeit 14.100 Kfz-Fahrten/24 h und Richtung auf 18.700 Kfz-Fahrten/24 h und Richtung auszugehen, wobei die Berechnungen gemäß Fachbeitrag Verkehr zeigen, dass der weitaus größte Anteil am Anstieg in den Wohn- und Gewerbeflächen von Elstal generiert wird. Da die derzeitige Kapazität des Knotens voraussichtlich nicht ausreichen wird, um die zukünftigen Verkehrsmengen aufzunehmen, ohne dass es zu regelmäßigem Rückstau auf die B 5 kommt, ist ein Um- bzw. Ausbau des Knotens erforderlich und bereits in Planung. Laut Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen ist bei fehlender oder nicht nachgewiesener Funktionsfähigkeit des Knotens von einer nicht vorhandenen oder nicht ausreichenden Erschließung des Vorhabens auszugehen.[1]

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkehre und in Hinblick auf die Gesamtheit der Entwicklungen im Untersuchungsraum bewirken die vom Vorhaben induzierten Kfz-Verkehre insgesamt keine signifikanten Auswirkungen. Hierfür sprechen neben den absoluten Zahlen auch die antizyklischen Spitzen an Wochenenden und in den Ferien. Über den Ausbau des Knotens Elstal hinaus besteht somit kein vorhabenbezogener Anpassungsbedarf im Straßennetz. Nichtsdestoweniger besteht im Osthavelland ein akuter Handlungsbedarf für eine gesamtheitliche strategische Lösung der bestehenden und zu erwarten-

[1] Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 19.12.2019.

den Verkehrsprobleme, da die Kapazitätsengpässe nicht auf Einzelvorhaben zurückzuführen sind, sondern der Gesamtentwicklung der Region geschuldet sind. Die Lösung dieser Fragen wird Gegenstand des Regionalmanagements Osthavelland sein (s. u.).

Öffentlicher Verkehr – Schiene und Bus

Die im Untersuchungsraum gelegenen Bahnstrecken Berlin – Lehrte (6107) sowie der Berliner Außenring gehören gemäß LEP HR zu den raumordnerisch festgelegten großräumigen und überregionalen Schienenverbindungen.

Eine Anbindung an die auf der Strecke 6107 verkehrenden Regionalbahnlinien besteht am Bahnhof Elstal in ca. 2 km Entfernung vom Erlebnis-Dorf. Der Bahnhof wird derzeit von den Linien RE 4 (Rathenow – Berlin – Ludwigsfelde) und RB 13 (Wustermark – Berlin Jungfernheide) bedient. Der RE 4 verkehrt täglich im Stundentakt; perspektivisch ist bis 2034 ein Ausbau der Strecke geplant, der einen 30-Minuten-Takt erlauben würde. Die RB 13 verkehrt nur Montag bis Freitag zwischen 6 und 19 Uhr und steht damit an den besucherintensiven Wochenenden und Feiertagen nicht für die Anbindung des Standortes zur Verfügung. Die Nutzung weiterer Regionalbahnlinien an den Bahnhöfen von Brieselang und Falkensee stellt aufgrund fehlender oder wenig attraktiver Verbindungen zum Erlebnis-Dorf keine sinnvolle Alternative dar. Aus Richtung Potsdam ist der Vorhabenstandort über den Bahnhof Priort (RB 21) in Verbindung mit einer Buslinie zu erreichen.

Gemäß Landesnahverkehrsplan 2018 sieht das Linienkonzept für den Regionalverkehr ab dem Winterfahrplan 2022 eine neue Regionalbahnlinie RB 21 vor, die mit Halt in Elstal und Priort Potsdam und Berlin Gesundbrunnen verbindet. Für diese Linie sind ein 60-Minuten-Takt sowie als Verkehrstage Montag bis Sonntag vorgesehen.

Ab 2022 werden die Regionalbahnen somit voraussichtlich im 30-Minuten-Takt auf der Strecke Elstal – Berlin verkehren und auf der Strecke Potsdam – Elstal im 60-Minuten-Takt. Perspektivisch ist ab 2034 eine Erhöhung der Taktfrequenz für den RE 4 möglich.

Am Bahnhaltepunkt Elstal besteht Anschluss an das regionale Busnetz, das den Vorhabenstandort über die Haltestelle „Zum Erlebnis-Dorf“ anbindet. Anschluss an zwei weitere Buslinien besteht an der Haltestelle „Olympisches Dorf“, die etwa 500 m vom Vorhabenstandort entfernt liegt.

Um die Anreise mit der Bahn attraktiver zu gestalten und um den beabsichtigten Modal-Split-Anteil für den ÖPNV von 20 % zu erreichen, ziehen Vorhabenträger und Gemeinde die Einrichtung eines Shuttle-Verkehrs zwischen Bahnhof Elstal und dem Freizeitpark in Erwägung. Daneben sollen für Tagesbesucher auch Leihräder und/oder Pedelecs angeboten werden.

Ergänzend zum ÖPNV wird durch ein Berliner Busunternehmen ein bislang kostenfreier Express-Shuttlebus angeboten, der freitags und samstags fünfmal zwischen dem Berliner Stadtzentrum und dem Erlebnis-Dorf bzw. dem Designer-Outlet in Elstal verkehrt.

Für das vom Vorhaben induzierte Besucheraufkommen für das Erlebnis-Dorf wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im schienengebundenen ÖPNV in Höhe von 100 bis 200 Personen-Fahrten pro 24 h und Richtung errechnet[1]. Signifikante Änderungen in der Auslastung des Regionalverkehrs in der Region ergeben sich somit nicht. Zu beachten ist allerdings, dass aufgrund der angestrebten Erhöhung des Modal-Split von 11 auf 20 % mit einer weiteren Zunahme der ÖPNV-Fahrten zu rechnen ist, da sich der Anteil der ÖPNV-Nutzer unter den 1,5 Mio. Besuchern, die bereits im Rahmen der rechtswirksamen Bauleitplanung erfasst sind, entsprechend steigern wird.

[1] Ingenieurgruppe IVV GmbH: Fachbeitrag Verkehr, Berlin 2019. S. 41.

In Abstimmung mit den Planungen der Gemeinde sollen zur Steigerung des ÖPNV-Anteils auf 20 % zusätzliche Angebote entwickelt werden:[1]

- bessere ÖPNV-Vernetzung zu den Regionalbahnhöfen.
- Angebot der Anreise mit Bussen aus Gebieten mit schlechter ÖPNV-Erreichbarkeit (z. B. ländliche Regionen Brandenburgs).
- Entwicklung eines E-Bike- und Fahrradverleihs am Standort Karls in Verbindung mit dem Ausbau des Radwegenetzes in der Gemeinde, um eine unkomplizierte Anbindung des Standortes v. a. an den Bahnhaltepunkt Elstal zu ermöglichen.

Die bestehenden und bereits geplanten Kapazitäten in Verbindung mit den genannten Maßnahmen werden voraussichtlich ausreichen, um einen ÖPNV-Anteil von 20 % zu erreichen (ohne Reisebusse). Der konkrete Nachweis hierfür ist auf Ebene der Bauleitplanung zu erbringen (s. Maßgabe 6).

Wege für Radfahrer und Fußgänger

Aus Richtung Elstal ist das Erlebnis-Dorf für Fußgänger und Radfahrer nicht nur über die Brücke der Anschlussstelle der B 5 zu erreichen, sondern auch mittels zweier weiterer Querungsmöglichkeiten: 375 m westlich des Knotenpunktes unterquert der für den motorisierten Verkehr gesperrte Ferbitzer Weg die B 5 und führt direkt in die Elstaler Kiefernsiedlung. Am östlichen Ende der Fläche 2 überquert eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer die B 5 in Richtung Olympisches Dorf und Dallgow-Döberitz. Diese Querungsmöglichkeiten werden von einer ausgeschilderten Fahrradroute, die Wustermark und Dallgow-Döberitz verbindet und dabei im Wesentlichen parallel zur B 5 verläuft, genutzt.

Am Ende der Straße „Zur Döberitzer Heide“ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der als Ausgangspunkt für Besucher der Döberitzer Heide fungiert. Sofern das Vorhaben die Nutzung der vorhandenen Wege nicht einschränkt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Wegenetz zu erwarten. Aufgrund der gemeinsamen Bemühungen von Gemeinde und Vorhabenträger, den Standort in das bestehende und weiterzuentwickelnde Radwegenetz einzubinden, ist von einer positiven Entwicklung auszugehen.

Anmerkung zur Lösung der bestehenden Verkehrsproblematiken im Untersuchungsraum

Zur Lösung der bestehenden verkehrlichen Probleme erarbeitet die Gemeinde Wustermark derzeit einen Verkehrsentwicklungsplan (VEP). Bei dessen erstem Modul handelt es sich um eine Bestandsaufnahme, in der auch alle derzeit bekannten Entwicklungs- und Verkehrsplanungen berücksichtigt, überprüft und evaluiert werden. Die weiteren Module des VEP umfassen Planungen zur Anpassung der Infrastruktur für ÖPNV, Rad- und Fußverkehr. Auf Ebene dieser gemeindlichen Planungen ist die verkehrliche Ein- und Anbindung des Erlebnis-Dorfs als einer der wichtigsten Besucherattraktionen der Gemeinde vorgesehen.

Gleichzeitig wird im Rahmen eines bereits vereinbarten „Regionalmanagements Osthavelland“ daran gearbeitet, auf überörtlicher, regionaler Ebene tragfähige Entwicklungs- und Verkehrskonzepte zu entwerfen, die die bestehenden Engpässe beheben. Da die weitere, erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung der Region nicht zuletzt von ihrer verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit abhängt, ist dieses Thema von großer Bedeutung für die beteiligten Akteure aus der Wirtschaft sowie aus der Kommunal- und Landesverwaltung.

Bewertung

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem verkehrlich hochbelasteten Raum mit verdichteter Siedlungsstruktur. Bedingt durch die hier stattfindende dynamische Entwicklung ist eine weitere Zunahme des Verkehrs zu prognostizieren, der vor allem auf weiter steigende Einwohnerzahlen sowie auf eine

[1] Ebd., S. 40.

positive Entwicklung der Gewerbestandorte im Untersuchungsraum zurückzuführen ist. In dieser Gemengelage stellt das Vorhaben eines von vielen Elementen dar, die in Hinblick auf die Verkehrsproblematik nur im Zusammenhang betrachtet werden können. Im Sinne der o. g. Grundsätze der Raumordnung sind in solchen Gebieten nachhaltige Mobilität und ÖPNV vorrangig zu fördern. Dies ist zunächst relevant für den in Bearbeitung befindlichen VEP der Gemeinde Wustermark sowie für das Regionalmanagement Osthavelland. Hier gibt es intensive Bemühungen, den Ausbau von ÖPNV und Fahrradverkehr voranzutreiben, was letztlich auch der Erreichbarkeit des Vorhabens zugutekommt. Im Rahmen des gemeindlichen Verkehrskonzeptes soll dafür Sorge getragen werden, dass eine attraktive Anbindung des Standortes durch umweltfreundliche Verkehrsmittel gewährleistet wird und zugleich eine unkomplizierte Einbindung in das gemeindliche Rad- und Gehwegenetz sowie in das touristische Radwegenetz erreicht wird. Seitens des Vorhabenträgers sind verschiedene Maßnahmen (Leihräder, Shuttle-Service zwischen Bahnhof Elstal und Erlebnis-Dorf) vorgesehen, um den Anteil der mit dem Kfz anreisenden Besucher zu senken.

Um den diesbezüglichen Grundsätzen der Raumordnung zu entsprechen, ist im weiteren Planungsverlauf darzulegen, wie der avisierte ÖPNV-Anteil von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind (Maßgabe 6). Dies kann in einem ergänzenden Gutachten zur Bebauungsplanung oder in einer anderen geeigneten Weise (z. B. als Bestandteil des VEP Wustermark) erfolgen. Zur Reduzierung des MIV ist es zudem wesentlich, die vorhandenen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Vorhabenstandortes zu erhalten und ihre uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten (Maßgabe 7).

Je höher der Anteil der Besucher ist, die nicht mit dem Kfz anreisen, umso höher stellt sich auch die Entlastungswirkung für die B 5 als großräumiger und überregionaler Verkehrsverbindung dar. Dies ist relevant mit Blick auf Z 7.2 LEP HR, wonach derartige Verbindungen zwischen den Zentralen Orten der Hauptstadtregion vorrangig zu sichern sind. Im Sinne dieses Ziels trägt ein hoher ÖPNV- bzw. Radverkehrsanteil unter den Besuchern des Vorhabens zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der B 5 bei, wobei hier insbesondere an ihren weiteren Verlauf im Stadtgebiet von Berlin zu denken ist.

Als eine Schwachstelle stellt sich der Knotenpunkt Elstal an der B 5 dar, der als wesentliche Zufahrt zum Vorhabenstandort wie auch zu den Wohngebieten von Elstal fungiert. Vor allem aufgrund der Wohnsiedlungsentwicklung in Elstal, aber auch aufgrund der ansteigenden Besucherzahlen im Freizeitpark ist mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung an dieser Stelle in den nächsten Jahren zu rechnen. Der Landesbetrieb Straßenwesen weist daher darauf hin (s. o.), dass dieser Knotenpunkt zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens anforderungsgerecht ausgebaut werden muss.

Vor dem Hintergrund des gesamten Verkehrsaufkommens im Untersuchungsraum sind die allein vom Vorhaben ausgelöste Verkehrszunahmen nicht entscheidend. Sie haben keine negativen Auswirkungen auf Güterverkehre, auf die bestehenden Kapazitäten des ÖPNV und sonstige Verkehre im Untersuchungsraum. Dies geht sowohl aus dem Fachbeitrag Verkehr wie auch aus den Stellungnahmen des LBV und des Landesbetriebs Straßenwesen hervor[1].

Bei Umsetzung der o. g. Maßgaben steht das Vorhaben in beiden Szenarien im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Verkehr.

[1] Stellungnahme des LBV vom 05.12.2019 und Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 19.12.2019.

4.1.4 Wirtschaft

Im Sachgebiet Wirtschaft werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die wirtschaftliche Entwicklung (insbesondere die touristische Wirtschaft[1]) und den Arbeitsmarkt sowie auf die Nutzbarkeit bestehender und geplanter Gewerbestandorte bewertet.

Zur Bewertung der relevanten Auswirkungen auf die Zentralen Orte sei auf die Kapitel 4.1.1 verwiesen.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 ROG: Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur […] sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sind in den Teilräumen zu stärken.

Grundsätze aus §§ 1 und 2 LEPro 2007: Die Hauptstadtregion soll als Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsatz G 2.4 LEP HR: Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Auswirkungen

Es ist nicht anzunehmen, dass das Vorhaben mit seinen spezifischen Nutzungen im Untersuchungsraum vorhandene und geplante Gewerbestandorte (bzw. deren Nutzbarkeit), wie u. a.

- die Gewerbeschwerpunkte des Bezirks Spandau von Berlin,
- die Gewerbestandorte Nordwest und Babelsberg sowie den Friedrichspark an der BAB 10 in der Landeshauptstadt Potsdam,
- die Industrie- und Gewerbestandorte in der Stadt Brandenburg/Havel,
- den Gewerbestandort Nauen-Ost,
- den Gewerbestandort Falkensee-Süd,
- die Gewerbestandorte Werder (Havel)-Nord und Plötzin/BAB 10 in der Stadt Werder,
- den Gewerbestandort Brieselang-Zeestow oder
- das GVZ Wustermark und den Gewerbestandort Wustermark Nord sowie
- den entstehenden Bahntechnologie-Campus (BTC) auf Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark im OT Elstal

beeinträchtigt.[2] Flächennutzungskonkurrenzen bestehen nicht.

Nach derzeitigem Planungsstand können durch das Vorhaben voraussichtlich ca. 340 Arbeitsplätze entstehen, die sowohl das Arbeitsplatzangebot als auch dessen Vielfalt auf dem örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt erhöhen und aufwerten würden. Nach Einschätzung des Landkreises Havelland wären insbesondere mit dem Arbeitsplatzangebot bzw. dem Arbeitskräftebedarf im zukünftigen Ferienresort neue Berufsbilder und Ausbildungsmöglichkeiten verknüpft.[3] Auch für andere Wirtschaftsbereiche sind wäh-

[1] Tourismus- und Freizeitwirtschaft sowie die wirtschaftliche Wertschöpfung (wie Umsätze durch Übernachtungs- und Tagesgäste, Arbeitsplätze, Einkommen, Steuereinnahmen usw.).
[2] s. Verfahrensunterlage.
[3] Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.

rend der Realisierung des Vorhabens und in der späteren Betriebsphase indirekte Arbeitsplatz- und Einkommenseffekte, z. B. aufgrund von Auftragsvergaben an regionale Unternehmen (u. a. Bau- oder Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen…), wahrscheinlich.[1] [2] [3]

Zweifellos wird das Vorhaben zu Veränderungen in der Tourismus- und Freizeitbranche führen. Im Detail sind seine Auswirkungen auf bestehende touristische Strukturen jedoch kaum umfassend zu prognostizieren.

Infolge der mit dem Vorhaben einhergehenden qualitativen und quantitativen Ergänzung und Erweiterung der touristischen Angebote sowie vorstellbarer Synergien und Impulse werden ihm aber durchaus positive Effekte auf die Tourismusinfrastruktur und Standorte des Tourismus im Havelland und darüber hinaus zugemessen.[4] [5] So sind im Land Brandenburg z. B. touristische Angebote für Familien (auch für Familienreisen) unterrepräsentiert. Vor allem auf die Angebotsentwicklung für diese Zielgruppe ist nach Auffassung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) mit positiven Wirkungen des Vorhabens (u. a. durch das geplante Ferienresort) zu rechnen. Das MWAE geht auch davon aus, dass durch sich einstellende Wechselwirkungen touristische Standorte u. a. im ländlichen Raum (z. B. Umfeld des Sternenparks Havelland, das Storchendorf Linum, Ribbeck…) von dem Vorhaben profitieren können.[6]

Einschätzungen der Antragstellerin, von Beteiligten und aus Studien zu bestehenden Freizeit- und Ferienparks in verschiedenen Regionen Deutschlands geben Anlass zu der Annahme, dass das Vorhaben einen Anstieg der Besucherzahlen anderer touristischer Ziele in der Umgebung (u. a. durch Tagesausflüge der Resortgäste) sowie – entgegen befürchteter Beeinträchtigungen existierender Angebote[7] [8] – eine Zunahme der Auslastung der touristischen Infrastruktur nach sich ziehen könnte, da

- das spezielle erlebnis- und themenorientierte Vorhabenkonzept, die enthaltene Angebotsvielfalt im Vergleich zu eher traditionell aufgestellten und meist kleinteiligen touristischen Angeboten und Strukturen im Untersuchungsraum[9] auf andere und neue Zielgruppen[10] [11] ausgerichtet ist,
- die Chance besteht, das Havelland / die Region mehr für neue Kernzielgruppen (junge Menschen / Familien) als Urlaubsziel zu erschließen,
- sich die Bekanntheit des Havellandes bzw. der Region durch die Bewerbung des Vorhabens potenziell steigern würde. [12] [13] [14]

Während des langjährigen Umsetzungszeitraums des Vorhabens könnten sukzessive zwischen dem Freizeitpark, den regionalen Tourismusorganisationen und den unterschiedlichen touristischen Anbietern

[1] s. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.): Tourismusperspektiven in ländlichen Räumen, Sonderstudie Freizeitparks, Märkte und Volksfeste, Berlin 2013.
[2] s. BTE Tourismusmanagement, Regionalentwicklung Hannover & Berlin: Chancen und Risiken der Tourismuswirtschaft unter Einbeziehung von Feriengroßanlagen im Hochsauerlandkreis, Hannover 2008.
[3] Stellungnahme IHK vom 20.12.2019.
[4] s. Verfahrensunterlage
[5] Stellungnahme MWAE vom 19.12.2019, Stellungnahme Bezirksamt Spandau von Berlin vom 17.01.2020, Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020, Stellungnahme der Stadt Werder o. Datum, Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.
[6] Stellungnahme MWAE vom 19.12.2019.
[7] Stellungnahme der Stadt Werder (Havel) o. Datum.
[8] Stellungnahme der Stadt Nauen vom19.12.2019.
[9] s. Verfahrensunterlage
[10] s. WÜNSCH, Ulrich: Auswertung der Umfrage „Erlebnis Freizeitpark“ SRH Hochschule der populären Künste (hdpk), Berlin 2016.
[11] s. Stellungnahme IHK vom 20.12.2019.
[12] s. Verfahrensunterlage
[13] s. KREFT, Michael: Europa-Park – von der Unternehmervision zum Marktführer. In: STEINICKE, Albrecht (Hrsg.) Erlebnis- und Konsumwelten, Oldenburg 2000.
[14] s. LEDUNE, Pascal: Wirtschaftliche Auswirkungen eines Ferienparks: ‚Grand Dorado Hochsauerland‘ – Segen oder Fluch für den Standort In: STEINICKE, Albrecht (Hrsg.) Erlebnis- und Konsumwelten, Oldenburg 2000.

sowie Dienstleistern Kooperationsstrukturen und Wertschöpfungsbeziehungen geschaffen oder ausgebaut werden, die es ermöglichen würden, die Potenziale einer gemeinsamen touristischen Entwicklung zu nutzen.

Bewertung

Vom Vorhaben ausgehende oder mit ihm in Verbindung stehende einschränkende raumbedeutsame Auswirkungen auf die Nutzung und Entwicklung von Gewerbestandorten wurden nicht festgestellt.

Anzunehmen ist, dass das auf eine ganzjährige Nutzung abzielende Vorhaben und die zu erwartenden positiven Synergieeffekte für andere touristische Angebotsformen und -themen zu einer Stabilisierung und günstigen Entwicklung des Arbeitsmarktes und zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung auch im ländlichen Raum beitragen können.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Wirtschaft vereinbar.

4.1.5 Land- und Forstwirtschaft

In diesem Sachgebiet werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die Land- und Forstwirtschaft durch Inanspruchnahme und Zerschneidung land- und forstwirtschaftlicher Flächen bewertet.

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sowie die ökologischen Aspekte des Waldes werden in den Kapiteln 4.1.6 bzw. 4.2 ff. bewertet.

Bewertungsgrundlagen

Grundsätze aus § 2 Abs. 2 ROG: Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist […] so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.

Grundsatz G 6.1 Abs. 2 LEP HR: Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Auswirkungen

Innerhalb des untersuchten Raums befinden sich weder landwirtschaftliche Betriebe noch landwirtschaftliche Nutzflächen, sodass sich das Vorhaben nicht direkt auf die Landwirtschaft auswirkt.

Wald ist sowohl am westlichen und östlichen Randbereich des Vorhabenstandortes als auch auf der Vorhabenfläche (Gehölzaufwuchs auf beräumten Flächen östlich der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und auf Teilen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne) im Umfang von ca. 15 ha vorhanden. Diese Waldflächen haben je nach Lage verschiedene Funktionen für die Erholung (Intensitätsstufe 1), den lokalen Klimaschutz sowie als Sichtschutz (westlicher Waldstreifen entlang der B 5). Eine östlich des Erlebnis-Dorfs befindliche Waldfläche ist im wirksamen FNP der Gemeinde als Sonderbaufläche und ein waldbestockter Bereich am östlichen Rand der Kaserne als Wald dargestellt. [1] [2]

Nach derzeitigem Vorhabenkonzept ist für die Waldflächen am westlichen Rand ein Erhalt einschließlich der Entwicklung von Waldrandstrukturen und am östlichen Rand ein weitgehender Erhalt des Waldbaum-

[1] s. Verfahrensunterlage
[2] Stellungnahme Landesbetrieb Forst vom 16.12.2019.

bestandes vorgesehen. Östlich der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und auf zentralen Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne ist von einer vollständigen Inanspruchnahme des Waldes auszugehen. Da innerhalb des Vorhabengebietes notwendige forstwirtschaftliche Kompensationen[1] nur zu einem geringen Teil möglich sind, sollen dafür nach momentanen Vorstellungen eventuell auch Landwirtschaftsflächen in der weiteren Umgebung in Betracht gezogen werden[2]. Konkrete Flächenzuordnungen oder -optionen liegen allerdings noch nicht vor.

Bewertung

Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen aus der Sicht des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung nicht.[3] Eine Abschätzung oder Beurteilung etwaiger Auswirkungen forstwirtschaftlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftliche Nutzflächen im Kontext des Vorhabens ist in diesem Verfahren nicht möglich.

Beeinträchtigungen der Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Rohstoffproduktion zeichnet sich nicht ab.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene Inanspruchnahme von Waldflächen würde weder eine Zerschneidung von Landschaftsräumen noch größerer zusammenhängender Waldflächen nach sich ziehen.

Wie bereits dargelegt sind waldbestockte Teile des Vorhabenstandortes in Abstimmung mit den Fachbehörden im Flächennutzungsplan der Gemeinde für eine Änderung der Nutzungsart, d. h. für eine Bauflächenentwicklung vorgesehen.[4] Eine weitere Inanspruchnahme von Waldflächen steht ausschließlich im örtlichen Zusammenhang und ist daher im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und abzuwägen.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft vereinbar.

4.1.6 Erholung und Tourismus

In diesem Sachgebiet werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die für die Erholung[5] und den Tourismus relevanten Landschaftsräume und den touristischen Radverkehr bewertet.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die touristische Wirtschaft sei auf Kap 4.1.4, die Landschaft sowie die Belange des Natur- und Umweltschutzes auf Kap. 4.2 ff. verwiesen.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 ROG: Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln; dazu gehört auch die Umwelt- und Erholungsfunktion ländlicher Räume.

Grundsatz aus § 6 LEPro 2007: Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von […] Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

[1] Gemäß Stellungnahme Landesbetrieb Forst vom16.12.2019 sind aufgrund des Vorliegens mehrerer Waldfunktionen voraussichtlich Ersatzaufforstungen im Ersatzverhältnis 1:3,75 bis 1:4 vorzunehmen.
[2] s. Verfahrensunterlage
[3] Stellungnahme Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 15.01.2020.
[4] Stellungnahme des Landesbetriebes Forst vom16.12.2019.
[5] Erholung (Rekreation der Bevölkerung) als Daseinsgrundfunktion.

Auswirkungen

Das Vorhaben ist auf Flächen geplant, die bislang überwiegend nicht betreten werden durften und demnach, wie z. B. die dort befindlichen Waldflächen, keine unmittelbare Bedeutung für die Erholung im Sinne einer direkten Nutzung der Flächen haben. Das heißt, die vorgesehene Sanierung, Erschließung und Neugestaltung dieser Flächen (s. Kap. 4.1.2) könnte den Erholungsraum für die Bevölkerung Wustermarks wie auch benachbarter Gemeinden erweitern und die Aufenthaltsqualitäten, u. a. im Randbereich der ehemaligen Kaserne, verbessern. Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass die Besucher des Freizeitparks ggf. dessen unmittelbare Umgebung, wie die Döberitzer Heide, aufsuchen. Wie bereits erwähnt, ist diese ein wertvoller, vielfältig geschützter Erholungs- und Naturerlebnisraum, der aufgrund seiner Ungestörtheit, vielfältigen Naturerlebnismöglichkeiten, des vorzufindenden Wander- und Reitwegenetzes sowie seiner Erreichbarkeit besondere Voraussetzungen für eine ruhige naturbezogene Erholung bietet und in dieser Beziehung zugleich einen hohen touristischen Wert besitzt.

Erfahrungen der letzten Jahre seit Bestehen des Erlebnis-Dorfs zeigen, dass die Tagesgäste ihren Aufenthalt nur gelegentlich mit einem Besuch der Döberitzer Heide verbinden[1]. Ob sich aus dem erwarteten Zuwachs an Tagesgästen[2] und der Tatsache, dass die Gäste des künftigen Resorts länger am Standort verweilen, eine Überfrequentierung des Wegenetzes der Döberitzer Heide an sich ergibt, ist nicht abschließend zu klären. Gegenwärtig wird eingeschätzt, dass je nach Ausbaustufe des Resorts maximal ca. 400 bis 700 Gäste des Freizeitparks bei durchschnittlicher Auslastung und ca. 700 bis 1.300 Gäste bei Vollauslastung des Ferienresorts an einem Tag ihres Aufenthaltes die Döberitzer Heide besuchen.[3] Vor dem Hintergrund dieser Größenordnung wird von der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger ein Besucherlenkungskonzept z. Z. nicht in Erwägung gezogen. Nahe liegt zudem, dass ausschlaggebend für eine Entscheidung zum Aufenthalt im Freizeitpark (für eine intensive Freizeitnutzung) dessen Vorhabenkonzept sowie die mit dem Park verknüpften Erlebnisse und nicht die Möglichkeiten einer ruhigen naturnahen Erholung sind. Es ist demzufolge auch nicht zu erwarten, dass sich aus dem Vorhaben heraus erhebliche Besucherzuwächse für weiter entfernt gelegene Landschaftsräume entwickeln.

Auf die vorhandenen bzw. konzipierten Radwegenetze der Gemeinde Wustermark und des Tourismusverbandes Havelland e. V., in die der Vorhabenstandort eingebunden ist bzw. eingebunden sein wird, wirkt sich vermutlich eine erhöhte Nachfrage vor allem durch die Gäste des Resorts aus. Angenommen wird, dass sich diese Nachfrage insbesondere auf die Verbindungen zu den nächstgelegenen Bahnhaltepunkten konzentrieren wird.[4] Daher sieht der Träger des Vorhabens vor, den Gästen des Ferienresorts ein umfangreiches Angebot an E-Bikes zur Verfügung zu stellen.

Bewertung

Die Inanspruchnahme der betreffenden ehemaligen militärisch genutzten Fläche für das Vorhaben führt nicht zu raumbedeutsamen Einschränkungen der Zugänglichkeit oder Nutzung von Bereichen für die Erholung (inklusive Fuß- und Radwege). Wahrscheinliche Effekte des Freizeitparkbetriebes (Geräusche, Lärm) auf Fuß- und Radwege sowie auf die Erholungsqualität angrenzender Flächen der Döberitzer Heide sind im Rahmen der Bebauungsplanung im örtlichen Verhältnis zu betrachten und falls erforderlich zu minimieren und zu regulieren.

Auf das Vorhaben zurückzuführende raumbedeutsame Auswirkungen auf die Döberitzer Heide im Übrigen oder andere im Untersuchungsraum gelegene Landschaftsräume sind nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand nicht festzustellen. Zu empfehlen ist dennoch, dass Besucherlenkungs- und Informationskonzepte erwogen werden, um

[1] s. Verfahrensunterlage
[2] s. Kapitel 2.1
[3] s. Verfahrensunterlage
[4] s. Verfahrensunterlage

- einen ggf. zunehmenden Nutzungsdruck insbesondere auf sensible Bereiche der Döberitzer Heide frühzeitig zu regulieren bzw. diesem entgegenzuwirken[1] (s. a. Maßgabe 14).
- die Chance zu ergreifen, den Gästen des Freizeitparks Umweltinformationen im Sinne der Nachhaltigkeit zu vermitteln[2].

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Erholung und Tourismus vereinbar.

4.1.7 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Im Sachgebiet Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf im betreffenden Untersuchungsraum vorhandene und geplante Anlagen der Ver- und Entsorgung, die technische Infrastruktur und die in diesem Zusammenhang stehende Sicherung der Daseinsvorsorge bewertet.

Die Auswirkungen auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen werden im Kap. 4.1.8 bewertet.
Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt, insbesondere das Wasser, sei auf Kap. 4.2 ff. verwiesen.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 ROG: Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene […] infrastrukturelle […] Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern […] und Ressourcen [sind] nachhaltig zu schützen.

Grundsatz aus § 2 ROG: Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur […] auszurichten.

Grundsatz aus § 2 ROG: Den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen ist Rechnung zu tragen.

Grundsatz aus § 6 LEPro2007: […] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Grundsatz G 8.3 LEP HR: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden.

Auswirkungen

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich verschiedene Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung. Dazu gehören neben den Rohwasserfassungen der Wasserwerke Radelandberg und Elstal[3], Leitungen und Anlagen des Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserableitungsnetzes des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ (WAH), des Stromverteilnetzes der E.DIS Netz GmbH sowie Gasleitungen der NBB. Zudem plant die NBB, im betrachteten Raum weitere Leitungsbaumaßnahmen auszuführen.[4]

Die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) der Rohwasserfassungen Radelandberg (neue Rohwasserfassung im Bereich ehemaliges Olympisches Dorf/Hindenburghaus nördlich der B 5) und Elstal werden derzeit

[1] Stellungnahme Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 10.01.2020
[2] Stellungnahme Bezirksamt Spandau von Berlin vom 17.01.2020
[3] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019
[4] Stellungnahme NBB vom 18.11.2019

aktualisiert bzw. neu abgegrenzt. Die Vorhabenflächen liegen danach in der TWSZ III der Rohwasserfassung Radelandberg (Fläche 2) sowie in den TWSZ II und III der Rohwasserfassung Elstal (Fläche 1 und Bestand in Überschneidung der TWSZ Radelandberg).[1] [2]

Das Vorhaben generiert im Untersuchungsraum einen Mehrbedarf an Gas, Elektroenergie und Trinkwasser sowie ein Mehraufkommen an Schmutzwasser und Abfällen. Für das Szenario I wird bei vollem Ausbau von einem

- Trinkwasserbedarf in Höhe von ca. 77.700 m³ pro Jahr,
- Schmutzwasseranfall von ca. 62.200 m³,
- Stromverbrauch von ca. 6,2 Mio. kWh pro Jahr und
- Gasverbrauch von ca. 3,3 Mio. kWh pro Jahr ausgegangen.

Mit Endausbau des Szenarios II würden sich diese Zahlen wie folgt darstellen:

- Trinkwasserbedarf in Höhe von ca. 114.400 m³ pro Jahr.
- Schmutzwasseranfall von ca. 91.600 m³ pro Jahr.
- Strombedarf von ca. 8,0 Mio. kWh pro Jahr.
- Gasbedarf in Höhe von ca. 5,3 Mio. kWh pro Jahr.

Zur Deckung des Energie- und Wärmebedarfs werden die Verwendung regenerativer Energien und die Anwendung der Sektorenkopplung angestrebt.

Ein über die o. g. Angaben hinausgehender Trinkwasserbedarf könnte sich durch das geplante künstliche Gewässer ergeben. Dieses soll mit anfallendem Niederschlagswasser befüllt und dauerhaft gespeist, aber auch ggf. ergänzend mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz des WAH aufgefüllt werden. Da dieser Trinkwasseranteil dann nicht mehr für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung stehen würde, wäre es nach Auffassung des Landkreises Havelland möglich, dass sich gegebenenfalls vor allem in den Sommermonaten auftretende Versorgungsengpässe in der Trinkwasserbereitstellung verschärfen.[3]

Der Anstieg des Trinkwasserverbrauchs und des Schmutzwasseraufkommens im Standortbereich zieht voraussichtlich Kapazitätserweiterung von Anlagen des WAH, auch übergeordneter Anlagen, nach sich. Allerdings ist das nicht nur oder ausschließlich auf das Vorhaben, sondern auf die sich insgesamt in diesem Raum vollziehende Siedlungsentwicklung zurückzuführen.[4]

Die Abfallentsorgung wird durch den entsprechenden Fachbetrieb des Landkreises Havelland (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) sichergestellt.

Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens an sich auf die Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger bzw. die Anlagen des Entsorgungsträgers auszugehen. Eine ausreichende infrastrukturelle An- und Einbindung des Freizeitparks ohne die Errichtung neuer raumbedeutsamer Anlagen ist demnach möglich. Genaue Kapazitätsprüfungen und -ermittlungen sowie Abstimmungen mit den jeweiligen Leitungs-/ Ver- und Entsorgungsträgern bzw. zuständigen Behörden zu ggf. notwendigen Maßnahmen können erst mit der Konkretisierung des Vorhabens vorgenommen werden. So sind z. B. die seitens des WAH geforderten hydraulische Nachweisführungen für die vorhandenen übergeordneten Trink- und Schmutzwasseranlagen, vertragliche Vereinbarungen für die

[1] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019 und Auskunft vom 11.06.2020/ Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.
[2] Entwurf der Abgrenzungen der TWSZ gemäß Datenlage 30.07.2013 (Elstal) und 22.02.2018 (Radelandberg).
[3] Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.
[4] s. Verfahrensunterlage und Stellungnahme WAH vom 20.12.2019.

direkte Anbindung des Vorhabens sowie die Planung und Umsetzung notwendiger Kapazitätserweiterungen des Anlagenbestands[1] Bestandteil und Gegenstand von Detailplanungen, die parallel zur Bebauungsplanung erfolgen müssen.

In welchem Maße eine Auffüllung des künstlichen Gewässers mit Trinkwasser die Sicherung der Daseinsvorsorge – hier Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser – beeinträchtigen oder gefährden könnte, ist z. Z. nicht beurteilbar. Nach § 54 Abs. 4 Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) ist im Vorhabengebiet, sofern „…eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen…“, das Niederschlagswasser zu versickern. In diesem Sinne wäre das Auffangen im zum Erdreich hin abgedichteten künstlichen Gewässer unzulässig[2]. Für eine Befüllung des geplanten Gewässers käme demzufolge dann nur Trinkwasser in Betracht. Die öffentliche Wasserversorgung (vorrangig aus ortsnahen Wasservorkommen) ist nach § 50 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Aufgabe der Daseinsvorsorge. Diese ist u. a. durch den Vorrang der öffentlichen Versorgung vor anderen Benutzungen zu sichern.[3] Unter der Voraussetzung vorhandener Kapazitäten beschränken daher sowohl der Landkreis Havelland als auch der WAH eine Trinkwasserauffüllung grundsätzlich auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März im Folgejahr.[4]

Mit der angestrebten Verwendung regenerativer Energien und der Anwendung der Sektorenkopplung kann an sich raumordnerischen Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Im Weiteren sollte der Einsatz adäquater technischer Möglichkeiten unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Schutzes der Ressource Trinkwasser geprüft und konkretisiert werden.

Das Vorhaben entspricht in beiden Szenarien bei Umsetzung folgender Maßgabe den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur:

- Es ist nachweislich dauerhaft auszuschließen, dass eine für das geplante künstliche Gewässer vorgesehene Trinkwasserauffüllung die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gefährdet (Maßgabe 8).

4.1.8 Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 1 ROG soll im ROV auch die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft werden.

Bei den in einem Zusammenhang mit dem Vorhaben zu betrachtenden bekannten raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen handelt es sich insbesondere um Planungen in der Standortgemeinde selbst, wie die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes und der entstehende BTC sowie um die Umsetzung der Gewerbe- und Wohnstandorte Friedrichspark und Krampnitz der Landeshauptstadt Potsdam.

Auswirkungen / Bewertung

Zu den Vorhabenauswirkungen auf diese Planungen und deren Bewertung sei auf die Kapitel 4.1.2, 4.1.3 und 4.1.4 verwiesen. Daraus resultiert insgesamt, dass das Vorhaben und die o. g. Planungen realisiert werden können. Wesentliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar.

4.2 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mögliche raumbedeutsame bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden bezogen auf die Schutzgüter der Umwelt nach UVPG dargestellt und bewertet. Dabei wird nicht von einer

[1] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019
[2] Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020
[3] s. § 54 BbgWG
[4] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019 und Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020

schutzgutübergreifenden einheitlichen Definition der „raumbedeutsamen Auswirkung“ ausgegangen, da es sich um im Einzelfall festgestellte Auswirkungen handelt, die abhängig von den Spezifika des jeweiligen Schutzgutes zu betrachten sind. Das heißt, im Allgemeinen können darunter solche Effekte verstanden werden, die auf der Grundlage des Planungsstandes im ermittelten Zusammenhang relevant sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. auf das vielschichtige Wirkungs- und Prozessgefüge der Umwelt sind angesichts der Komplexität sowie des Prüfmaßstabes dieses Verfahrens bzw. des Standes der Vorhabenplanung nur sehr begrenzt darstellbar. Daher werden bei dem Schutzgut, bei dem angenommen wird, dass das Vorhaben Veränderungen des o. g. Wirkungsgefüges auslösen könnte, mögliche Kausalketten aufgeführt.

4.2.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Im Kapitel zum Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit steht die Funktion der Umwelt für den Menschen im Vordergrund, insofern sie relevant ist für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Unversehrtheit des Raumes, in dem sich der Mensch vornehmlich bewegt. Dieser lässt sich hinsichtlich der Qualität des Wohnens bzw. des Wohnumfelds sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung bewerten. Die Auswirkungen auf den Erholungswert des Vorhabengebietes und seiner Umgebung werden vor allem im Sachgebiet „Erholung und Tourismus“ der RVU (Kap. 4.1.6) sowie teilweise auch im Schutzgut Landschaft (Kap. 4.2.7) betrachtet, sodass an dieser Stelle auf die Darstellung der Auswirkungen hinsichtlich dieses Aspektes weitgehend verzichtet wird. Auswirkungen aufgrund von vorhabenbedingten bzw. -induzierten stofflichen Emissionen sind Gegenstand des Kapitels 4.2.6 zum Schutzgut Luft.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG: Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.

LaPro[1], Kap. 3.4.1 – Klima/Luft, Leitlinien: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre sind vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, sodass sowohl die Gesundheit des Menschen als auch der Schutz besonders empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes gewährleistet ist.

Gemäß *§ 1 BNatSchG* sind Natur und Landschaft u. a. als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass u. a. der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert ist.

LaPro, Kap. 3.6.2 – Landesweite Ziele zur naturverträglichen Erholung: Den Bedürfnissen des Menschen nach persönlichem Erleben und Wissen über die Natur soll entsprochen werden, der Aufenthalt in einer naturnahen, störungsarmen Landschaft sowie naturverträgliche Erholungsaktivitäten sind zu ermöglichen. Dabei soll das Erleben der naturraum- und regionstypischen Landschaftselemente im Vordergrund stehen.

Auswirkungen

Auswirkungen für das Wohlbefinden des Menschen, im Sinne seiner physischen und psychischen Gesundheit, können sich ergeben, wenn sein Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeld beeinträchtigt wird durch Emissionen von Lärm, Licht und Luftschadstoffen, die unmittelbar vom Vorhaben ausgehen und/oder einer mit diesem in Zusammenhang stehenden Zunahme der Verkehrsbelastung. Weiterhin ergeben sich Beeinträchtigungen für den Menschen aufgrund von baulichen und sonstigen Veränderungen des Raumes, die dessen Erholungs- und Erlebniseigenschaften verschlechtern.

[1] Landschaftsprogramm Brandenburg

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich bestehende und noch in Entwicklung befindliche Wohnsiedlungsflächen von Elstal, die sämtlich nördlich der B 5 gelegen sind: Zu nennen sind hier die Heidesiedlung, das Olympische Dorf und die Kiefernsiedlung. Südlich des Vorhabens schließt sich mit der Döberitzer Heide ein wichtiges Erholungsgebiet für die Bevölkerung der Gemeinde an, das auch überörtliche Besucher anzieht.

Der Vorhabenstandort und seine unmittelbare Umgebung weisen keine nennenswerten Vorschädigungen in Hinblick auf Emissionen von Schall, Licht oder geruchlichen und stofflichen Belastungen der Luft auf, die über die mit dem Betrieb des bestehenden Erlebnis-Dorfs verbundenen Emissionen hinausgehen. Die südlichen Bereiche der Wohnsiedlungsflächen von Elstal liegen allerdings im dem von Hintergrundbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe beeinträchtigten Korridor entlang der B 5. Das Gleiche trifft auch auf einen schmalen Streifen am Nordrand des Vorhabengebietes zu (siehe Karte B-1 der Verfahrensunterlage).

Bauphase

Während der Bauzeit kommt es aufgrund des Baustellenbetriebes und -verkehres zu erhöhten Emissionen von Lärm, (Grob-)Staub und Luftschadstoffen sowie zu Erschütterungen und optischen Störungen. Hierdurch kann der Erholungswert der Döberitzer Heide kleinflächig und temporär beeinträchtigt werden. Aufgrund der Entfernung vom Vorhabenstandort und der Barrierewirkung der B 5 sind keine baubedingten Auswirkungen auf die Wohnqualität in den Siedlungsgebieten von Elstal zu erwarten, die auf Emissionen des Baustellenbetriebs zurückzuführen wären.

Da das Vorhabengebiet schrittweise und über einen Zeitraum von mehreren Jahren erschlossen werden soll, entsteht keine weithin wahrnehmbare Großbaustelle, die aufgrund der Kumulation der genannten Auswirkungen ein größeres Umfeld beeinträchtigen könnte.

Gegebenenfalls sind baubedingt temporär Unterbrechungen von Wegeverbindungen in Richtung Döberitzer Heide notwendig, die jedoch durch Umleitungen vermieden werden können.

Anlage

Anlagebedingt kommt es zu einer baulich-technischen Überprägung des Vorhabenstandortes, die sich negativ auf die Erholungsqualität in den angrenzenden Arealen auswirken kann. Dies ist insbesondere in Fläche 1 von Bedeutung, da es sich hierbei um eine naturnahe Sukzessionsfläche handelt, die forstrechtlich als Erholungswald ausgewiesen ist. Für Besucher der Döberitzer Heide ist von Fläche 2 im heutigen Zustand vor allem der hohe Baumbestand wahrnehmbar, sodass sich auch diese Fläche trotz der ruinösen Bebauung für einen außerhalb des Vorhabengebietes stehenden Betrachter landschaftlich in ihre Umgebung einfügt. Neben einer potenziell als störend empfundenen Bebauung, zu verweisen ist hier insbesondere auf die geplanten Bauten mit einer Höhe von mehr als 10 m, tritt hinzu, dass mit der zunehmenden Versiegelung und den Gehölz- und Baumverlusten auch lokale Auswirkungen auf die Filter- und Frischluftentstehungsfunktion einhergehen (s. Kap. 4.2.6), die für den Menschen abermals die Erholungsqualität des unmittelbaren Umfelds des Vorhabenstandortes einschränken. Durch die beabsichtigte Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft können die genannten Auswirkungen minimiert werden (s. auch Kap. 4.2.7). In jedem Fall sind sie nur kleinräumig wahrnehmbar, sodass sie in der raumordnerischen Betrachtungstiefe nicht erheblich sind.

Die Wohngebiete von Elstal sind aufgrund der größeren Entfernung vom Standort von den anlagebedingten Auswirkungen nicht betroffen. Zusätzlich bieten hier Baumreihen einen Sichtschutz, sodass nur wenige Elemente des Freizeitparks von einigen erhöhten Standorten überhaupt wahrnehmbar sein dürften. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass derzeit gemäß Waldfunktionskartierung ein großer Teil der Fläche 1 als Lärm- und Sichtschutzwald eingestuft ist, wobei als Sichtschutzwald ein etwa

60 m breiter Streifen entlang der B 5 fungiert. Im Interesse des Erhalts der genannten Funktionen empfiehlt es sich, in den weiteren Planungen darauf zu achten, dass ein ausreichend breiter, bewaldeter Streifen entlang der B 5 erhalten bleibt.

Positiv ist zu bewerten, dass durch das Vorhaben Gebiete erschlossen werden, die bislang für Besucher unzugänglich waren und die nun ebenfalls zur Erholung genutzt werden können, wenngleich es sich hierbei nicht um die naturerlebnisbasierte Erholung handelt, die an dieser Stelle im Sinne des Schutzgutes Menschen und deren Gesundheit relevant ist (s. hierzu auch Kap. 4.1.6).

Betrieb

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind zu unterscheiden in jene, die durch den eigentlichen Betrieb des Freizeitparks hervorgerufen werden und diejenigen, die auf eine Zunahme des motorisierten Verkehrs aufgrund steigender Besucherzahlen zurückzuführen sind.

In die erste Kategorie fallen Lärm- und Lichtemissionen und weitere optische Reize (Beunruhigung der Raumwahrnehmung durch Bewegung) sowie u. U. geruchliche Beeinträchtigungen, die aus dem Betrieb der Attraktionen sowie dem Besucherverhalten resultieren oder auf Veranstaltungen zurückzuführen sind. Je nach Intensität können daraus negative Auswirkungen auf den Erholungswert der nördlichen Randbereiche der Döberitzer Heide sowie auf die Wohnqualität in den benachbarten Siedlungsgebieten von Elstal resultieren. Einzelne Ereignisse wie Lasershows und Feuerwerke können unter Umständen auch überörtlich als Beeinträchtigung des Wohnumfeldes wahrgenommen werden. Um Störungen der Bevölkerung durch Lärm- und Lichtemissionen zu vermeiden, empfiehlt es sich daher, auf Ebene der Bebauungsplanung die voraussichtlichen Auswirkungen durch Lärm- und Lichtemissionen zu erfassen und ggf. Maßnahmen in Betracht zu ziehen, diese auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Als Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, die auf eine Erhöhung der Verkehrsmenge zurückzuführenden sind, sind neben einer Zunahme der Gesundheitsbelastung durch Lärm- und Luftschadstoffe auch eine Erhöhung der Gefährdungssituation durch die größere Fahrzeugmenge zu berücksichtigen. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Vorhabens an der Anschlussstelle Elstal der B 5 ergeben sich allerdings keine verkehrlichen Mehrbelastungen in den Wohngebietsstraßen von Elstal oder in den Zuwegungen zu den Naherholungsbereichen, sodass nicht mit der Entstehung neuer Gefahrenschwerpunkte zu rechnen ist.

Zur Ermittlung von Mehrbelastungen durch Verkehrslärm wurden auf Grundlage der im IVV-Gutachten ermittelten Verkehrsmengen an acht Emissionspunkten entlang des B 5-Korridors für den Bestand und die beiden Planfälle schalltechnische Berechnungen gemäß der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 – Anlage 1 der 16. BImSchV[1]“ durchgeführt.[2] Im Ergebnis wurden keine wahrnehmbaren und immissionsrechtlich relevanten Steigerungen der Lärmpegel festgestellt, die auf das Vorhaben zurückzuführen wären. Die gemäß 16. BImSchV zulässigen Grenzwerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB(A) Tag/Nacht werden nicht überschritten.

Allerdings sind bereits die Bestandswerte so hoch, dass auf etwa 70 % der Vorhabenfläche die hier in Anwendung zu bringenden Orientierungswerte der DIN 18005[3] (55 bzw. 45 dB(A) Tag/Nacht) um mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Die Anlage schutzbedürftiger Nutzungen (Übernachtungsangebote) innerhalb des Vorhabengebiets ist daher nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, v. a. Lärmschutzwällen bzw. -wänden oder in größtmöglichem Abstand von der B 5 möglich[4].

[1] Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert.
[2] ISU Plan: Schalltechnische Untersuchung. Auswirkungen der Verkehrsentwicklung, Berlin 2019.
[3] Norm zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung.
[4] Kohlen & Wendlandt: Schalltechnisches Gutachten. GP 1205/17. Machbarkeitsstudie Karls Familienresort am Standort Elstal Ost, Dezember 2017.

Zusammenfassend ist aufgrund des auch zukünftig geringen Anteils des prognostizierten vorhabeninduzierten Verkehrs an der Gesamtmenge des Verkehrs auf der B 5 nicht mit einer wahrnehmbaren Änderung der Lärmbelastungen entlang der B 5 zu rechnen.

Lufthygienische Belastungen und deren mögliche Bedeutung für den Menschen und seine Gesundheit werden im Kapitel zum Schutzgut Luft (Kap. 4.2.6) betrachtet.

Wechselwirkungen

Es besteht ein Wirkungsgeflecht zwischen der Erholungsfunktion der Landschaft in Hinblick auf das Schutzgut Menschen und den Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, da Beeinträchtigungen des Erholungswertes regelhaft als Folge negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auftreten. Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen beeinträchtigen nicht nur die Umwelt des Menschen, sondern sind auch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von Relevanz, sodass diese Punkte auch im entsprechenden Kapitel thematisiert werden.

Potenziell besteht die Gefahr der Verunreinigung von Boden und Grundwasser aufgrund einer möglichen Mobilisierung von Altlasten im Zuge der Beräumung der militärischen Flächen, woraus sich wiederum negative Auswirkungen für den Menschen ergeben können. Wie im Kapitel zum Schutzgut Boden ausgeführt sind jedoch bei ordnungsgemäßem Vorgehen keine derartigen Probleme zu erwarten.

Bewertung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit sind unter überörtlichen Gesichtspunkten mit den o. g. raumordnerischen und sonstigen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Untersuchungsraumes zu vereinbaren. Auch das Landesamt für Umwelt (LfU) kommt in seiner Stellungnahme zu der Einschätzung, dass keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten seien[1]. Konkrete Festlegungen zum Schutz vor Lärm- und Lichtemissionen sind Gegenstand des nachfolgenden Verfahrens.

Das geplante Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich des Schutzgutes Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit, vereinbar.

4.2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

In diesem Kapitel werden die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sowie auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume betrachtet. Verursacht werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut u. a. durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidungs- und Barrierewirkungen, Schall- und Schadstoffemissionen sowie nächtliche Lichtemissionen. Zu berücksichtigen sind auch indirekte Wirkungen auf Lebensräume, die beispielsweise durch Veränderungen des Grundwasserhaushalts oder durch Stoffeinträge hervorgerufen werden.

Auf Ebene des ROV liegt der Schwerpunkt der Betrachtung auf Schutzgebieten und geschützten Biotopen sowie den seltenen oder in ihrem Bestand bedrohten Tier- und Pflanzenarten (Rote-Liste-Arten, europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten).

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie auf den besonderen Artenschutz werden in den Kapiteln 4.3 bzw. 4.4 gesondert betrachtet.

[1] Stellungnahme des LfU, Abt. Technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 07.02.2020.

Bewertungsgrundlagen

Grundsätze aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG: Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit […] der Tier- und Pflanzenwelt […] zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. […] Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen.

Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

BNatSchG § 1 Abs. 2 führt ergänzend aus, dass die biologische Vielfalt auf Dauer zu sichern sei. Hierzu sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.

Zur Bewertung werden zudem die Schutzgebietsverordnungen, das LaPro sowie weitere naturschutzfachliche Regelungen herangezogen.

Auswirkungen

Die Daten zum Bestand an Pflanzen- und Tierarten sowie an Biotopen wurden größtenteils in den Jahren 2017 und 2018 im Vorfeld der Munitionsberäumung vor Ort erhoben, wobei insbesondere zur Erfassung der Fauna diverse Untersuchungen durchgeführt worden sind. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen in mehreren Gutachten der Verfahrensunterlage bei.

Im Westteil der Fläche 2[1] fanden in den vergangenen Jahren bereits Altlastensanierungsmaßnahmen sowie Abriss- und Beräumungsarbeiten zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen statt. Der Umweltbericht der Verfahrensunterlage stellt daher nicht die tatsächliche Floren- und Faunenausstattung des Gebiets dar. Für die Maßnahmen ergingen naturschutzrechtliche Entscheidungen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland. Erteilt wurden artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen, Ausnahmegenehmigungen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG und Genehmigungen nach § 17 Abs. 3 BNatSchG. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die betreffenden Flächen können daher nicht mehr Gegenstand der Betrachtung und der raumordnerischen Bewertung sein.

<u>Biotoptypen, geschützte Biotope und geschützte Pflanzen im Vorhabengebiet</u>

Fläche 1

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung und dem Rückbau der vorhandenen Baustrukturen befindet sich die Vegetation auf dieser Fläche in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium. Es hat sich ein flächendeckender Gehölzjungwuchs der Pionierbaumarten Robinie, Sandbirke, Wald-Kiefer und Eschenahorn angesiedelt, der besonders im Westen des Areals waldartig ausgeprägt ist. Dabei handelt es sich insbesondere um den Biotoptyp „Robinienforst“ (08340)[2] im Westen und am Nordrand der Fläche sowie Biotope des Typs „Vorwald“ (082810), die vor allem in zentralen Bereichen der Fläche zu finden sind.

[1] Gemäß den Begrifflichkeiten der Verfahrensunterlage handelt es sich um Teilfläche 2 und den westlichen Bereich von Teilfläche 3.
[2] Biotoptypen nach Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen; Stand 2011.

Den größten Anteil an Fläche 1 nehmen Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren ein. Zu den geschützten Biotopen (gemäß § 30 BNatSchG teilweise i. V. m. § 18 BbgNatSchAG[1]) zählen der „silbergrasreiche Trockenrasen“ (051211), der einen großen Teil der Osthälfte der Fläche einnimmt, sowie kleinere Areale mit Besenginsterheide (0611001).

In der Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung[2] wird darauf verwiesen, dass sich innerhalb der Fläche zudem ein Areal mit dem Lebensraumtyp (LRT) 6120 „Kalkreiche Sandrasen“ gemäß des Anhangs I der FFH-RL befände. Der Schutz dieser Lebensraumtypen ist auch dann zu gewährleisten, wenn sie sich nicht in einem Schutzgebiet befinden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist daher zu prüfen, ob sich innerhalb des Vorhabengebiets Bereiche mit LRT befinden. Sollte sich dies bestätigen, sind die zu erwartenden Auswirkungen darzustellen und zu bewerten (s. Maßgabe 9).

Auf Fläche 1 wurden mehrere geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) festgestellt: die auf den ruderalen Gräserfluren wachsende Sand-Grasnelke, Silbergras, Mausohr sowie verschiedene Laucharten, die teilweise auf der Vorwarnliste der Roten Liste stehen. Zu den besonders geschützten Pflanzen nach BArtSchV gehört die Sand-Strohblume, die ihren Verbreitungsschwerpunkt im silbergrasreichen Trockenrasen hat.

Fläche 2

Westteil (im Umweltbericht als Teilfläche 2 bezeichnet)

Dieses Areal wurde ebenfalls in den 1990er-Jahren komplett beräumt und entsiegelt, sodass hier über viele Jahre eine Sukzession stattfand. Es wurde und wird teilweise als Weide und als Parkplatzüberlauf für das vorhandene Erlebnis-Dorf genutzt. Aufgrund zwischenzeitlich vorgenommener Beräumungsarbeiten (s. o.) sind die in der Verfahrensunterlage dargestellten und beschriebenen Biotope und Pflanzen nur noch in geringem Umfang erhalten. Eine Bewertung findet daher nicht statt.

Kasernengelände (im Umweltbericht als Teilfläche 3 bezeichnet)

Das Gelände liegt seit 1998 vollständig brach. Der westliche Bereich kann hier nicht mehr bewertet werden, da die in der Verfahrensunterlage dargestellten Baustrukturen bereits abgerissen und die Vegetation entfernt worden ist, bzw. weil die notwendigen Genehmigungen hierfür bereits vorliegen.

Aufgrund der noch vorhandenen Baustrukturen im Bereich der Kasernen verteilen sich die Biotope in diesem Gebiet sehr kleinteilig. In der Vegetation haben sich Spuren der einstigen gärtnerischen Gestaltung des Geländes erhalten, z. B. in Form von Philadelphus und Schneebeeren. Auf dem ganzen Gelände verbreitet sind Biotope der Vorwaldstadien, in denen vor allem Birke, Robinien und Espen wachsen, sowie Ruderalfluren. Das größte zusammenhängende und gesetzlich geschützte Biotop bildet der Eichenmischwald (08190), der den östlichen Teil des Kasernengeländes einnimmt. Die Heinz Sielmann Stiftung merkt dazu an[3], dass es sich hierbei um einen LRT nach Anhang I der FFH-Richtlinie handelt, nämlich um den LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder“. Hierzu sei auf Maßgabe 9 verwiesen.

An den Eichenwald schließen sich in südlicher Richtung mehrere kleinere Standorte der ebenfalls als Biotop geschützten Besenginsterheide (0611001) und Heidenelken-Grasnelkenfluren (0512122) an.

Als weitere geschützte Biotope kommen auf dem Gelände einzelne Standorte von Grasnelke-Rauhblattschwingelrasen (0512121) vor sowie kennartenarme Rotstraußgrasfluren (051215), wobei deren Verortung auf Karte B-3 der Verfahrensunterlage aufgrund der Ähnlichkeit der Signaturen erschwert wird.

[1] Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20).
[2] Stellungnahme der Heinz Sielman Stiftung vom 10.01.2020.
[3] Ebd.

Nach BArtSchV geschützte Trockenrasenarten wie Silbergras, Mausohr, Hasenklee, Sandstrohblume und weitere geschützte Pflanzen kommen auch im Kasernengelände vor, wobei sie allerdings zwischen den Fugen des Kleinpflasters wachsen und somit nicht unter das Schutzregime fallen. Im Übergangsbereich zur Döberitzer Heide wachsen Sand-Grasnelke und Heide-Nelke. Sie wurden überwiegend in den ausgewiesenen geschützten Biotopen angetroffen.

Eine Einzelerfassung von Bäumen erfolgte bislang nicht.

Bauphase

Für alle Eingriffsflächen ist von einem Totalverlust von Pflanzen, Biotopen und geschützten Biotopen auszugehen. Da es voraussichtlich nur wenige Flächen gibt, die ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommen werden, handelt es sich hierbei tatsächlich um anlagebedingte Auswirkungen. Als baubedingt können dagegen Beschädigungen an Bäumen und anderen Gewächsen gelten, die grundsätzlich erhalten werden sollen.

Indirekte Wirkungen auf Pflanzen und Lebensräume aufgrund von Grundwasserabsenkungen sind nicht zu erwarten, da es im Vorhabengebiet keine grundwasserabhängigen Biotope gibt. Zudem sind nach derzeitigem Planungsstand aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes keine bauzeitlichen Wasserhaltungen erforderlich.

Anlage

Anlagebedingt kommt es zu einem permanenten Verlust von Flächen als Lebensraum für Pflanzen durch Versiegelung und andere intensive Nutzungen. Das Vorhaben führt zudem zu einer dauerhaften Unterbrechung (oder zumindest einer starken Einschränkung) von Vernetzungsstrukturen zwischen der Döberitzer Heide und dem Vorhabengebiet, zumindest in den Bereichen, die dauerhaft in die Nutzung integriert werden.

Eine Zerstörung geschützter Biotope ist nur erlaubnisfähig, sofern ein Ausgleich möglich ist. Dieser ist umso unwahrscheinlicher, je schwerer ein Biotop zu regenerieren ist. Gemäß Stellungnahme des LfU[1] sind die meisten geschützten Biotope im Vorhabengebiet nur schwer zu regenerieren. Insbesondere beim Eichenmischwald im Osten von Fläche 2 ist für die Regeneration ein Zeitraum von mindestens 150 Jahren anzusetzen.

Auf Fläche 1 sind 5.400 m² geschützter Trockenrasen und etwa 600 m² Besenginsterheide von einem voraussichtlich vollständigen Verlust betroffen; ersterer ist bedingt, letztere ist schwer bzw. nur über einen Zeitraum von 15 bis 150 Jahren regenerierbar.[2] Aufgrund der meist zentralen Lage der geschützten Biotope im Vorhabengebiet dürfte der Erhalt dieser Flächen kaum in Betracht kommen.

Aus dem Umweltbericht (S. 82) geht hervor, dass alle im Vorhabenbereich vorhandenen Waldflächen, wie die jungen Waldbiotope auf Fläche 1, der o. g. Eichenmischwald und weitere naturnahe Bereiche mit geschützten Biotopen (Besenginsterheide und Trockenrasen) im Südosten von Fläche 2 erhalten werden sollen. Im Widerspruch dazu ist auf Karte A-4 sowohl für den Südostteil der Fläche 2 als auch für große Teile des angrenzenden Eichenmischwalds der „Verlust geschützter Biotope“ als Auswirkung dargestellt. Auch Karte A-3 weist für den Südostteil einen flächigen Biotopverlust aus, der auch große Teile des Eichenmischwaldes umfasst.

Da, wie oben ausgeführt, die Regeneration des Eichenmischwaldes und damit eine Kompensation des Verlusts erst nach einem sehr langen Zeitraum möglich wäre, ist dieses Biotop in seiner Gesamtheit zu bewahren und nicht wie dargestellt anteilig für die Bebauung mit Ferienhäusern sowie für die Anlage der geplanten Haupterschließungsstraße in Anspruch zu nehmen. Ob eine extensive Freizeitnutzung ohne Beeinträchtigung des Biotops möglich wäre, ist zu prüfen. In den nach Süden anschließenden Flächen,

[1] Stellungnahme des LfU vom 14.01.2020, Anlage 1.
[2] Ebd.

die laut Umweltbericht als Flächen für eine extensive Freizeitnutzung ins Ferienresort integriert werden sollen, sind die geschützten Biotope ebenfalls zu erhalten.[1] Auch hier ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob die vorgesehene extensive Freizeitnutzung so gestaltet werden kann, dass sie mit dem Erhalt der geschützten Biotope zu vereinbaren ist (s. Maßgabe 10)**.**

Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll das Gelände teilweise naturnah gestaltet werden, wobei der Anteil an Grünflächen beim derzeitigen Planungsstand nicht quantifizierbar ist. Gemäß Umweltbericht sollen zukünftig 14 ha von Wald eingenommen werden, wobei die Angaben hierzu teilweise widersprüchlich sind.

Weiterhin ist ein naturnahes künstliches Gewässer mit einer Fläche von etwa 5,5 ha geplant. Die Befüllung des Gewässers soll nach Vorhabenkonzept überwiegend mit Niederschlagswasser erfolgen. Ob und inwiefern sich die beabsichtigte Niederschlagsrückhaltung bzw. –sammlung auf die lokale Vegetation auswirken könnte, ist derzeit nicht abschätzbar und im weiteren Verfahren darzustellen (s. Maßgabe 11).

Betrieb

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope können sich aus Stoffeinträgen sowie aus der geplanten Nutzung der verbleibenden Biotope ergeben.

Stickstoffeinträge und andere stoffliche Emissionen, die Pflanzen und Biotope negativ beeinflussen können, resultieren nicht aus dem Vorhaben selbst, sondern aus der betriebsbedingten Zunahme des Kfz-Verkehrs. In einem Gutachten[2] wurde ermittelt, dass in diesem Zusammenhang perspektivisch nicht mit der Überschreitung des zugrunde gelegten Abschneidekriteriums (0,3 kg N/ha*a) zu rechnen sei. Da nicht in allen Fällen die aktuellen und maßgeblichen Grundlagen für die Bewertung der Auswirkungen durch Stickstoffeinträge verwendet worden sind, ist auf Ebene der Bebauungsplanung eine erneute Kennzeichnung stickstoffempfindlicher LRT und Biotope auf Grundlage des Erlasses des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ erforderlich.[3] Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen bzw. im zugehörigen Gutachten[4] für den Westteil des Vorhabengebietes keine Angaben zu den zu erwartenden Stickstoffeinträgen gemacht werden. Im Bebauungsplanverfahren sind die fehlenden Daten zu ergänzen (s. Maßgabe 9).

Tiere

Sofern die hier betrachteten Arten unter das Schutzregime des besonderen Artenschutzes fallen, werden sie in Kap. 4.3 erneut betrachtet.

Fledermäuse

Es sind mehrere Gutachten und Artenschutzkonzepte für Fledermäuse erarbeitet worden, die der Verfahrensunterlage beiliegen.

Fläche 1

Hier wurden keine Quartiere festgestellt; die Fläche wird jedoch als Jagdgebiet genutzt.

[1] Basierend auf der Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020. Zudem ist es gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, S.2), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14) verboten, „Trockenrasen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören“.
[2] Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020.
[3] Gemäß Stellungnahme des LfU zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.
[4] Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020. Abb. 5.1.

Fläche 2

Insgesamt wurden Vorkommen von elf Fledermausarten mit diversen Methoden festgestellt; bei allen handelt es sich um Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die somit streng geschützt sind (s. Umweltbericht, Tab. 4). Wie auf Karte B-2 des Umweltberichts dargestellt existieren in vielen Kasernengebäuden Sommer- und Winterquartiere. Baumquartiere wurden nicht systematisch erfasst, der Eichenwald bietet jedoch Quartierpotenzial für verschiedene Arten. Vom Fachgutachter[1] wird Fläche 2 als ganzjährig gut geeigneter Lebensraum für verschiedene Fledermausarten eingeschätzt. Dies liegt sowohl am Angebot vielfältiger Quartiere, als auch an der abwechslungsreichen Vegetation, die ein reiches Nahrungsspektrum bietet. Auch die Nähe großer Waldgebiete und von Gewässern ist von Bedeutung für die große Attraktivität des Standortes.

Brutvögel

Fläche 1

Eine Begehung im Juli 2018 umfasste sowohl das bestehende Erlebnis-Dorf wie auch Fläche 1. Es ist daher auf Grundlage des Umweltberichts nicht darstellbar, in welchem Umfang Brutvögel auf Fläche 1 tatsächlich betroffen sind. Im Rahmen der Begehung wurden 31 Arten erfasst, davon 25 als Brutvögel. Es wurden 16 Reviere von Bodenbrütern festgestellt sowie 38 Reviere von Höhlen- und Nischenbrütern, wobei letztere wohl größtenteils im bestehenden Erlebnis-Dorf und damit außerhalb der hier zu behandelnden Areale angetroffen worden sind. Schließlich wurden elf Reviere von Baum- und Buschbrütern erfasst. Der hohe Anteil an Bodenbrütern spricht für die Wertigkeit des Geländes, das den Tieren eine deckungsreiche ungestörte Bodenschicht bietet.

29 der 31 festgestellten Arten sind als besonders geschützt eingestuft; mit Heidelerche und Grauammer treten zudem zwei streng geschützte Arten auf; vier Arten sind auf der Roten Liste Brandenburgs bzw. Deutschlands als „gefährdet“ gekennzeichnet.

Der Schutz erstreckt sich auch auf die Brutplätze und erlischt in der Regel nach der Nistperiode, in manchen Fällen jedoch erst mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte oder des Reviers.

Fläche 2

Eine Erfassung im Jahre 2017 erbrachte 46 Arten, wobei von 41 Brutstätten auf dem Gelände festgestellt wurden. Aufgrund der Gehölzausstattung dominieren hier Baum- und Buschbrüter, gefolgt von Höhlen- und Nischenbrütern sowie Bodenbrütern.

Die folgenden streng geschützten Arten wurden beobachtet: Sperber, Mäusebussard, Waldkauz, Wendehals, Wiedehopf, Grünspecht, Heidelerche, Neuntöter. Fünf der genannten Arten sind auf der Roten Liste Deutschland als „stark gefährdet“ oder „gefährdet“ eingestuft.

Die Niststätten von 14 Arten sind ganzjährig geschützt, weil sie über mehrere Jahre hinweg genutzt werden.

Neben den erfassten 46 Brutvogelarten wurden außerdem Hinweise auf das Vorkommen der Schleiereule beobachtet.

Verflechtungsbereich Döberitzer Heide

Für die unmittelbar südlich an das Vorhabengebiet anschließenden Bereiche wurde auf Daten des Monitorings des LfU zum benachbarten SPA-Gebiet (Special Protection Area) „Döberitzer Heide“ zurückgegriffen.

[1] Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna auf dem Gelände der ehemaligen „Löwenkaserne“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal 2017-2018, Berlin 2018.

Aus den Monitoringdaten ergeben sich Vorkommen typischer Offenland- und Halboffenlandarten wie Feld- und Heidelerche sowie Neuntöter. Anzutreffen sind zahlreiche Arten der Roten Liste Brandenburgs sowie Arten, die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) erfasst sind. Viele der für Offenlandschaften charakteristischen Arten haben große Fluchtdistanzen. Diese betragen z. B. zwischen 20 und 30 m bei Lerche und Neuntöter und reichen bis zu 500 m beim Kranich; in den meisten Fällen liegen sie unter 100 m.

Zum Brutvogelbestand in den Bereichen, die südlich und westlich an Fläche 1 angrenzen (s. Karte B-2 des Umweltberichts) liegen keine Daten vor. Es ist zu vermuten, dass der dortige Bestand grundsätzlich demjenigen des SPA-Gebietes südlich von Fläche 2 entspricht. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die kartografischen und textlichen Darstellungen hierzu entsprechend anzupassen und die Auswirkungen zu ermitteln (s. Maßgabe 12).

Reptilien

Fläche 1

Festgestellt wurden die streng geschützten Zauneidechsen mit einem geschätzten Bestand von 150 bis 300 Exemplaren.

Fläche 2

Zauneidechsen wurden überall auf dem Gelände angetroffen, wobei sich der Lebensraumschwerpunkt auf den unbebauten, gehölzarmen Flächen befindet. Darüber hinaus liegen Einzelnachweise von Blindschleiche und Waldeidechse vor.

Amphibien

Im Vorhabengebiet gibt es keine für Amphibien geeignete Lebensräume. Teichfrösche und Teichfroschlarven wurden an drei Löschwasserbecken in Fläche 2 entdeckt. Der Teichfrosch ist nach allgemeinem Artenschutzrecht geschützt.

Xylobionte Großkäfer

Es konnten trotz gezielten Suchens keine konkreten Hinweise auf Eremit und Heldbock festgestellt werden.

Bauphase

Aufgrund von Abbrucharbeiten und Baufeldberäumungen kann es zur Verletzung und Tötung von Individuen aller Arten kommen. Zugleich ist ein akuter Verlust von Quartieren und Habitaten zu verzeichnen. Weiterhin werden Wochenstuben- und Überwinterungsgesellschaften in ihren Quartieren beeinträchtigt, und es kommt zu Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die auf den Baubetrieb zurückzuführen sind (Licht, Lärm, Erschütterungen, Abgasemissionen). Die durch den Baubetrieb verursachten Emissionen und Erschütterungen können ggf. auch Habitate und Tiere außerhalb des Vorhabengebietes beeinträchtigen.

Die Tötung von Individuen kann durch gezieltes Absammeln und Umsiedeln in geeignete Ersatzhabitate vor Baubeginn vermieden werden (Reptilien, Amphibien). Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung, wonach zwischen 1. März und 30. September keine Eingriffe erfolgen dürfen, kann die Beschädigung von Nist- und Brutstätten sowie Wochenstubenquartieren vermieden werden.

Anlage

Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehende Vegetationsverlust führen zu einem dauerhaften Verlust von Habitaten und Quartieren für alle im Vorhabengebiet vorhandenen

Arten. Zugleich kommt es in den verbleibenden Habitaten zu einer Störung der Tiere, zur Beeinträchtigung der Qualität der Habitate (Nahrungsangebot) aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen und der wenig naturnahen Gestaltung des Geländes.

Die Anlage eines künstlichen Gewässers kann zur Entstehung von Habitaten für Amphibien führen.

Für verlorengegangene Quartiermöglichkeiten von Brutvögeln ist Ersatz in Form von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen, die den Bedürfnissen der jeweiligen Arten entsprechen. Altbäume sind als geeignete Niststätten soweit als möglich zu erhalten. Für störungsempfindliche Arten sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wie z. B. Heckenpflanzungen für störempfindliche Freibrüter. Die genauen Festlegungen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu den Auswirkungen auf Fledermäuse siehe Kap. 4.4.

Betrieb

Für die verbleibenden und evtl. neu geschaffenen Habitate ergeben sich Einschränkungen ihrer Lebensraumqualität durch eine allgemeine Beunruhigung des gesamten Geländes aufgrund der Anwesenheit von Menschen sowie den Betrieb von Erlebnis-Dorf und Ferienresort an sich. Die damit einhergehenden Schall- und Lichtemissionen sowie die visuellen Effekte werden sich je nach Intensität bis in die benachbarten Flächen der Döberitzer Heide auswirken. Es ist anzunehmen, dass die deutlich steigenden Besucherzahlen im Freizeitpark in Verbindung mit den Übernachtungsgästen zu einer Zunahme von Besuchern in der Döberitzer Heide führen wird. Hieraus würde eine zunehmende Beunruhigung in diesen Bereichen resultieren, die mit Beeinträchtigungen des Lebensraums der dortigen Arten einherginge (s. u.). Treten in den Fluchtradien der Vögel dauerhaft Störungen auf, können diese Gebiete als Lebensraum für die jeweiligen Arten gänzlich entfallen.

Licht- und Lärmemissionen beeinträchtigen auch die Jagdgebiete der Fledermäuse, wie z. B. den Eichenwald im Osten von Fläche 2. Auch Vögel und Insekten reagieren empfindlich auf Licht und Lärm. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund der Schall- und Lichtbelastungen das Vorhabengebiet für die Fledermauspopulationen und andere Arten als Lebensraum verloren geht. In diversen Stellungnahmen wurde daher eine strenge Regulierung der vorhabenbedingten Licht- und Lärmemissionen gefordert, um deren negativen Auswirkungen zu verringern. Da in der Verfahrensunterlage keine Angaben zu diesbezüglichen Belastungen gemacht werden, sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geplante bzw. zu erwartende Licht- und Lärmemissionen darzustellen und artbezogene Schutzkonzepte zu erarbeiten (s. Maßgabe 13).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass im nächsten Planungsschritt erneut Bestandserfassungen in Bezug auf die genannten Arten durchzuführen und die Ergebnisse zu kartieren sind, um die derzeit vorliegenden Daten zu überprüfen und zu präzisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachten geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen (s. Maßgabe 12). In den eingegangenen Stellungnahmen wurde die sehr reduzierte Arterfassung als Defizit thematisiert. So fehlen bislang Darstellungen zu Insekten und Mollusken gänzlich. Auch ist gemäß Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung[1] mit dem Vorkommen zahlreicher weiterer Säugetier- und Brutvogelarten zu rechnen.

Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden in Kap. 4.3 betrachtet und die auf Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft (s. Kap. 4.2.7). Die verschiedenen Schutzgebietskategorien überlagern sich teilweise. Das Vorhabengebiet selbst liegt anteilig im Bereich eines LSG; alle weiteren Schutzgebiete befinden sich außerhalb der Grenzen des Vorhabengebietes.

[1] Stellungnahme vom 10.01.2020.

Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“

Das NSG „Döberitzer Heide“ liegt teilweise im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens und ist in seiner Ausdehnung deckungsgleich mit dem gleichnamigen FFH- und SPA-Gebiet. Im Osten von Fläche 2 grenzt das NSG unmittelbar an das Vorhabengebiet; im Süden nähert es sich ihm bis auf 100 m. Schutzzweck des Gebietes sind gemäß Verordnung[1] vor allem Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebensstätte bestandsbedrohter wildlebender Pflanzen- und Tierarten.

Bau- und betriebsbedingt kann es zur Beeinträchtigung des Gebietes vor allem durch Emissionen von Luftschadstoffen (Staub), Lärm und Licht kommen, die auf den Baustellenbetrieb oder die Aktivitäten und Attraktionen im Freizeitpark zurückzuführen sind. Als betriebsbedingte und damit dauerhafte Faktoren sind Lärm und optische Reize, vor allem durch Licht, hervorzuheben. Sofern diese in das NSG hineinwirken, wären sie nicht mit dessen Schutzzweck zu vereinbaren. Daher sind auf Ebene der Bebauungsplanung konkrete Festlegungen zu treffen, um diese Emissionen so zu gestalten, dass eine Störung der Tierwelt des NSG vermieden wird (s. o. Schutzgut Tiere [s. Maßgabe 13]). Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen möglicher Lasershows und von Feuerwerk zu prüfen.

Wie im Zusammenhang mit dem Schutzgut Tiere bereits angesprochen, können weitere Störungen der Tierwelt wie auch Beeinträchtigungen von Pflanzen und Biotopen des NSG aus einem Anstieg der Besucherzahlen im Freizeitpark resultieren, in deren Folge auch die Anzahl der Gäste anstiege, die ihren Besuch mit einem Ausflug in die Döberitzer Heide verbinden. Davon betroffen wäre nicht nur die Fauna in Hinblick auf eine zunehmende Beunruhigung entlang der Wege, sondern je nach Besucherverhalten möglicherweise auch geschützte Pflanzen. Die Heinz Sielmann Stiftung schreibt in ihrer Stellungnahme, dass eine Kanalisierung des fußläufigen Besucherstromes unabdingbar sei, um den Nutzungsdruck auf das angrenzende Naturschutzgebiet zu minimieren.[2] Auch das Landesbüro der Naturschutzverbände äußert sich dahin gehend, dass bei der anzunehmenden hohen Besucheranzahl Maßnahmen zur Lenkung der Besucherströme notwendig seien, da besonders sensible, störanfällige Arten wie Wiedehopf und Wendehals, aber auch andere Arten ansonsten erheblich beeinträchtigt werden könnten. Es ist daher darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz geeignet ist, die zusätzlichen Besucher konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen des NSG wie auch des LSG und des FFH-/SPA-Gebietes steht (s. hierzu auch Kap. 4.1.6, s. Maßgabe 14)

Biotopverbund / LaPro

Der Biotopverbund im Land Brandenburg dient dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung einer ökologisch funktionsfähigen Kulturlandschaft mit natürlichen Austauschprozessen zwischen den Populationen. Auf Karte 3.7 des LaPro „Landesweiter Biotopverbund“ ist im Bereich des Vorhabengebietes die Ausweisung schutzgutbezogener Ziele dargestellt. Fläche 2 gehört hierbei zu den Räumen enger Kohärenz für die benachbarten FFH-Gebiete. Der Kohärenzraum fungiert als Verbindung zwischen Feuchtgebieten des Rhinluchs und des Kiefbruchs und wird durch das Vorhaben in seiner Qualität als Lebensraum und Wanderungskorridor deutlich eingeschränkt. Fläche 1 ist als Teil der Döberitzer Heide als Trockenstandort/Truppenübungsplatz gekennzeichnet und hierbei als außerhalb von Schutzgebieten gelegene Kernzone eingestuft. Für diese Gebiete wird der Erhalt ausreichend großer Flächen für die standortrelevanten Arten als Ziel angegeben[3].

Das Vorhaben entspricht nicht diesen Zielen, da es mit dem Verlust von etwa 5.400 m² geschützten Sandtrockenrasen in einem als Kernzone ausgewiesenen Gebiet einhergeht und die Lebensraumfunktion des Gebietes in jedem Fall erheblich einschränkt und in großen Teilen zerstört wird.

[1] Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ vom 24. November 1997 (GVBl. II/97, S.882).
[2] Stellungnahme der Sielmann-Stiftung vom 10.01.2020.
[3] s. Landschaftsprogramm Brandenburg, Kap. 3.7 Biotopverbund (Entwurf, Stand März 2016) S.8.

In Hinblick auf die schutzgutbezogenen Ziele des LaPro zu Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 3.1) ist für das Vorhabengebiet der „Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente“ angegeben. Fläche 2 grenzt unmittelbar an die vorrangig für den Naturschutz zu sichernden Gebiete.

FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten

In der Verfahrensunterlage (Karte B-4) ist ein FFH-LRT dargestellt, der sich außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete sowie außerhalb des Vorhabengebietes befindet. Es handelt sich um den LRT 4030 „Trockene Europäische Heiden“. Als mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diesen LRT kommen Mehreinträge von Stickstoff in Betracht, da es sich hierbei um einen nährstoffarmen und somit stickstoffempfindlichen LRT handelt. Das LfU[1] weist auf den Umstand hin, dass den Unterlagen zufolge nur ein kleiner Teil des auf Karte B-3 dargestellten Biotoptyps „Ruderale Wiese“ (05111) auch in Karte B-4 als LRT ausgewiesen ist. Es sei daher zu ermitteln, inwiefern weitere Bereiche der Trockenrasen bzw. –heiden als LRT einzustufen sind. Dies ist vor allem relevant für die Beurteilung der Erheblichkeit der Stickstoffeinträge durch den vorhabeninduzierten Kfz-Verkehr auf stickstoffempfindliche Biotope. Gemäß der Methodik des aktuellen Fachgutachtens[2] liegt der dargestellte LRT 4030 in einem Bereich, in dem die prognostizierten Stickstoffeinträge unterhalb des kritischen Wertes liegen, sodass hier voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wären. Wie im Vorhabenbereich selbst (s. o.) ist gemäß Forderung des LfU aber auch in dessen Wirkbereich auf Grundlage des Erlasses des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ im Bebauungsplanverfahren eine Kennzeichnung stickstoffempfindlicher Biotope und LRT erneut vorzunehmen und die Auswirkungen sind zu bewerten (s. Maßgabe 9).

Bewertung

Das Vorhaben geht mit einem großflächigen Verlust an geschützten und sonstigen Biotopen und Habitaten einher. Es hat erhebliche Auswirkungen auf bedeutende Fledermaus- und Brutvogelvorkommen und wird Biotope und Habitate im Vorhabengebiet, die nicht flächig in Anspruch genommen werden, in ihrer Lebensraumqualität erheblich beeinträchtigen. Voraussichtlich werden sich die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bis in die Döberitzer Heide hinein auswirken und somit Schutzgebiete unterschiedlicher Kategorien negativ beeinflussen.

Eine Übereinstimmung des Vorhabens in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann erreicht werden, sofern im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens folgende Maßgaben umgesetzt werden:

Maßgabe 9: Es ist zu prüfen, ob im Vorhabengebiet LRT gemäß Anhang I der FFH-RL vorhanden sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erfassen, ob es sich bei den ggf. festgestellten LRT um stickstoffempfindliche Biotope handelt. Darüber hinaus sind auch stickstoffempfindliche geschützte Biotope im Vorhabengebiet zu erfassen, die keinen LRT-Status besitzen.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob im Untersuchungsraum des Vorhabens (Umkreis von 500 m ab Außengrenze) außerhalb und innerhalb von FFH-Gebieten LRT vorhanden sind, die bislang im Umweltbericht nicht dargestellt sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen ansteigender Stickstoffdepositionen auf die diesbezüglich empfindlichen LRT zu betrachten. Hierbei sind auch die auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen nicht betrachteten Bereiche im Westteil des Vorhabengebietes und die daran angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide in die Betrachtung einzubeziehen.

[1] Stellungnahme zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.
[2] Lohmeyer GmbH, Stickstoffdepositionen (Dresden 2020).

Als Grundlage für die Erfassung stickstoffempfindlicher LRT und geschützter Biotope ist der Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren“ zu verwenden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind darzustellen und zu bewerten.

Maßgabe 10: Der Eichenwald ist als kaum regenerierbares geschütztes Biotop im vollen Umfang wie auf Karte A-3 des Umweltberichts ausgewiesen zu erhalten. Die weiteren geschützten Biotope, die sich zwischen Eichenmischwald und Grenze des Vorhabengebietes erstrecken (Trockenrasen und Besenginsterheiden), sind ebenfalls zu erhalten, da es sich um schwer regenerierbare Biotope handelt. Die Art der zukünftigen Nutzung muss den Erhalt der geschützten Biotope gewährleisten.

Maßgabe 11: Es ist darzulegen, wie und auf welchen Flächen Niederschlagswasser für die Befüllung des künstlichen Gewässers zurückgehalten werden soll. Weiterhin ist auszuführen, wie negative Auswirkungen der Niederschlagsrückhaltung auf die lokale Vegetation im Vorhabenhabenbereich vermieden werden sollen.

Maßgabe 12: Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachten geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen. Die kartografischen und textlichen Darstellungen zur Brutvogelerfassung im Verflechtungsbereich mit der Döberitzer Heide im Süden und Westen von Fläche 1 sind zu vervollständigen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Brutvögel in diesem Bereich sind zu ergänzen.

Maßgabe 13: Die Auswirkungen der betriebsbedingten Licht- und Lärmemissionen auf die Fauna im Vorhabengebiet sowie in den angrenzenden Schutzgebieten ist artbezogen darzustellen und geeignete Schutzkonzepte sind zu entwickeln. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Schutzgebiete durch Licht- und Schallemissionen (insbesondere durch Lasershows und Feuerwerk) hat soweit als möglich zu unterbleiben.

Maßgabe 14: Es ist darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz in der Döberitzer Heide geeignet ist, die durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten steigenden Besucherzahlen konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen des NSG wie auch des LSG und des FFH-/SPA-Gebietes steht.

4.2.3 Fläche

In diesem Kapitel werden Umfang und Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben (Szenario I und II) betrachtet. In Hinblick auf die Wirkpfade zwischen dem Schutzgut Fläche und den weiteren Schutzgütern wie Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft gehen besonders erhebliche Auswirkungen von einer dauerhaften Versiegelung von Flächen aus, sodass dieser Aspekt im Zentrum der Betrachtung steht.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG: Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist […] so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG: Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen[…].

Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007: Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums […] sollen vermieden werden.

LaPro, Kap. 3.2.1 Leitlinien zum Schutzgut Boden: Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme und die zusätzliche Versiegelung von Böden zu minimieren.

Auswirkungen

Vorab ist anzumerken, dass alle Angaben zur zukünftigen Flächennutzung und –inanspruchnahme aufgrund des noch frühen Planungsstadiums lediglich Näherungs- oder Zielwerte darstellen, die auf den Verhältnissen im bereits bestehenden Erlebnis-Dorf basieren (z. B. Versiegelungsanteile der Parkplätze und Attraktionsflächen) oder auf den derzeitigen Überlegungen zur Gestaltung der Flächen (z. B. Gestaltung des Ferienresorts, Wasserflächen).

Bauphase

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich aus der dauerhaften Inanspruchnahme sowie aus der Versiegelung des Bodens und sind somit anlagebedingt. Flächen, die lediglich bauzeitlich, z. B. als Baustelleneinrichtungsflächen, in Anspruch genommen werden, werden sich voraussichtlich nicht außerhalb des Vorhabengebietes befinden. Ggf. werden sie nach Umsetzung der Baumaßnahme rekultiviert und ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Anlage

Von der mit knapp 80 ha angegebenen Gesamtfläche für den Freizeitpark entfallen etwas über 9 ha auf das bereits bestehende Erlebnis-Dorf, das nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Der Umfang der Fläche, die von dem Vorhaben dauerhaft in Anspruch genommen wird, beträgt somit 70 ha. Davon entfallen etwa 11 ha auf die westliche Erweiterung des Erlebnis-Dorfs (Fläche 1) und etwas mehr als 58 ha auf die östliche Erweiterung des Erlebnis-Dorfs sowie auf die für das Ferienresort vorgesehenen Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne (Fläche 2).

Im FNP der Gemeinde Wustermark sind große Teile der Flächen 1 und 2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung/Freizeit/Sport“ dargestellt und somit als Siedlungsflächen ausgewiesen. Auf dem Gebiet von Fläche 1 existiert zudem ein rechtswirksamer BP für ein Gewerbegebiet (s. Kap. 4.1.2) Der westliche Teil der Fläche 2 wird von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung/Kultur/Hotel“ eingenommen, während der östliche als Wald dargestellt ist.

Im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne (Fläche 2) ist der derzeitige Versiegelungsanteil aufgrund zahlreicher Gebäude und Straßen sowie aufgrund eines Exerzierplatzes mit etwa 22 ha vergleichsweise hoch. Dieser Wert entspricht 38 % der Fläche 2 bzw. 31 % der Gesamtfläche des Vorhabens. Fläche 1 ist vollständig unversiegelt.

Die derzeit auf dem Gelände vorhandenen Nutzungen werden bei Vorhabenumsetzung größtenteils aufgegeben; lediglich in Waldflächen, die als solche erhalten werden, findet keine Nutzungsänderung statt.

Im Folgenden wird die geplante Flächennutzung basierend auf der Tabelle auf Seite 9 des UVP-Berichts dargestellt. Die hier genannten Werte weichen teilweise erheblich von der Flächenaufteilung ab, die in Tabelle 1 des Abschnitts „I, Allgemeine Angaben“ der Verfahrensunterlage angeführt sind, ohne dass sich diese Unterschiede schlüssig erklären ließen.

1. Erweiterung Erlebnis-Dorf (21,4 ha)

Dieses Areal umfasst Fläche 1 vollständig (11,4 ha) sowie einen Teil von Fläche 2. Fläche 1 war einst Bestandteil des Militärflugplatzes Döberitz und wurde bereits in den 1990er-Jahren entsiegelt und saniert. Sie stellt heute eine weitgehend naturnahe Grün- und Waldfläche dar. Der in Fläche 2 befindliche Teil der Erweiterung gehörte zum Grundstück der Löwen-Adler-Kaserne. Eine genaue Verortung der Erweiterung des Erlebnis-Dorfs in Fläche 2 ist aufgrund der hierzu noch nicht feststehenden Planungen nicht möglich.

Vorgesehene Nutzung:

- 3,8 ha Wald (Erhalt des Bestandes).
- 16,9 ha Attraktions- und sonstige Flächen mit einem voraussichtlich zu versiegelndem Anteil von 60 %.
- 0,7 ha Stellplätze mit einem Versiegelungsgrad von 80 %.

In der Summe ergibt sich eine neu zu versiegelnde Fläche von rund 10,7 ha, was einem Anteil von 50 % entspricht.

2. Neu-Errichtung Ferienresort (48,5 ha)

Dieses Areal macht etwa 80 % der Fläche 2 aus. Es handelt es sich um ein weitgehend unsaniertes, mit diversen Altlasten kontaminiertes ehemaliges Militärgelände, mit relativ dichter Bebauung (Kasernen, Funktionsbauten, Verkehrsflächen). Der westliche Teil des Gebietes, der nicht zum eigentlichen Kasernengelände gehörte, wurde bereits beräumt und entwickelte sich als unversiegelte Sukzessionsfläche, bevor in den letzten Jahren der Bewuchs zur Vorbereitung des Vorhabens bereits teilweise entfernt wurde.

Vorgesehene Nutzung:

- 10 ha Wald (Erhalt des Bestandes).
- 12 ha Attraktionsflächen mit einem geplanten Versiegelungsanteil von 60 %.
- 16,2 ha kleinteilige Ferienhausbebauung mit hohem Grünanteil und einem voraussichtlichen Versiegelungsanteil von 50 % in der Endausbaustufe des Vorhabens.
- 5,5 ha Wasserflächen, vollständig versiegelt.
- 4,8 ha Verkehrsflächen/Stellplätze, Versiegelungsanteil 80 %.

Daraus ergibt sich eine Fläche von rund 24,7 ha, die im Zusammenhang mit den Planungen des Ferienresorts in der Endausbaustufe des Vorhabens voraussichtlich versiegelt sein wird.

In Bezug auf das gesamte Vorhaben ist somit beabsichtigt, 35 ha und damit die Hälfte des Vorhabengebietes dauerhaft zu versiegeln. Dies stellt einen deutlichen Anstieg gegenüber dem derzeitigen Anteil von 21,6 ha bzw. 31 % dar.

Betrieb

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Die dauerhafte Versiegelung von Flächen verursacht zahlreiche Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern: Diese Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (einschließlich der Bodenfauna) verloren. Auf ihnen werden sämtliche Bodenfunktionen eingeschränkt bis hin zu deren vollständigen Erlöschen. Versiegelte Flächen stehen nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung und beeinflussen das Mikroklima negativ, woraus sich wiederum Belastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit ergeben. Sofern das über versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Fläche versickert wird, kann es in Abhängigkeit von ihrer Größe zu negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt kommen.

Bewertung

Die Grundsätze der Raumordnung zum Schutzgut Fläche zielen darauf ab, eine (Erst)Inanspruchnahme bisher „freier" Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten. Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Fläche sind Versiegelungen, da sie eine dauerhafte Bodenschädigung darstellen, von der nachteilige Auswirkungen auf weitere Schutzgüter ausgehen. In Fläche 2 entspricht das Vorhaben durch die beabsichtigte Konversion eines ehemaligen Kasernenareals mit hohem Versiegelungsanteil dem Grundsatz gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG, wonach die Wiedernutzbarmachung von Flächen Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme freier Flächen haben soll. Darüber hinaus ist ein großer Teil der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne im FNP der Gemeinde Wustermark als Siedlungsfläche dargestellt. Der östliche Abschnitt von Fläche 2 ist dort für Wald vorgesehen. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Fläche 1 befindet sich nach erfolgter Sanierung in einem naturnahen Zustand und könnte als Freifläche verstanden werden, die durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird. Allerdings existiert für diesen Bereich ein rechtswirksamer BP für ein Gewerbegebiet und im FNP der Gemeinde ist er bereits seit den 1990er-Jahren wie auch Fläche 2 als Siedlungsfläche dargestellt. In diesem Sinne stehen die o. g. Grundsätze der Raumordnung zur Inanspruchnahme von Flächen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Größe des Vorhabens und damit der Umfang seiner Flächeninanspruchnahme stehen fest und sind bereits zum Zeitpunkt des ROV einer Anpassung und Umplanung nicht mehr zugänglich. In Hinblick auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche besteht jedoch Spielraum für einen möglichst nachhaltigen Umgang mit diesem Schutzgut im Rahmen der Detailplanung. Dieser ist vor allem dann gegeben, wenn eine bestehende naturnahe Nutzung beibehalten und der Anteil versiegelter Bereiche so gering wie möglich gehalten werden kann. Auf diese Weise kann auch der o. g. Leitlinie des LaPro zu Flächeninanspruchnahme und Versiegelung entsprochen werden. Es ist beabsichtigt, die vorhandenen Waldflächen auch über die als solche im FNP dargestellten Bereiche hinaus zu erhalten und aus der intensiven Nutzung auszusparen. Dies trifft auf etwa 14 ha und damit auf 20 % der Vorhabenfläche zu. Vor allem die geplanten großflächigen und dauerhaften Versiegelungen im Umfang von 35 ha verursachen aufgrund der durch sie bewirkten Wechselwirkungen zu vielen anderen Schutzgütern (s. o.) jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt. Die Heinz Sielmann Stiftung[1] sieht in diesem Zusammenhang den hohen Versiegelungsanteil kritisch und fordert, den gewachsenen Boden nach Möglichkeit zu erhalten und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. In Anbetracht des veranschlagten hohen Bedarfs an für Stellplätze zu versiegelnden Flächen regt u. a. das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände in seiner Stellungnahme[2] an, die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses mit Dachbegrünung in Betracht zu ziehen. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Planungsstandes, der einen Versiegelungsanteil von 50 % in der Endausbaustufe vorsieht, sind in Hinblick auf die Ziele des Schutzgutes Fläche im Rahmen der weiteren Planungsschritte gezielt Einsparpotenziale (z. B. bezüglich einer Bevorzugung von wassergebundenen Decken oder Pflasterungen anstelle einer vollständigen Versiegelung durch Asphaltdecken bei Parkplätzen, Wegen etc.) zu prüfen (Maßgabe 17). Hierbei sei auch auf § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen, in dem gefordert wird, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien in Hinblick auf das Schutzgut Fläche unter Berücksichtigung von Maßgabe 17 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

[1] Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung vom 10.01.2020.
[2] Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 10.01.2020.

4.2.4 Boden

Im Kapitel zum Schutzgut Boden werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf den Boden und die Bodenfunktionen betrachtet. Diese werden ausgelöst durch Funktionsverlust oder -beeinträchtigung der Böden aufgrund von Überformung, Verdichtung, Versiegelung, Erosion oder Schadstoffeintrag. Zu betrachten sind an dieser Stelle auch Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG: Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden […] zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen.

Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

§ 1 BBodSchG[1]*:* Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Abs. 3 Ziff. 2 BNatSchG: Böden [sind] so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

LaPro, Kap. 3.2.1 Leitlinien zum Schutzgut Boden: Die natürlichen Funktionen des Bodens […] und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zu vermeiden.

Auswirkungen

Das Vorhabengebiet liegt auf der flachen Moränenhochfläche der Nauener Platte. Den Untergrund bilden größtenteils Geschiebemergel und -lehme, auf denen sich Fahl- und Braunerdeböden herausgebildet haben. Seltene oder geowissenschaftlich bedeutsame Böden oder Böden mit besonderer natur- und kulturhistorischer Archivfunktion sind von der Planung nicht betroffen.[2]

Seit den Sanierungsmaßnahmen der 1990er-Jahre können auf den einstmals versiegelten Flächen des Flugplatzes auf Fläche 1 wieder Bodenbildungsprozesse ablaufen. Fläche 2 ist aufgrund der Bebauung und der langjährigen militärischen Nutzung sehr stark anthropogen überprägt, d. h. nur an wenigen Stellen sind hier unbeeinträchtigte, naturnahe Böden überhaupt erhalten.

Bauphase

Im Zuge der Vorhabenumsetzung werden für die Errichtung baulicher Anlagen zahlreiche Erdeingriffe in den Boden erfolgen, deren Umfang sich gegenwärtig nicht quantifizieren lässt. Diese Eingriffe verändern die Gefügestruktur sowie die bestehenden hydrogeologischen Verhältnisse und schränken die Bodenfunktionen temporär oder langfristig ein. Durch geeignete, auf Ebene der Bebauungsplanung festzulegende Maßnahmen können die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

Gemäß einer Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Döring GmbH aus dem Jahr 2017[3] ist vor allem in den ehemaligen Technikbereichen der Fläche 2 eine Kontamination mit Mineralölkohlenwas-

[1] Bundes-Bodenschutzgesetz.
[2] Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.
[3] Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Adler- und Löwenkaserne Elstal. Gefährdungsabschätzung bzgl. Kampfmittel inkl. Defizitanalyse, Berlin 2017.

serstoffen (MKW) und Benzinen (BTEX) zu erwarten, die auf die Betankung von Kettenfahrzeugen zurückzuführen ist. Daher ist eine besonders hohe Belastung in der Umgebung der Tankstellen und Waschrampen wahrscheinlich.[1] Gutachten aus den Jahren 1992 und 1993 belegten allerdings auch für Freiflächenbereiche Mineralölbelastungen. Des Weiteren besteht aufgrund von MKW-Verunreinigungen auch für die Betonfundamente von Fahrzeughallen und Garagen Altlastenverdacht. Weiterhin wurden im Umfeld ehemaliger Heizungsanlagen (Asche) und Schweineställe Kontaminationen festgestellt. Darüber hinaus ist mit dem Vorhandensein von Schwermetallen in Bauschutt und Ascheablagerungen zu rechnen.

Im Zuge der Bauausführung für Abriss und Neubau kann es zu einer Mobilisierung der genannten Altlasten und damit zu einer Verschmutzung der umliegenden Böden und des Grundwassers kommen. Bauvorbereitend bzw. im Zuge der Abrissarbeiten und der Baufeldberäumung ist es daher notwendig, den Boden gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile, Beeinträchtigungen oder Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Kontaminiertes Erdreich ist hierbei zu separieren, zu beproben und fachgerecht zu entsorgen.

Da die Gefahr besteht, dass sich auf dem Gelände unentdeckte Ablagerungen von kontaminiertem Abfall befinden, empfiehlt das o. g. Gutachten des Ingenieurbüros Döring, den Rückbau des Standortes durch eine abfalltechnische Fachbauleitung zu begleiten, die für die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung und einen fachgerechten Umgang mit kontaminiertem Erdreich Sorge trägt.

Anlage

Anlagebedingt kommt es aufgrund von Versiegelungen für die diversen Vorhabenbestandteile (u. a. Gebäude, Attraktionen, künstliches Gewässer, Verkehrsflächen) zu einem dauerhaften Verlust des Bodens und folglich zu einer substanziellen Einschränkung seiner Funktionen. Dies betrifft ca. 35 ha Fläche und damit etwa die Hälfte des Vorhabengebietes. In Fläche 1 handelt es sich dabei teilweise um Neuversiegelungen von Böden, die naturnah erhalten oder seit etwa 25 Jahren in einem Regenerationsprozess befindlich sind. In Fläche 2 werden zunächst die derzeit versiegelten Bereiche (22 ha) entsiegelt. Im Anschluss ist geplant, in diesem Bereich für das Ferienresort ca. 25 ha neu zu versiegeln. Hinzu kämen gemäß der Tabelle auf Seite 9 des Umweltberichtes weitere 10 ha versiegelter Fläche für die Erweiterung des Erlebnis-Dorfs, zu deren tatsächliche Verteilung auf die Flächen 1 und 2 keine Angaben vorliegen. In weiten Bereichen würden hierbei jedoch schon allein deshalb keine Freiflächen mit naturnahen Böden in Anspruch genommen werden, weil diese in Fläche 2 bestenfalls kleinräumig bzw. in den Randbereichen erhalten sind. Nichtsdestoweniger haben die Versiegelungen aufgrund ihres geplanten Umfangs erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da sie die natürlichen Bodenfunktionen großflächig und substanziell einschränken (Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion) bzw. weil diese teilweise gänzlich verloren gehen (Nutzungsfunktion).

Betrieb

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Freizeitparks sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die mögliche Mobilisierung von Altlasten im Zuge der Sanierung kann nicht nur den Boden selbst kontaminieren, sondern auch das Grundwasser. Verunreinigtes Grundwasser und verunreinigte Böden haben negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Menschen. Die Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Bau und Anlage des Vorhabens wirken sich vor allem auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen negativ aus,

[1] s. Anlage B-8 des Umweltberichts.

Bewertung

Die mit dem Vorhaben einhergehende Altlastensanierung ist positiv zu bewerten, sofern hierbei die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit und zur Entsorgung von Altlasten und kontaminierten Abfällen beachtet werden. Raumbedeutsame Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Vorgabe, Beeinträchtigungen des Bodens möglichst zu vermeiden, sei auf Kap. 4.2.3 und die dort genannte Maßgabe zur Minimierung des Anteils versiegelter Flächen verwiesen. Weitere Maßnahmen zum Bodenschutz sind Gegenstand des nachgelagerten Bauleitplanverfahrens, da sie erst festgelegt werden können, wenn die Planungen konkretisiert worden sind.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Schutzgut Boden vereinbar.

4.2.5 Wasser

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die Funktionsfähigkeit (u. a. Gewässerökologie, Gewässergüte) und Unterhaltung von Oberflächengewässern (insbesondere auch von nach Wasserrahmenrichtlinie [WRRL] berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörpern) und Grundwasserkörpern sowie die festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebiete, die u. a. durch Versiegelung bzw. Überbauung, Wasserentnahmen und -einleitungen sowie in Folge von Stoffeinträgen hervorgerufen werden können, betrachtet.

Zu möglichen Auswirkungen auf grundwasserabhängige Landökosysteme und deren Pflanzen und Tiere (s. a. Kap. 4.3)

Bewertungsgrundlagen

Grundsätze aus § 2 Abs. 2 ROG: Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene […] ökologische […] Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern […] und […] Ressourcen nachhaltig zu schützen.

Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit […] des Wasserhaushalts […] einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen […] sind zu schützen. Gewässer sind als wichtige Bestandteile der Landschaft sowie als Lebensgrundlage und Lebensraum zu schützen.

Grundsatz aus § 6 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

In diesem Sinne fließen im Weiteren in die Bewertung ein, dass

- gemäß LaPro
    - die nachhaltige Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes als Teil des Naturhaushaltes
        - den Schutz des Grundwassers vor Schadstoffbelastungen (qualitativer Aspekt),
        - den Erhalt des Grundwasserneubildungsvermögens und der Retentionsleistungen sowie
        - die Vermeidung bzw. Verminderung von stofflichen Belastungen der Oberflächengewässer erfordert.

- der Sicherung der Grundwasserneubildung zum langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts besondere Priorität beizumessen ist.[1]

- gemäß WHG[2]
  - durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen sind (§ 1 WHG).
  - oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden (§§ 27 und 28 WHG).
  - Grundwasser so zu bewirtschaften ist, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird; alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden und ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden (§ 47 WHG).(Insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gehören zu einem guten mengenmäßigen Zustand.)
- gemäß § 54 BbgWG
  - die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist.
  - Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Auswirkungen

Oberflächengewässer

Unmittelbar auf den Vorhabenflächen befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Zusammenhang mit der dort geplanten Entwicklung sind jedoch

- die im hydrologischen Einflussbereich der Flächen in einer Geländerinne östlich der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne von Süden nach Norden verlaufende Rhinslake (Gewässer 2. Ordnung sowie ein nach WRRL berichtspflichtiger Wasserkörper (DEBB5878244_1361) und
- der über die Schmutzwasserableitung des Vorhabens betroffene und nach WRRL berichtspflichtige Wasserkörper Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899)

zu betrachten.

Bauphase, Anlage und Betrieb

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von Auswirkungen des Vorhabens auf die Rhinslake auszugehen.[3]

Wie bereits im Kapitel 4.1.7 ausgeführt generiert das Vorhaben im Untersuchungsraum neben einem Mehrbedarf an Trinkwasser ein Mehraufkommen an Schmutzwasser, das über einen Anschluss an das Schmutzwasserableitungsnetz der Abwasserbehandlungsanlage Roskow des WAH in der Gemeinde Roskow zugeführt werden soll[4] [5]. Von der aus der Anlage erfolgenden Ableitung des gereinigten Abwassers

[1] s. LaPro Brandenburg 3.3.1 Leitlinien zum Schutzgut Wasser und 3.3.2 Landesweite Ziele zum Grundwasserschutz.
[2] Anmerkung: Im WHG wurden die sich aus der WRRL ableitenden Umweltqualitätsziele für Oberflächengewässer und das Grundwasser in nationales Recht umgesetzt.
[3] Stellungnahme Wasser- und Bodenverband vom 20.12.2019.
[4] s. Kapitel 4.1.7
[5] s. Verfahrensunterlage

könnte der genannte Quergraben betroffen sein. Es ist z. Z. nicht absehbar, ob mit ggf. raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf dieses Gewässer zu rechnen ist.

Grundwasser

*Die Vorhabenflächen liegen nach beabsichtigter Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete (s. a. Kapitel 4.1.7) in der TWSZ III der Rohwasserfassung Radelandberg (Fläche 2) sowie in den TWSZ II und III der Rohwasserfassung Elstal (Fläche 1 und Bestand in Überschneidung der TWSZ Radelandberg).[1] [2] Demnach ist ihre Empfindlichkeit, wie auch bei Flächen mit geringem Grundwasserflurabständen, hoch gegenüber quantitativen und qualitativen Grundwasserveränderungen.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich der Vorhabenflächen, die überwiegend durchlässige Böden mit hoher Grundwasserneubildungsrate und mittlerer Grundwassergefährdung aufweisen, liegt bei ca. 5 m bis ca. 10 m bzw. je nach Geländelage auch über 10 m. Den oberen unbedeckten Grundwasserleiter (GWL), der eine saisonabhängige Grund- bzw. Schichtenwasserführung zeigt, stellen die dort vorwiegend anstehenden Sande mit einer Mächtigkeit von bis zu 30 m dar. Die Grundwasserspiegelhöhen des unbedeckten GWL werden bei ca. 10 m unter Geländeoberkante und die des bedeckten GWL bei ca. 29 m bis 31 m NN[3] erwartet.[4]

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Grundwasserleiterschichten hinsichtlich ihrer Mächtigkeit, Tiefenlage, faziellen Ausbildung und Durchlässigkeit sehr heterogen ausgeprägt sein können.[5]

Bauphase

Nach Planungsstand zum Zeitpunkt des Verfahrens wird aufgrund der beschriebenen Lage der GWL nicht das Erfordernis einer sich möglicherweise auswirkenden Wasserhaltung für die Dauer der Bauzeit gesehen.

Die während der Baumaßnahmen (Sanierung und Bautätigkeiten) stattfindenden temporären Abriss- und Erdarbeiten und die damit zusammenhängenden Transporte sowie Lagerungsmaßnahmen könnten insbesondere bei dem in großen Teilen sandigen Boden mit geringen Schadstoffrückhaltevermögen Veränderungen des chemischen Zustands des Grundwassers durch die Mobilisierung und Entsorgung von Altlasten sowie durch Schadstoffeinträge (Antriebs- und Schmierstoffe) verursachen.

Anlage und Betrieb

Anlagebedingte Auswirkungen sind im Bereich aller Versiegelungsflächen zu erwarten. Hier können der höhere Versiegelungsgrad und der schnellere Abfluss des Niederschlags zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz führen. Anhand des Masterplans / Vorhabenkonzepts wird am Vorhabenstandort ein Versiegelungsgrad von max. ca. 50 % nach Realisierung aller Vorhabenbestandteile sowie unter Einbeziehung des bestehenden Erlebnis-Dorfs angesetzt. Auf den versiegelten Flächen werden für die Grundwasserneubildung wichtige Bodenfunktionen, wie die Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion, aber auch die Retentionsfunktion fehlen. Angenommen wird eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Diese würde z. B. im Areal der ehemaligen Kaserne / Bereich des geplanten Ferienresorts von ca. 74 mm/a (bisheriger Versiegelungsgrad) auf ca. 53 mm/a (neuer Versiegelungsgrad) sinken.[6] Hinsichtlich

[1] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019 und Auskunft vom 11.06.2020/ Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.
[2] Entwurf der Abgrenzungen der TWSZ gemäß Datenlage 30.07.2013 (Elstal) und 22.02.2018 (Radelandberg).
[3] Aufgrund der morphologischen Höhe entspricht das einem Abstand zur erwarteten Druckwasserspiegelhöhe des bedeckten GWL von ca. 10 m- s. HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (HSW): Geologisch/ Hydrogeologische Stellungnahme, Rostock 04.12.2018 und 18.08.2020.
[4] s. Verfahrensunterlage
[5] s. HSW
[6] s. HSW

der genannten Rohwasserfassungen wäre dieser angenommene Wert vergleichbar einem anteiligen Grundwasserneubildungsdefizit von ca. 9.900 m³/a.[1]

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll, an und für sich, über ein System aus Mulden, Rigolen und Zisternen zurückgehalten werden. Allerdings gehört zu den bodenversiegelnden Bestandteilen des Vorhabens u. a. das geplante künstliche Gewässer mit einer Oberfläche von ca. 5,5 ha und einem Fassungsvermögen von ca. 97.000 m³. Dieses soll im Sandboden mit einer durchschnittlichen Tiefe von 1,50 m bis 1,80 m profiliert und zum Boden hin mit einer schweren Konstruktion abgedichtet werden. Angesichts der Lage der GWL und der Tatsache, dass es sich um ein Gewässer ohne Grundwasseranschluss handelt, sind neben der so entstehenden Bodenversieglung keine direkten signifikanten Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwassers durch diese bauliche Anlage an sich anzunehmen.[2] Aber es besteht die Absicht, das Gewässer nicht nur erstmalig mit Niederschlagswasser zu befüllen, sondern es ggf. auch permanent auf diese Weise zu speisen. Demnach würde das dafür benötigte Niederschlagswasser zwar wie o. g. im Vorhabengebiet verbleiben, aber nicht – wie auch vorgesehen – versickern.

Wechselwirkungen

Eine im Zuge der Baumaßnahmen mögliche Veränderung des chemischen Zustandes des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen könnte z. B. über den Weg der Trinkwassergewinnung zu negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen führen. Gleichfalls wäre eine Gefährdung des Baumbestandes vorstellbar, die wiederum Auswirkungen auf weitere Schutzgüter auslösen könnte.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung können in Folge die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere sowie Klima und dadurch diese Schutzgüter selbst (bzw. vorhandene Ökosysteme) beeinflussen.

*Anmerkung: An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass die Darstellung bzw. Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser nur begrenzt möglich ist, da sich der Umweltbericht hierzu im Wesentlichen auf hydrologische Kurzgutachten / Stellungnahmen (SIWOPLAN und HSW) bezieht, die sich hauptsächlich mit den Auswirkungen der auf der Fläche 2 (ehem. Kaserne) geplanten Vorhabenbestandteile befassen.[3] Zudem wurden die Auswirkungen der Errichtung und Nutzung der vorgesehenen Brauchwasserleitung sowie der Geothermie- und Solaranlagen nicht abgeschätzt.

Bewertung

Oberflächengewässer

Inwieweit sich das Vorhaben auf Oberflächengewässer auswirkt, kann derzeit aufgrund der ausstehenden Angaben zum Quergraben nicht abschließend beurteilt werden.

Daher sind, um den o. g. Anforderungen zur nachhaltigen Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes[4] sowie zur Bewirtschaftung von Oberflächengewässern[5] und somit den raumordnerischen Erfordernissen zu entsprechen, im Zuge der Bebauungsplanung mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899) zu prüfen. Beeinträchtigungen und Verschlechterungen seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustands sind auszuschließen (Maßgabe 18).[6]

---

[1] s. HSW

[2] s. Verfahrensunterlage

[3] s. SIWOPLAN: Gutachtliche Stellungnahme zum Schutzgut Wasser für das Raumordnungsverfahren Karls Resort Elstal, Bad Zwischenahn 2018.

[4] Vermeidung bzw. Verminderung stofflicher Belastungen der Oberflächengewässer s. LaPro Brandenburg Leitlinien zum Schutzgut Wasser.

[5] §§ 27 ff. WHG

[6] Stellungnahme Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 vom 07.01.2020.

Grundwasser

Voranzustellen ist, dass anhand des zugrundeliegenden Masterplans / Vorhabenkonzepts wesentliche Aspekte von Auswirkungen auf das Grundwasser in diesem Verfahren weder hinsichtlich einer möglichen Bedeutsamkeit differenziert noch zusammenfassend bewertet werden können. Dieses setzt eine weitere Konkretisierung der Planung und entsprechende Daten voraus. Darüber hinaus sind in den Wasserschutzgebieten bzw. in als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebieten geltende Nutzungs-/ Handlungseinschränkungen sowie -verbotstatbestände/ vorläufige Anordnungen[1] unabhängig von diesem Verfahren einzuhalten. Es bedarf daher dazu keiner näheren Betrachtung oder entsprechenden Festlegungen. Dieses betrifft auch die konzipierte Errichtung einer Brauchwasserleitung sowie von Geothermie- und Solaranlagen.[2] [3] Die im Zusammenhang mit der Prüfung ihrer Zulässigkeit durchzuführende Betrachtung möglicher Auswirkungen obliegt dem nachgelagerten Verfahren.

Grundsätzlich kann eine Vermeidung oder Verminderung schädigender Auswirkungen auf das Grundwasser während der Bauphase bei Anwendung und Einsatz von nach Stand der Technik gesicherten Verfahren, Einrichtungen, Anlagen oder Betriebsweisen unterstellt werden.

Jedoch sollte zum Schutz der GWL sowie zum Ausschluss einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch signifikante Belastungen des chemischen Zustandes bzw. schädliche Veränderungen des Grundwassers eine hydrogeologische (gutachterliche) Begleitung der weiteren Vorhabenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Altlastenverdachtsflächen im ganzen Vorhabengebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde die Errichtung weiterer Grundwasser-Messstellen für das Monitoring zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung vorzusehen, da sich vorhandene Messstellen nicht im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsbereiche befinden[4] (Maßgabe 19).

Derzeit ist nicht erwiesen, dass die permanente Nutzung eines wesentlichen Anteils des anfallenden Niederschlagswassers für das künstliche Gewässer

- keine zusätzliche Störung des zu erhaltenden Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung verursacht,
- nicht zu einer kritischen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate bzw. Störung der Grundwasserneubildung und sowohl zu damit verbundenen weitergehenden Auswirkungen als auch zu negativen Auswirkungen auf die Rohwassergewinnung Radelandberg oder/und Elstal führen könnte bzw.
- überhaupt zulässig wäre.

Die o. g. Aspekte können von überörtlicher Bedeutung sein. Dennoch ist insbesondere der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im lokalen Kontext zu klären und erforderliche detaillierte Regelungen bzw. Festsetzungen sind auch dort zu treffen (s. § 54 BbgWG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nachzuweisen, dass das Vorhaben (ggf. durch Änderungen des Vorhabenkonzeptes) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führt (Maßgabe 20).

Das Vorhaben entspricht bei Umsetzung der o. g. Maßgaben in beiden Szenarien den Erfordernissen der Raumordnung zum Schutzgut Wasser.

[1] s. WHG
[2] Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020
[3] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019
[4] Stellungnahme WAH vom 20.12.2019

4.2.6 Luft und Klima

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Luft durch den vorhabenbedingten Eintrag von Staub oder anderen Stoffen betrachtet, die in kritischen Konzentrationen als Schadstoffe einzustufen sind. In Hinblick auf das Schutzgut Klima ist zu ermitteln, ob durch das Vorhaben die klimatischen Verhältnisse beeinflusst werden. Hierzu zählen Veränderungen von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Windverhältnissen, Sonneneinstrahlung, Luftzirkulation sowie die Beeinflussung der Frisch- und Kaltluftentstehung. Auswirkungen auf diese klimatischen Faktoren können beispielsweise als Folge der Errichtung von Hochbauten und anderen Baukörpern auftreten sowie aufgrund von Versiegelungen und sonstigen Veränderungen des Bewuchses oder des Reliefs.

Das Vorhaben ist grundsätzlich nicht geeignet, Auswirkungen auf das Makro- und Mesoklima zu verursachen, weshalb auf die Darstellung der klimatischen Verhältnisse in der großräumigen Umgebung verzichtet wird.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG: Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit […] des Klimas […] zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. […] Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen.

Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser Luft […] sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

§ 1 Abs. 3 Ziff. 4 BNatSchG: Luft und Klima [sind] auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

LaPro, Kap. 3.4.1 Leitlinien: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre sind vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, sodass sowohl die Gesundheit des Menschen als auch der Schutz besonders empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes gewährleistet ist. Ausgleichswirkungen des Klimas sind – insbesondere im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin – durch den Erhalt und die Entwicklung von Gebieten mit günstigen klimatischen Austauschverhältnissen von Kaltluftentstehungsgebieten und anderen Luftregenerationsräumen zu sichern.

Auswirkungen

Zur Vorbereitung des ROV wurde eine Bestandserhebung für NO_2 und Feinstaubpartikel mit den Korngrößen 10 und 2.5 (PM 10 und 2.5) durchgeführt.[1] Dieses Gutachten ermittelte für das Gebiet eine relativ hohe Hintergrundbelastung mit den genannten Stoffen, die zu den verkehrsbedingten Emissionen aufgrund der Lage an der B 5 hinzu tritt.

In mikroklimatischer Hinsicht handelt es sich beim Vorhabengebiet um einen stark durchgrünten Bereich, der besonders in Fläche 2 einen dichten Altbaumbestand aufweist. Das eigentliche Kasernengelände zählt nach Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland aufgrund der vorhandenen Versiegelung zwar zu den bioklimatisch belasteten Räumen, die unmittelbar südlich anschließenden Bereiche, Fläche 1 sowie der Ostteil von Fläche 2 werden demnach allerdings als Kaltluftentstehungsgebiete hoher bis sehr hoher Produktivität eingeschätzt. Große Teile des Vorhabengebietes sind in der Waldfunktionskartierung als Klimaschutzwald ausgewiesen.

[1] Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Luftschadstoffgutachten, Radebeul 2019.

Bauphase

In der Bauphase kommt es zu kurzzeitigen Emissionen vor allem von Grobstaub sowie ggf. zu erhöhten Abgasemissionen durch Baufahrzeuge. Diese sind temporär und lokal begrenzt, sodass sie keine dauerhaften Verschlechterungen der Luftqualität und keine relevanten Folgewirkungen für andere Schutzgüter wie Menschen oder Tiere hervorrufen.

Anlage

Aus der anlagebedingten Reduzierung des Wald- und Gehölzbestandes resultieren lokale Einschränkungen für die Reinheit der Luft, da die Filterfunktion der Vegetation verloren geht.

Der Umfang des Verlusts von Vegetationsbeständen kann erst in der Detailplanung bewertet werden. Den derzeitigen Planungen nach wird sich der Anteil versiegelter Flächen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation vergrößern, woraus sich neben den Auswirkungen auf die Filterfunktion der Luft auch lokale Auswirkungen für das Mikroklima des Standorts und seiner unmittelbaren Umgebung ergeben (z. B. aufgrund veränderter Sonneneinstrahlung, Windverhältnisse, Luftfeuchtigkeit/Verdunstung). Wie in der Verfahrensunterlage dargestellt (Karte A-8), wird die Ausdehnung bioklimatisch belasteter Räume zunehmen, da die Teile des Vorhabengebietes, die heute Kaltluftentstehungsgebiete darstellen, diese Funktion oder zumindest ihre gegenwärtige Bedeutung verlieren werden. Durch Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen reduziert werden.

Wegen des nach Fertigstellung größeren Anteils bebauter und versiegelter Flächen wird sich das Vorhabengebiet voraussichtlich zukünftig stärker aufheizen als zuvor und, wie oben bereits beschrieben, nicht mehr oder zumindest in deutlich reduzierter Weise als Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung stehen. Dieser Effekt wird allerdings voraussichtlich durch die Anlage eines großflächigen künstlichen Gewässers abgemildert werden, wobei sich die zu erwartenden Wirkungen erst betrachten lassen, wenn die genaue Gestaltung des Geländes feststeht. Es ist jedoch zu erwarten, dass die entsprechenden Auswirkungen nur kleinräumig von Bedeutung sein werden. Der Vorhabenstandort trägt aufgrund der Barrierewirkung der B 5 zur Kaltluftzufuhr in die Siedlungsgebiete von Elstal nicht wesentlich bei. Auch als Kaltluftentstehungsgebiet für Berlin und weiter entfernt gelegene Siedlungsbereiche hat das Vorhabengebiet in Anbetracht der benachbarten Döberitzer Heide insgesamt nur geringe Bedeutung. Das LfU (Immissionsschutz) stellt in seiner Stellungnahme fest, dass hinsichtlich des Schutzgutes Luft keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten seien.[1]

Zu den stärksten mikroklimatischen Veränderungen wird es auf Fläche 1 kommen, da diese derzeit gänzlich unbebaut und unversiegelt ist. Von großer Bedeutung in Hinblick auf das Mikroklima sind auch die umfangreichen Parkplatzflächen, die besonders bei hoher Auslastung zur Aufheizung der Umgebung beitragen. Aufgrund des höheren Versiegelungsanteils in der Endausbaustufe des Resorts (4.000 Betten) verstärken sich die genannten Auswirkungen in Szenario II, bleiben jedoch stets auf das Vorhabengebiet beschränkt.

Betrieb

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Sauberkeit der Luft können aus einer Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen resultieren. Vom Betrieb des Freizeitparks selbst sind keine nennenswerten lufthygienischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Wie oben bereits erwähnt, wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Luft im Rahmen eines Gutachtens des Ingenieurbüros Lohmeyer untersucht. Basierend auf den Daten des Verkehrsgutachtens wurden hierbei die vom Kfz-Verkehr induzierte Zunahme an NO_2 sowie Feinstaub der Größen PM10 und PM25 betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Änderungen in aller Regel sehr gering sind und in jedem

[1] s. Stellungnahme des LfU, Abt. Technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 07.02.2020.

Fall die Grenzwerte der 39. BImSchV[1] nicht überschreiten. Der Gutachter weist allerdings darauf hin, dass im weiteren Planungsverlauf zur Verifizierung der Ergebnisse Detailbetrachtungen erfolgen sollten, die Lage und Größe der Parkplatz- und aktiven Lärmschutzanlagen wie auch die Lage von verkehrlichen Belastungsschwerpunkten berücksichtigten. In diesem Zusammenhang ist auch auf sekundäre Luftschadstoffe einzugehen, die die Entstehung von Photosmog begünstigen.

Auf das Mikroklima sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

LaPro

Auf Karte 3.4 des LaPro, die die schutzgutbezogenen Ziele zu Klima und Luft ausweist, werden für das Vorhabengebiet keine diesbezüglichen Aussagen getroffen. Es gehört jedoch zum engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin im Sinne der unter Punkt 3.4.1 genannten Leitlinien. Hier heißt es, dass Kaltluftentstehungsgebiete und andere Luftregenerationsräume zu sichern seien. Das Vorhaben steht somit grundsätzlich im Widerspruch zu dieser Leitlinie, da es Kaltluftentstehungsgebiete in Anspruch nimmt.

Wechselwirkungen

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima wirken auch auf das Schutzgut Menschen, da Luftverunreinigungen oder Änderungen des Mikroklimas deren Gesundheit negativ beeinflussen können. Die vorhabenbedingten Wirkungen auf das Schutzgut sind allerdings so kleinräumig, dass sie weder die Wohnfunktion noch die Erholungsfunktion der Landschaft erheblich beeinträchtigen. Weiterhin sind Auswirkungen auf die lokale Tier- und Pflanzenwelt möglich, da mikroklimatische Veränderungen je nach Ausprägung auch Auswirkungen auf die Lebensgemeinschaften einzelner Biotope oder Habitate bedingen können.

Bewertung

Das Vorhaben wird auf jeden Fall negative Auswirkungen auf die lufthygienischen und mikroklimatischen Gegebenheiten im Vorhabengebiet haben, da seine Umsetzung mit Vegetationsverlusten, Flächenversiegelungen, der Errichtung vielfältiger baulicher Anlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs einhergeht. Diese Auswirkungen sind jedoch nicht überörtlich und raumbedeutsam und somit für die Betrachtungstiefe des ROV nicht relevant.

Um die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet sowie die Luftfilterfunktion so wenig wie möglich einzuschränken, ist zu empfehlen, den Bestand an Altbäumen soweit wie möglich zu erhalten. Der Verlust an klimaaktiver Vegetation ist den gesetzlichen Regelungen entsprechend möglichst standortnah auszugleichen.

Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Fläche formulierte Maßgabe 17 zur Prüfung des Umfangs zu versiegelnder Flächen (s. Kap. 4.2.3) ist auch für das Mikroklima von Bedeutung. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die beabsichtigten Parkplatzflächen zugunsten eines evtl. begrünten Parkhauses minimiert werden könnten. Wie oben bereits festgestellt werden außerdem detaillierte Untersuchungen bezüglich der zukünftigen Belastungen durch NO_2 und Feinstaub empfohlen, die aus der Zunahme des motorisierten Verkehrs resultieren.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft vereinbar.

4.2.7 Landschaft

Im Kapitel zum Schutzgut Landschaft werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit der Umwelt in seinem Einwirkungsbereich betrachtet.

[1] Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Wesentlich für die Bewertung der Landschaft sind die Kriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie ihr großräumiger Funktionszusammenhang (Unzerschnittenheit). Einzelne Aspekte des Schutzgutes Landschaft werden teilweise im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern (z. B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) oder Sachgebieten der Raumordnung (Erholung und Tourismus) behandelt, sofern sie dort sachlich relevant sind.

An dieser Stelle erfolgt zudem die Betrachtung der LSG im Untersuchungsraum des Vorhabens.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG: Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist […] so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 5 ROG: Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. […] Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Grundsatz aus § 4 Abs. 1 LEPro 2007: Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden.

§ 1 Abs. 5 BNatSchG: Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich […] hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

LaPro, Kap. 3.5 Landschaftsbild: Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ist zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Die aufgrund ihrer naturräumlichen wie kulturräumlichen Entstehung für die jeweiligen Landschaftsräume Brandenburgs typischen Landschaftsbilder sind nachhaltig zu sichern. Weiter heißt es dort, dass das für die Region charakteristische Landschaftsbild in allen Planungen, die sich auf Natur und Landschaft auswirken, zu berücksichtigen und – soweit erforderlich – durch regionstypische Entwicklungsmaßnahmen zu verbessern ist.

Darüber hinaus werden die Schutzgebietsverordnungen für die im Untersuchungsraum gelegenen LSG als Bewertungsgrundlage hinzugezogen.

Auswirkungen

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft umfasst das Vorhabengebiet einschließlich eines Umkreises von 500 m.

Das Erscheinungsbild des bestehenden Erlebnis-Dorfes wird bestimmt von diversen Gebäuden, großflächigen Stellplätzen und Attraktionen im Außenbereich, unter denen vor allem eine 20 m hohe Achterbahn die Gesamtkulisse prägt. Durch die weitgehend fehlende Begrünung hebt es sich von seiner unmittelbaren Umgebung ab und ist besonders von der an das Vorhabengebiet anschließenden halboffenen, unzerschnittenen Landschaft der Döberitzer Heide aus gut wahrnehmbar. Deren Bedeutung für den Naturschutz sowie als Erholungsgebiet wurde bereits mehrfach hervorgehoben.

Fläche 1 stellt sich gegenwärtig als offene Graslandschaft mit Gehölzinseln und kleineren bewaldeten Arealen dar. Ein ca. 60 m breiter Streifen unmittelbar südlich der B 5 ist in der Waldfunktionskartierung als Sichtschutzwald dargestellt. Fläche 2 ist geprägt durch die Ruinen der Kasernen und der zugehörigen Funktionsbauten. Diese Bebauung ist umgeben, von hohem und dichten Baumbestand, sodass sie deutlich weniger wahrnehmbar ist als die des bestehenden Erlebnis-Dorfes.

Das nördlich des Vorhabengebietes gelegene Olympische Dorf und die sich westlich daran anschließende Siedlungsbebauung von Elstal sind überwiegend stark durchgrünt und weisen zwischen den Gebäuden sowie vor allem entlang der B 5 teilweise einen relativ dichten Bestand an hohen Bäumen auf, der weiträumige Sichtbeziehungen verhindert oder zumindest deutlich einschränkt.

Grundlegend für die Bewertung der Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Veränderungen, die von der Umsetzung des Vorhabens ausgehen. Das Vorhabengebiet mit seinen beiden Teilflächen und dem derzeitigen Erlebnis-Dorf erstreckt sich auf etwa 2 km Länge südlich entlang der B 5 am Nordrand der Döberitzer Heide und wird bereits aufgrund seiner Dimensionen von landschaftsbildprägender Bedeutung sein.

Bauphase

Baubedingt kommt es zu einer temporären Beunruhigung des Landschaftsbildes aufgrund der Bauarbeiten und des damit verbundenen Einsatzes von Baumaschinen sowie durch die dadurch verursachten Verkehre und Staubentwicklungen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und somit nicht raumordnerisch relevant, auch wenn sie aufgrund der vorgesehenen Planungsumsetzung in mehreren Ausbaustufen über etliche Jahre hinweg immer wieder auftreten werden.

Anlage

Abweichend vom o. g. Untersuchungsraum wurde für den mit einer Höhe von 54 m geplanten Aussichtsturm ein Umkreis von 1000 m als Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Diese Abmessung basiert auf der für Windkraftanlagen geltenden Regelung, die einen Wirkbereich annimmt, der das 15-fache der Anlagenhöhe beträgt.

Das Vorhabengebiet wird aufgrund seiner starken Prägung durch Gebäude und Attraktionen das Landschaftsbild erheblich verändern, wobei seine bauliche Gestaltung als Freizeitpark (ggf. mit einem großflächigen Gewässer) grundsätzlich nicht dem Charakter der umliegenden Landschaft und ihrer Ortschaften entspricht. Neben den Gebäuden, für die eine maximale Höhe von 18 m vorgesehen ist, werden vor allem die folgenden Elemente eine landschaftsbildverändernde Wirkung haben: Achterbahn, Rutschenturm (jeweils max. 35 m hoch), Seilbahn (8-10 m hoch) und Aussichtsturm (54 m hoch). Entgegen der Darstellung auf Karte A-9 des Umweltberichtes, auf der ein Standort für den Aussichtsturm verzeichnet ist, sind gegenwärtig weder die Umsetzung noch die Standorte der genannten Bauwerke abschließend festgelegt. Die angegebenen Höhen stellen jedoch Maximalwerte dar, die auch im Rahmen der Detailplanung nicht überschritten werden sollen.

Die künstlich gestaltete Landschaft mit ihren Bauten wird auf jeden Fall wenig Bezug zu ihrer Umgebung und deren landschaftlichem Gepräge aufweisen. Der Erhalt von Wald- und Grünflächen im Osten und Süden der Fläche 2 sowie am Nordrand der Fläche 1 kann dazu beitragen, das Areal nach außen abzuschirmen und damit auch dessen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Ob und in welchem Maße der Freizeitpark aus der Nähe (z. B. von Erholungssuchenden in der Döberitzer Heide) jedoch als störend für die Landschaftswahrnehmung empfunden wird, ist darüber hinaus von weiteren Faktoren abhängig: von Dichte und Höhe der Bebauung, von der gärtnerischen Gestaltung der Anlage, von ihrem Grün- bzw. Baumanteil sowie vom Vorhandensein bzw. der Gestaltung eines Grüngürtels, der die Anlage als Ganzes einfasst und abschirmt.

Zu den Siedlungsgebieten von Elstal ist eine visuelle Abschirmung durch den Baumbestand nördlich entlang der B 5 gegeben. Inwiefern diese durch den möglichen Verlust des Sichtschutzwaldes in Fläche 1 beeinträchtigt werden würde, lässt sich nicht abschätzen. In den an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereichen der Döberitzer Heide ist abschnittsweise kein abschirmender Baumbestand vorhanden, sodass gerade in diesem, vergleichsweise naturnahen Landschaftsteil mit deutlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist. Eine Eingrünung des Vorhabens an dessen Südseite in Richtung Döberit-

zer Heide wie im FNP dargestellt und wie gemäß Umweltbericht (S. 111) beabsichtigt kann diese Auswirkungen minimieren. Zu empfehlen ist ein 10 bis 15 m breiter Vegetationsgürtel (Hecke) mit stufigem Aufbau aus standortheimischen Arten.[1]

Abhängig von Höhenlage und Baumbestand werden darüber hinaus die geplanten Anlagen mit einer Höhe von über 20 m an einzelnen Orten im Untersuchungsraum wahrnehmbar sein. Dies gilt in einem Umkreis von 1 km insbesondere auch für den Aussichtsturm. Es wurden Befürchtungen geäußert[2], dass der Turm zu einer weithin sichtbaren technischen und unnatürlichen Überprägung der ansonsten unbelasteten Naturlandschaft mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen könne. Im Gegensatz zu einem Mobilfunkmast kann ein Aussichtsturm jedoch architektonisch so gestaltet werden, dass er weniger als technischer Fremdkörper, sondern eher als landschaftsgestaltendes Element erscheint. Abgesehen von möglichen Störeffekten des Turms auf östlich und südlich des Vorhabengebietes gelegene offene Flächen der Döberitzer Heide dürfte seine Wahrnehmbarkeit und damit sein Störpotenzial innerhalb des Wirkkreises von 1 km aufgrund des Baumbestandes in der Umgebung eingeschränkt sein.

Betrieb

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft können sich durch Bewegungen, Licht- und Geräuschemissionen ergeben, die deren Wahrnehmbarkeit für Erholungssuchende einschränken können. Insbesondere bei Dämmerung oder Dunkelheit können Lichtquellen aus dem Vorhabengebiet die Erlebbarkeit der Landschaft verändern und eine Fremdkörperwirkung des Freizeitparks verstärken. Eine Lichtsteuerung, die die Abstrahlung in Bereiche jenseits des Freizeitparks vermeidet, kann derartige Effekte minimieren. Die zulässigen Geräuschemissionen sind Gegenstand der Bebauungsplanung.

Schließlich kann die Achterbahn aufgrund von betriebsbedingter Bewegung für den Betrachter ein unruhiges Element in der Landschaft darstellen.

LSG

Eine Fläche von etwa 7 ha des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" wird vom Vorhabengebiet in Anspruch genommen. Zieht man die Flächen ab, die nördlich des neu angelegten Radweges liegen, verbleibt eine Fläche von 6 ha. Auch nach Einschätzung des LfU[3] stellt der Radweg die faktische Grenze des LSG in diesem Abschnitt dar. Alle o. g. bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind auch für die innerhalb des Schutzgebietes gelegenen Flächen relevant. Für die südlich und östlich des Radweges gelegenen Teile des LSG ist keine Nutzung durch das Vorhaben beabsichtigt.[4] Es sind ggf. Ausnahmegenehmigungen von den naturschutzfachlichen Ge- und Verboten gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen, da vorhabenbedingte Eingriffe voraussichtlich nicht mit den in der Schutzgebietsverordnung[5] genannten Schutzzwecken des LSG vereinbar sind.

Auswirkungen auf das LSG „Nauen – Brieselang – Krämer“, das nördlich der B 5 einen kleinen Überschneidungsbereich zum Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft aufweist, sind nicht zu erwarten.

[1] Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung vom 10.01.2020.
[2] Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände vom 10.01.2020.
[3] Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.
[4] s. Seite 89 des UVP-Berichts. Diese Aussage steht allerdings im Widerspruch zu den Karten A-3 und A-4, die auch für dieses Gebiet einen flächigen Biotopverlust sowie einen vollständigen Verlust der dort befindlichen geschützten Biotope in Aussicht stellen (s. hierzu auch Kap. 4.2.2).
[5] Verordnung über das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, S.2), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14).

LaPro Brandenburg

Die Vorhabenfläche liegt gemäß LaPro Karte 2 „Entwicklungsziele“ innerhalb der Handlungsschwerpunkte zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Als Entwicklungsziel ist die „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland" ausgewiesen. In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist als Zielstellung die Verbesserung des vorhandenen Potenzials angegeben. Ein Widerspruch zwischen den Zielen des LaPro und dem Vorhaben besteht insofern, als dass die geplante Gestaltung nur wenig Bezug zu den naturräumlichen und regionaltypischen Gegebenheiten aufweist und zudem nicht zur Entwicklung des Freiraums beiträgt. Um negative Raumwirkungen durch das Vorhaben zu minimieren, ist daher auch in Hinblick auf die Ziele des LaPro eine naturnahe, landschaftsgerechte Gestaltung von Erlebnis-Dorf und Ferienresort wesentlich.

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verursachen Wechselwirkungen zu weiteren Umweltschutzgütern: Eingriffe in das Landschaftsbild gehen regelmäßig einher mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, sodass die Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auch der Boden negativ beeinflusst werden. Beeinträchtigungen für den Menschen ergeben sich daraus, dass Erholungsflächen im nördlichen Bereich der Döberitzer Heide durch die geplante bauliche Überprägung des Vorhabengebietes in ihrer Funktion und Qualität eingeschränkt werden. In Hinblick auf das Schutzgut Kulturelles Erbe ist festzustellen, dass die Landschaft durch den Abriss der historischen Kasernen Zeugnisse ihrer Geschichte und somit einen Teil ihrer militärhistorischen Prägung dauerhaft verlieren wird.

Bewertung

Ziel des Schutzgutes Landschaft ist die Vermeidung unangemessener Überbauungen und Veränderungen ihres Erscheinungsbildes sowie Erhalt und Schutz möglichst großräumiger, unzerschnittener, störungsarmer Landschaftsräume und die Vermeidung unnötiger Emissionen. Es ist zunächst festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen zum Landschaftsschutz gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG insofern entspricht, als dass hier ein Gelände in Anspruch genommen wird, das bereits bebaut ist bzw. war. In Hinblick auf die Grundsätze der Raumordnung ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass es sich beim Vorhaben gemäß LEP HR um Flächen im Gestaltungsraum Siedlung handelt, die zudem im FNP größtenteils als Siedlungsflächen dargestellt sind. Fläche 1 wird zudem teilweise von einem rechtswirksamen BP überplant, der hier ein Gewerbegebiet vorsieht (s. hierzu auch Kap. 4.1.2). Es liegt somit weder eine Erstinanspruchnahme noch eine Zerschneidung von Freiraum vor.

Aufgrund seiner Größe und der geplanten baulichen Einrichtungen wird das Vorhaben jedoch das Landschaftsbild der Umgebung dauerhaft durch nicht ortstypische Strukturen (Gewässer) und technische Elemente (Seilbahn, Achterbahn, Rutschenturm) verändern und prägen. Es liegt somit ein Eingriff in das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG und ein Widerspruch zu den Zielen des LaPro in Hinblick auf dieses Schutzgut vor, der auch vom LfU in seiner Stellungnahme hervorgehoben wird. Mittels geeigneter Maßnahmen ist daher in der Detailplanung darauf hinzuwirken, das Vorhaben möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren, sodass erhebliche Konflikte mit dem Schutzgut Landschaft vermieden werden (Maßgabe 15). Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen:

Zur Döberitzer Heide hin soll wie im FNP sowie im Umweltbericht (S. 111) vorgesehen und wie auch in mehreren Stellungnahmen gefordert (s. o.) eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung durch einen breiten Grüngürtel erfolgen. Die bestehenden Waldflächen auf dem Gelände sind soweit als möglich zu erhalten; dies gilt nicht nur für den Wald im Osten und Südosten der Fläche 2 (s. Maßgabe 10), sondern auch für den als Sichtschutzwald dargestellten Waldstreifen entlang der B 5 und weitere waldbestockte Areale auf Fläche 1.

Der geplante Aussichtsturm wird zwar das Landschaftsbild verändern und ihm ein weiteres „künstlich-technisches“ Element hinzufügen, gleichzeitig bietet er aber dem Nutzer auch die Möglichkeit einer großräumigen Landschaftswahrnehmung, wie sie in der ansonsten schwach reliefierten Umgebung kaum möglich ist.

Um gemäß der Schutzverordnung die Auswirkungen auf das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ im Überlappungsbereich mit dem Vorhaben einschätzen zu können und abzuschätzen, ob die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über das LSG gegeben ist, sind im weiteren Planungsverlauf ausreichend detaillierte Karten sowie eine Beschreibung der geplanten Nutzungen und deren voraussichtliche Auswirkungen zu erstellen. Die zum LSG gehörenden Flächen südlich und östlich des Fahrradweges in Fläche 2 sind von einer Nutzung weitestgehend auszuschließen[1] (Maßgabe 10).

Das geplante Vorhaben ist in beiden Szenarien bei Umsetzung der o. g. Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf das Schutzgut Landschaft vereinbar.

4.2.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Kapitel zum Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden die Auswirkungen des Vorhabens auf räumlich konkretisier- bzw. lokalisierbare Kulturgüter betrachtet, wie z. B. Bau-, Technik- und Bodendenkmale sowie Kulturlandschaftselemente von besonderer Eigenart und Bedeutung für das Erscheinungsbild der historisch geprägten und gewachsenen Kulturlandschaft. Als „sonstige Sachgüter“ sind nicht normativ geschützte bedeutsame Objekte und Nutzungen zu betrachten, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung oder von sonstigem allgemeinen Wert für die Bevölkerung sind. Sonstige Sachgüter in diesem Sinne sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Bewertungsgrundlagen

Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 5 ROG: Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern […] zu erhalten.

Grundsatz aus § 4 Abs. 1 LEPro 2007: Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden.

Grundsatz G 4.3 LEP HR: Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern.

§ 1 Abs. 4 Ziff. 1 BNatSchG: Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen [sind] zu bewahren.

§ 1 BbgDSchG[2]: Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg sind zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Auswirkungen

Als Untersuchungsraum für das Schutzgut wurden das Vorhabengebiet sowie die daran nördlich anschließenden denkmalgeschützten Bereiche festgelegt.

[1] Gemäß Forderung des LfU (Stellungnahme vom 14.02.2020).
[2] Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG).

Bauphase

Im Zuge der Vorhabenumsetzung kommt es zum nahezu vollständigen Abriss des historischen Ensembles der Löwen-Adler-Kaserne. Die Umgebung des Vorhabenstandortes, die neben dem Olympischen Dorf weitgehend durch teilweise unter Denkmalschutz stehende militärische Anlagen und Gebäude der 1930er-Jahre geprägt ist, verliert damit einen wesentlichen Bestandteil ihres historischen Erscheinungsbildes. Als Zeugnisse für die Geschichte des Areals sowie für dessen einstige Bebauung und Nutzung sollen zwei Gebäude (Pförtnerhaus und Löwenturm) erhalten und in die Gestaltung des Freizeitparks integriert werden. Diese verlieren durch den Abriss der sie umgebenden Bebauung und die vollständige Neugestaltung ihrer Umgebung allerdings ihren historischen räumlichen Kontext.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. durch Erschütterungen) auf die denkmalgeschützten Bereiche nördlich der B 5 sind nicht zu erwarten. Eventuelle visuelle Beeinträchtigungen durch die Baustelle, die vom Olympischen Dorf aus wahrgenommen werden könnten, sind als unerheblich einzuschätzen.

Auswirkungen auf bislang unbekannte Bodendenkmale können sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten ergeben. Werden bei der Bauausführung Hinweise auf das Vorhandensein eines bislang unbekannten Bodendenkmals angetroffen, ist den Bestimmungen des BbgDSchG gemäß zu verfahren.

Anlage

Aufgrund der geplanten Errichtung von Bauten mit einer Gesamthöhe von über 20 m im Erlebnis-Dorf sowie insbesondere durch den Aussichtsturm (54 m Höhe) ist eine dauerhafte visuelle Veränderung im Umfeld des denkmalgeschützten Olympischen Dorfes sowie weiterer Einzeldenkmale (Flakhallen) in Elstal möglich. Aufgrund des dichten Baumbestandes in diesem Bereich sind die sich daraus ergebenden visuellen Veränderungen als eher gering einzuschätzen, da die Bauten nur von wenigen Stellen aus sichtbar sein werden. Es ist aufgrund von Topografie, Bewuchs und Entfernung anzunehmen, dass darüber hinaus vom Vorhaben keine visuellen Beeinträchtigungen weiterer Denkmale ausgehen (z. B. Schlösser und Gärten der Potsdamer Kulturlandschaft).

Betrieb

Von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland[1] wird darauf hingewiesen, dass Lichteffekte (Lasershows, Lichtstrahlen), die in die denkmalgeschützten Bereiche nördlich der B 5 hineinwirken, durch entsprechende Festlegungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu vermeiden seien.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Bereiche oder Gebäude sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern kulturelles Erbe und Landschaft, da räumlich konkretisierbare und lokalisierbare Kulturgüter in vielen Fällen zugleich wichtige und prägende Landschaftselemente darstellen. Somit wirken sich vorhabeninduzierte Verluste und Veränderungen an historischen Hinterlassenschaften, wie der Abriss der Kasernen, zwangsläufig auch auf das Schutzgut Landschaft aus.

Bewertung

Durch das Vorhaben verliert die militärisch geprägte und in Hinblick auf ihre Baustrukturen vornehmlich in den 1920er und 30er-Jahren entstandene Siedlungs- und Kulturlandschaft der Döberitzer Heide mit der Löwen-Adler-Kaserne einen ihrer wesentlichen Bestandteile. Das Vorhaben entspricht somit zunächst nicht den o. g. Grundsätzen zum Schutz des kulturellen Erbes und der (historischen) Kulturlandschaft.

[1] Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 24.01.2020.

Als wichtige Elemente der Kulturlandschaft sind in Hinblick auf das Vorhaben und seine Umgebung die folgenden prägenden Bestandteile zu nennen: die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in Elstal, Überreste anderer baulicher Strukturen (z. B. Friedhöfe von Zwangsarbeitern) sowie das Erscheinungsbild der Landschaft der Döberitzer Heide, das im Wesentlichen ein Ergebnis ihrer intensiven militärischen Nutzung ist.

Es besteht gemäß G 5.10 LEP HR (siehe Kap. 4.1.2) ein grundsätzliches Interesse an einer Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften. Im vorliegenden Fall ist es wegen der hohen Kontamination mit Altlasten und wegen der beabsichtigten zukünftigen Nutzungen nicht möglich, die historische Bausubstanz umfänglich zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass sich die militärhistorisch geprägte Kulturlandschaft, in die der Vorhabenstandort eingebettet ist, ohnehin bereits in einem Transformationsprozess befindet (Neubau von Wohngebieten in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Elstal), überwiegen die Vorzüge der Neugestaltung und Nutzung des Areals gegenüber dem Erhalt des historischen Ensembles. Minimiert werden die Auswirkungen durch den geplanten Erhalt zweier besonders charakteristischer Gebäude. Die Eintragung des „Pförtnerhauses“ sowie des Turms der Löwenkaserne in die Denkmalliste wird gemäß Stellungnahme des BLDAM[1] (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) gegenwärtig vorbereitet. Das Pförtnerhaus soll zudem künftig dazu genutzt werden, um über die Geschichte des Ortes zu informieren.

Das Vorhaben ist in beiden Szenarien mit den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter vereinbar.

4.3. Raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie – Darstellung und Bewertung raumbedeutsamer Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Grundlagen

In der Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich Flächen, die von der Europäischen Kommission als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestätigt wurden (FFH-Gebiete). Diese bilden zusammen mit den SPA-Gebieten gemäß VS-RL das kohärente europäische Netz besonderer Schutzgebiete – Natura 2000. Ziel der Gebietsausweisungen und -sicherungen ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume und somit der biologischen Vielfalt durch Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.

Die Richtlinien wurden mit der Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 in Bundesrecht umgesetzt. In der aktuellen Fassung des BNatSchG erfolgen die Bestimmungen zum europäischen Netz "Natura 2000“ in den §§ 7 und 31 bis 36. Innerhalb von Natura 2000-Gebieten sind alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Projekte sind deshalb vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines SPA-Gebietes zu überprüfen (§ 34 BNatSchG).

Ein negatives Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung bedeutet zunächst eine Unzulässigkeit des Vorhabens (§ 34 Abs. 2 BNatSchG). Das Vorhaben wäre in diesem Fall nur zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art bestehen und zumutbare Alternativlösungen an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen nicht gegeben sind (§ 34 Abs. 3 BNatSchG).

[1] Stellungnahme des BLDAM, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 10.01.2020.

Im ROV als vorgelagertem Verfahren ist dem frühen Planungsstand des Vorhabens entsprechend eine vorläufige prognostische Abschätzung vorzunehmen, ob erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder ggf. ausgeschlossen werden können. Letzteres ist der Fall, wenn Natura 2000-Gebiete nicht tangiert werden oder das Vorhaben keine Auswirkungen auf deren maßgebliche Bestandteile haben wird. Maßgebliche Gebietsbestandteile sind im Falle von FFH-Gebieten LRT des Anhangs I sowie (Tier- und Pflanzen-) Arten des Anhangs II der FFH-RL (einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte), bei den SPA-Gebieten die Arten gemäß Anhang I und signifikante Vorkommen von Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der VS-RL einschließlich der jeweiligen Habitate.

Die raumordnerische Prüfung kann zu dem Ergebnis kommen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind oder dass diese durch geeignete Maßnahmen voraussichtlich vermieden werden können. Die formelle FFH-Verträglichkeitsprüfung im naturschutzfachlichen Sinn mit einer abschließenden Stellungnahme zur Zulässigkeit des Vorhabens bleibt dem nachfolgenden Zulassungsverfahren, im vorliegenden Fall dem Bebauungsplanverfahren, überlassen.

Auswirkungen

Im Ergebnis der Antragskonferenz wurde festgelegt, dass für die folgenden Natura 2000-Gebiete eine raumordnerische Prüfung der Auswirkungen zu erfolgen hat: FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303), FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305) und SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401).

Alle drei Gebiete weisen keine räumliche Überschneidung mit dem Standort des Vorhabens auf, grenzen aber teilweise unmittelbar an diesen an. Die folgenden im Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für Projekttyp 14 „Ferien- und Fremdenbeherbergung“ genannten Wirkfaktoren können daher ausgeschlossen werden: direkter Flächenentzug sowie Veränderung von Habitatstrukturen und abiotischer Standortfaktoren. Prüfrelevant sind daher stoffliche und nichtstoffliche Einwirkungen des Vorhabens auf die drei genannten Gebiete.

Grundlage für die Bewertung von Auswirkungen

- auf die FFH-Gebiete sind die Erhaltungsziele, die in der Zwölften Erhaltungszielverordnung (12. ErhZV) genannt werden, da die Standarddatenbögen für beide FFH-Gebiete derzeit überarbeitet werden. Soweit vorhanden wurden auch Managementpläne berücksichtigt.
- auf das SPA-Gebiet sind die sich aus dem Schutzzweck der Verordnungen über das NSG „Ferbitzer Bruch“ und das NSG “Döberitzer Heide“ ergebenden Erhaltungsziele sowie der Standarddatenbogen DE 3444-401.

Bauphase

Eine Flächeninanspruchnahme, auch auf die Bauzeit beschränkt, findet nicht statt. Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen, optischen und akustischen Störungen oder verstärkter Staubentwicklung durch den nahen Baustellenbetrieb sind möglich, aber aufgrund ihrer Kurzzeitigkeit nicht erheblich. Der Eintrag von kalkreichem Staub, der unter Umständen das saure Bodenmilieu verändern könnte, ist nach § 22 Abs. 1 BImSchG[1] ohnehin zu verhindern.

Anlage

Für die Fauna der Natura 2000-Gebiete wird durch das Vorhaben die Qualität des Raumes als Nahrungs- , Jagd- bzw. (Teil-)Habitatfläche deutlich eingeschränkt ebenso wie die Verbundfunktion des Vorhabengebietes. Zudem wirkt das Vorhaben als Barriere zwischen benachbarten Lebensräumen, z. B. bei Fledermauspopulationen.

[1] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Als mögliche anlagebedingte Auswirkung ist die Möglichkeit von Veränderungen der Grundwasserdynamik durch die geplante Rückhaltung von Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Dies ist für beide FFH-Gebiete relevant, da es hier aufgrund geringer Grundwasserflurabstände grundwasserabhängige Biotope gibt, die empfindlich auf Veränderungen des Grundwasserstandes reagieren.

Betrieb

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind Emissionen von Schall, Lärm, Licht und Schadstoffen (Stickstoffeinträge) zu betrachten. Weiterhin können Vorhabenbestandteile aufgrund ihrer Bewegungen und bei Höhen von mehr als 10 m visuelle Effekte hervorrufen, die eine Beunruhigung der Schutzgebiete bewirken.

Hierbei sind Auswirkungen von Schall und Lärm nur für das FFH- und SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ zu betrachten, da im FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ keine prüfungsrelevanten Arten auftreten (s. u.).

FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303)

Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an FFH-LRT aus und ist zudem bedeutend aufgrund seiner hohen ökologischen Komplexität und Funktionalität sowie seiner insgesamt sehr guten Ausstattung. Das Gebiet ist räumlich deckungsgleich mit dem gleichnamigen NSG (s. Kap. 4.2.2) und steht im engen funktionalen Zusammenhang mit dem nördlich der B 5 anschließenden FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“. Für Tiere mit größerem Aktionsradius stellen beide Gebiete einen zusammenhängenden Lebensraum dar.

Ein Managementplan liegt nicht vor.

Im potenziellen Wirkbereich des Vorhabens befinden sich gemäß Karte 2 der überarbeiteten Unterlagen zur FFH-Vorprüfung die folgenden LRT:

- 4030 Trockene europäische Heiden (stickstoffempfindlich).
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren (grundwasserabhängig).

Mit dem LRT 4030 liegen im Wirkbereich des Vorhabens Bereiche, in denen eine zunehmende Anreicherung von Stickstoff negative Auswirkungen für das Artenspektrum und den Zustand der Fauna verursachen kann. Stickstoffeintragungen sind vor allem auf den Kfz-Verkehr zurückzuführen. Die B 5 verursacht eine relativ hohe Hintergrundbelastung, die mit zunehmender Entfernung von der Straße sehr schnell abnimmt.[1] An dieser Stelle ist relevant, ob die vorhabenbedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs geeignet ist, die ökosystemspezifischen Belastungsgrenzen („Critical Load“) des LRT 4030 zu überschreiten. Dieser Wert liegt bei 10-20 kg N/ha und Jahr. Die heute bereits vorhandene Hintergrundbelastung im Bereich von Elstal liegt bei 11 kg N/ha und Jahr und damit noch nicht im kritischen Bereich. Das Gutachten der Lohmeyer GmbH (s. Fußnote 1) kommt zu dem Schluss, dass die insgesamt geringfügige Zunahme des Verkehrs im Prognosehorizont bis 2025 sich nicht so stark auswirkt, dass die Critical Loads für die nährstoffarmen Böden überschritten werden. Keiner der bislang festgestellten stickstoffempfindlichen LRT liegt in dem Bereich entlang der B 5, in dem die Eintragsraten über dem relevanten Abschneidekriterium vom 0,3 kg N/ha und Jahr liegen.

Wie für das Vorhabengebiet selbst ist auch für die im Untersuchungsraum des Vorhabens gelegenen Teile der FFH-Gebiete gemäß der Forderung des LfU (s. Kap. 4.2.2) im nachgeordneten Verfahren eine erneute Erfassung stickstoffempfindlicher Biotope und LRT sowie die Bewertung möglicher Auswirkungen vorzunehmen. Dies ist erforderlich, weil die vorliegende Erfassung teilweise nicht auf den aktuell maß-

[1] Karte 2 der textlichen und kartografischen Anpassungen und Ergänzungen zum UVP-Bericht bzw. Gutachten der Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020.

geblichen Grundlagen beruht. Diese sind im Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ aufgeführt und entsprechend anzuwenden (s. Maßgabe 9).

Sofern hierbei für die stickstoffempfindlichen LRT innerhalb der FFH-Gebiete der Nachweis erbracht werden kann, dass die Critical Loads auf Grundlage des im Erlass genannten Vorgehens nicht überschritten werden, kann für die beiden FFH-Gebiete in dieser Hinsicht auf eine vollständige Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Mit dem LRT 6430 befindet sich ein grundwasserabhängiger LRT im potenziellen Wirkbereich des Vorhabens, und zwar südöstlich des Gebietes in der Niederung der Rhinslake (Kiefbruch). Im Rahmen von zwei hydrogeologischen Stellungnahmen[1] wurde u. a. betrachtet, ob durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Fläche 2 mit Grundwasserveränderungen in den angrenzenden Niederungsbereichen zu rechnen ist. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass u. a. aufgrund der vorherrschenden Grundwasserfließrichtung von Südosten nach Nordwesten keine Beeinträchtigungen im Bereich der Rhinslake zu erwarten seien. Das Kiefbruch besitzt zudem einen großen Einzugsbereich, sodass vorhabenbedingt geringfügig veränderte Grundwassermengen keinen Einfluss auf die Standortbedingungen in der Niederung haben.

Gemäß der 12. ErhZV leben die folgenden prüfungsrelevanten Arten im FFH-Gebiet. Angegeben sind jeweils die relevanten Wirkfaktoren:

- Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr: Barrierewirkung / Lebensraumzerschneidung (anlagebedingt); hohe Empfindlichkeit für akustische Reize und Licht (betriebsbedingt); die Beleuchtung von Wohn- und Nahrungsrevieren führt zur Verdrängung der Populationen.
- Biber und Fischotter: Empfindlichkeit gegen Licht und Lärm (betriebsbedingt); reagieren mit Flucht auf akustische Reize.

Bezüglich der beiden Fledermausarten stellt das LfU[2] fest, dass sich keine bekannten Quartiere im Wirkbereich des Vorhabens befinden. Nach Aussage des Fachgutachters[3] konnten auch keine ausgeprägten Flugrouten im Wirkraum des Vorhabens festgestellt werden. Beeinträchtigungen der Fledermausarten durch Lärm und Licht sind somit weitgehend auszuschließen. Da sich in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens keine Gewässer befinden, können auch negative Auswirkungen auf Biber und Fischotter ausgeschlossen werden.

FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305)

Dieses Gebiet befindet sich nordöstlich des Vorhabenstandortes und ist von diesem durch die B 5 getrennt. Es handelt sich bei der Niederung der Rhinslake um einen Niedermoorkomplex am Südrand des Havelländischen Luchs, der sich durch geringe Grundwasserflurabstände und entsprechend empfindliche Biotope auszeichnet. Der Wasserhaushalt des Gebietes wird maßgeblich von der Rhinslake bestimmt, die das Gebiet von Süd nach Nord durchfließt und ihren Ursprung im südlich angrenzenden FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ hat. Der Managementplan befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Im potenziellen Wirkbereich des Vorhabens befindet sich gemäß Karte 2 der überarbeiteten Unterlagen zur FFH-Vorprüfung der folgende LRT:

- LRT 9190 – Alte bodensaure Eichenwälder (stickstoffempfindlich).

[1] HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (HSW): Geologisch/ Hydrogeologische Stellungnahme, Rostock 04.12.2018 und 18.08.2020.

[2] Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

[3] Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna auf dem Gelände der ehemaligen „Löwenkaserne“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal 2017-2018, Berlin 2018.

Es handelt sich um einen stickstoffempfindlichen LRT, der sich anteilig in einem Bereich befindet, in dem die Eintragsraten prognostisch über dem Abschneidekriterium vom 0,3 kg N/ha pro Jahr liegen. Die o. g. Forderung des LfU ist auch für dieses FFH-Gebiet und dessen stickstoffempfindlichen LRT anzuwenden.

Im Untersuchungsraum des Vorhabens befinden sich weiterhin grundwasserabhängige geschützte Biotope, die derzeit nicht zu den LRT des Anhangs I der FFH-RL gehören. Hier stellte sich die Frage, ob eine Beeinflussung des Feuchtigkeitshaushaltes für grundwasserabhängige Biotope durch Rückhaltung des Niederschlagswassers im Vorhabengebiet zu erwarten sei. Laut den o. g. Stellungnahmen des Ingenieurbüros H.S.W. stellt die B 5 eine Strömungsbarriere dar, sodass das Grundwassereinzugsgebiet des FFH-Gebietes ausschließlich nördlich dieser Barriere liegt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind somit auszuschließen.

Zu den prüfungsrelevanten Arten im FFH-Gebiet zählt nur der Sumpf-Engelwurz; Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-RL sind nicht bekannt. Eindeutige Nachweise der Fledermausarten, die auch in der Döberitzer Heide verbreitet sind, liegen bislang nicht vor, sodass Beeinflussungen durch Licht- und Lärmemissionen für dieses Gebiet nicht relevant sind.

SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401)

Das SPA-Gebiet zeichnet sich durch überwiegend offene und halboffene Trockenstandorte aus und ist vor allem aufgrund bedeutender Brutvogelvorkommen von Arten der Offenlandschaften wertgebend.

Gemäß der Verfahrensunterlage kommen im SPA-Gebiet 58 Vogelarten vor, von denen 25 prüfungsrelevant sind.

Von besonderer Bedeutung für die Bewertung sind die Arten des Anhangs I der VS-RL die im engeren Verflechtungsbereich mit dem Vorhabengebiet (700 m ab Außengrenze der Fläche 2) anzutreffen sind. Es handelt sich um acht Arten: Ziegenmelker, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kranich, Neuntöter, Heidelerche, Rotmilan, Sperbergrasmücke; laut LfU auch Wiedehopf, Bekassine und Kiebitz.

Vögel sind grundsätzlich empfindlich gegenüber akustischen Reizen und reagieren mit Flucht und/oder Stress auf diese. Stress kann bei wiederholtem Auftreten zu verminderter Kondition und Leistungsfähigkeit führen. Dauerhafter oder wiederkehrender Lärm verändert die Habitatnutzung durch die betreffenden Vogelarten bzw. führt zu einer Meidung der berührten Areale.
Das LfU bemängelt[1], dass keine Daten zu den zu erwartenden betriebsbedingten Lärmbelastungen vorgelegt worden sind, sodass es auf Grundlage der Verfahrensunterlage nicht möglich ist, die potenziellen Auswirkungen auf das SPA-Gebiet abzuschätzen. Diese Angaben sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu ergänzen, wobei auch Häufigkeit und Dauer der Lärmbelastungen darzustellen und artbezogen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu bewerten sind (s. Maßgabe 13).

Auch optische Störreize (Licht, Bewegung) lösen Stress- und Fluchtreaktionen aus, und können bis hin zur gänzlichen Meidung eines Gebietes durch betroffene Arten führen. Der größte Teil dieser Arten reagiert empfindlich auf optische Störungen. Weiterhin können diese bei Zugvögeln Schreckreaktionen hervorrufen und deren Orientierungssysteme stören. Aus diesem Grund ist darzustellen, welche Beleuchtung für das Vorhaben geplant ist, wie weit diese wirkt und welche artbezogenen Auswirkungen auf die Vögel des SPA-Gebietes zu erwarten sind (s. Maßgabe 13).

Der in der FFH-Vorprüfung der Verfahrensunterlage (S. 26) beschriebene Gehölzgürtel entlang der Grenze des Ferienresorts in Richtung zur Döberitzer Heide ist in jedem Fall umzusetzen.

Aufgrund der insgesamt niedrigen Erhöhungen der Stickstoffeinträge sind Beeinträchtigungen der Brut- und Nahrungshabitate durch Stoffeinträge nicht zu erwarten.

[1] Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

Bewertung

Im Ergebnis der raumordnerischen Abschätzung ist festzustellen, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der betreffenden Natura 2000-Gebiete führt und daher eine formelle FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich zu keinem negativen Ergebnis kommt. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im ROV wegen seines lediglich vorklärenden Charakters sowie der eingeschränkten Rechtswirkung für nachfolgende Verfahren eine abschließende Prüfung im Sinne des § 34 BNatSchG in der Regel nicht möglich ist. Daher ist die hier erfolgte Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanung mittels weitergehender Untersuchungen zu überprüfen, ggf. zu korrigieren und zu erweitern. Insbesondere sind hierbei bisherige Pauschalaussagen zu konkretisieren sowie getroffene Aussagen zu belegen und Vorbelastungen im Sinne kumulierender Wirkungen zu berücksichtigen (z. B. bezüglich Schall, Licht- und Schadstoffeinträgen, s. Maßgaben). Die abschließende FFH-Verträglichkeitsprüfung und Entscheidung über Zulässigkeit des Vorhabens muss sich auf aktuelle Erhebungen und Daten stützen, die auf der Grundlage einer konkretisierten Vorhabenbeschreibung vorgenommen wurden. Entscheidend für die Bewertung der Auswirkungen sind die Beeinträchtigungen, die sich aus Stickstoffeinträgen für diesbezüglich empfindliche LRT ergeben sowie Beeinträchtigungen der lärm- und lichtempfindlichen Arten durch die Emissionen des Freizeitparks. Im Rahmen der vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung sind daher die folgenden Maßgaben zu berücksichtigen:

Maßgabe 9: Auf Grundlage des Erlasses des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“ ist im nachgeordneten Verfahren eine erneute Erfassung stickstoffempfindlicher Biotope und LRT innerhalb der FFH-Gebiete vorzunehmen und die zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Untersuchung kann dabei auf die Teile beschränkt bleiben, die im Untersuchungsraum des Vorhabens liegen.

Sofern hierbei für die stickstoffempfindlichen LRT innerhalb der FFH-Gebiete der Nachweis erbracht werden kann, dass die Critical Loads auf Grundlage des im Erlass genannten Vorgehens nicht überschritten werden, könnte für die beiden FFH-Gebiete in dieser Hinsicht auf eine weitere Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Maßgabe 13: Die zu erwartenden betriebsbedingten Belastungen durch Schall- und Lichtemissionen sind darzustellen, auch in Hinblick auf ihre Häufigkeit und Dauer. Die ermittelten Daten sind artbezogen für die prüfungsrelevanten Arten des SPA-Gebietes „Döberitzer Heide“ zu bewerten und es ist darzulegen, wie eine Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Fauna vermieden werden kann.

4.4. Besonderer Artenschutz / Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Grundlagen

Die Behandlung des besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 44 und 45 BNatSchG ist im ROV erforderlich, um besondere Hindernisse bzw. -risiken für die spätere Vorhabenumsetzung frühzeitig identifizieren zu können. Mögliche Konflikte zwischen dem Vorhaben und artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten sollen aufgezeigt und abgeschätzt werden, wobei der Fokus auf dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt. Im ROV wird jedoch nur eine generalisierende Abschätzung vorgenommen, da eine detaillierte Prüfung aufgrund des Planungsmaßstabes, des Konkretisierungsgrades sowie der Erfassungstiefe nicht möglich ist. Zudem sind vorhabenbezogenen Datenerhebungen hier nicht zwingend vorzunehmen.

Die bereits vorliegenden Artenschutzkonzepte sowie die Erfassungen von Tier- und Pflanzenarten u (s. Kap. 4.2.2) wurden in die Betrachtung einbezogen.

Im Protokoll der Antragskonferenz wurde festgelegt, dass auf Basis der Ergebnisse der Wirkprognose für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen Beeinträchtigungen von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie nach Anhang 1 der VS-RL abzuschätzen sind.

Auf Ebene des ROV sind artbezogen die Möglichkeiten von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) darzustellen und ggf. in Betracht kommende Planungsalternativen zu prüfen. Wenn CEF-Maßnahmen nicht möglich sind, kommen zur Sicherung des Bestandes sogenannte „funktionserhaltende“ oder „-stützende“ Maßnahmen (FCS) in Frage. Für diese ist allerdings eine Ausnahmegenehmigung nach den Kriterien des § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig. Unter bestimmten Bedingungen können § 45 Abs. 7 BNatSchG zufolge im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden.

Auswirkungen und potenzielle Schutzmaßnahmen

Im Vorhabengebiet wurden keine Pflanzen festgestellt, die unter das Schutzregime des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) fallen.

Als relevante Tierarten sind an dieser Stelle Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen zu betrachten. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass gemäß den Monitorings der Heinz Sielmann Stiftung[1] sowie aufgrund der nicht vollumfänglich durchgeführten Detailkartierung mit dem Vorhandensein weiterer Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL zu rechnen ist, auf die im Umweltbericht der Verfahrensunterlage nicht eingegangen worden ist. Siehe hierzu auch Maßgabe 12. Es ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass im Vorhabengebiet noch weitere Arten verbreitet sind, die unter das artenschutzrechtliche Regime des § 44 BNatSchG fallen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

1. Es ist verboten, Tiere der betreffenden Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Dies gilt analog auch für ihre Entwicklungsformen (Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot, § 44 Abs. 1 Ziff. Nr. 2 BNatSchG).

   Die Baufeldfreimachung führt nicht nur zur Tötung, sondern ggf. auch zur Störung nicht unmittelbar betroffener Lebensstätten, besonders von Brutvögeln und Fledermäusen. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Das Eintreten kann durch Maßnahmen der Stützung der lokalen Population vermieden werden. Bei vielen Arten kann auch das Einhalten von Bauzeitenregelung Störungen durch den Baustellenbetrieb verhindern.
3. Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).[2]

   Durch das Vorhaben werden im Zuge der Bauausführung Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Brutvogelarten zerstört. Der Habitatverlust ist in den meisten Fällen permanent. Ein Verbot kann vermieden werden, wenn die ökologische Funktion der Stätten für die betroffenen Individuen durch CEF-Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

[1] Stellungnahme vom 10.01.2020.

[2] Nahrungsstätten und Wanderkorridore zählen dann nicht dazu, wenn sie für den Erhalt der lokalen Population nicht zwingend notwendig sind. Regelmäßig genutzte Raststätten fallen unter den allgemeinen gesetzlichen Schutz.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermäuse sind streng geschützt im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und gehören zugleich zu den Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Im Vorhabengebiet wurden elf Arten ermittelt, die teilweise in ihrem Bestand gefährdet sind. Dies gilt besonders für die Große Bartfledermaus und das Graue Langohr.

Mit Schwerpunkt auf dem Kasernengelände wurde zur Vorbereitung von Abrissmaßnahmen bereits ein Artenschutzkonzept für Fledermäuse erarbeitet und teilweise umgesetzt. Eine Abrissanzeige für einen weiteren Bauabschnitt erfolgte bereits (Stand Februar 2021). Es ist in jedem Fall davon auszugehen, dass Teile der nachstehenden Darstellungen aufgrund der voranschreitenden Arbeiten bzw. von zwischenzeitlich ergangenen naturschutzfachrechtlichen Entscheidungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland bereits obsolet sind.

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungs- und Störungsverbot)

Vor allem in der Phase der Bauausführung besteht die Gefahr des Eintretens der Verbotstatbestände Nr. 1 und 2. Zu deren Vermeidung werden in der Verfahrensunterlage[1] verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Bestandsvegetation ist soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt vor allem in Hinblick auf Altbäume sowie den vollständigen Erhalt des Eichenwaldes im Osten von Fläche 2.
- Unmittelbar vor Baubeginn sind Bauwerke und Bäume auf einen Besatz mit Fledermäusen fachgerecht zu kontrollieren.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude, Entfernung von Vegetation, Beräumung von Altlasten etc.) darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen. Als Winterquartier genutzte Plätze dürfen nur von Mai bis Ende September beräumt bzw. entfernt werden. Bei ganzjährig genutzten Gebäuden ist vorab der Zeitpunkt zu ermitteln, für den die vergleichsweise geringsten Auswirkungen zu erwarten sind.

CEF-Maßnahmen (Beschädigungsverbot)

Da die Gebäude, die derzeit den Fledermausarten als Sommer- und Winterquartiere dienen, größtenteils abgerissen werden, würde das Beschädigungsverbot ausgelöst werden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann vermieden werden, wenn ausreichend Möglichkeiten für CEF-Maßnahmen geschaffen und/oder gefunden werden. Da es sich um sehr umfangreiche, überregional bedeutende Fledermausvorkommen handelt, sind vielfältige und zahlreiche Maßnahmen vorgesehen[2], um den Fortbestand der Populationen zu gewährleisten bzw., um einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Fledermauspopulationen entgegenzuwirken:

- Quartierschaffende Maßnahmen für gehölzbewohnende Fledermäuse (Kästen an Bäumen). Die Wirksamkeit derartiger Ersatzquartiere kann nur sichergestellt werden, wenn sie im Zusammenhang mit Erhaltung und Entwicklung lebensraumtypischer Laub- und Mischwälder mit hohem Alt- und Totholzanteil bzw. strukturreicher Waldränder umgesetzt werden. Dies kann u. a. mit dem Erhalt des vorhandenen Eichenmischwaldes erfüllt werden (s. Maßgabe 10).
- Quartierschaffende Maßnahmen für gebäude- und spaltenbewohnende Fledermäuse im Sommerzeitraum durch Anbringung von Röhren oder Flachkästen an Gebäuden.
- Erhalt eines komplex ausgestatteten Quartiergebäudes für gebäudebewohnende Fledermäuse (Sommer- und Winterquartiere); Erhalt von Haus 40, einem mehrgeschossigen Gebäude im Nordosten des Kasernenareals.

[1] s. Kap. 7.11 des Umweltberichts.
[2] Faunistica: Fachkonzept zum Fledermausschutz, Bad Segeberg 2018.

- Da abzusehen ist, dass der Erhalt eines Gebäudes nicht ausreicht, sollen freistehende Ersatzquartiere („Minigebäude“) errichtet werden, die Bereiche mit unterschiedlichen Klimaeigenschaften und Raumgrößen aufweisen.
- Der östliche Bereich von Fläche 2 soll als Dunkelkorridor (siehe Karte A-2 des Umweltberichts) insbesondere für lichtscheue Arten erhalten werden.

Für das Gelingen der CEF-Maßnahmen ist gemäß Einschätzung des LfU[1] die Umsetzung aller genannten Maßnahmen zwingend erforderlich, wobei insbesondere für die Akzeptanz der Ersatzquartiere in Haus Nr. 40 sowie der vorgesehenen Baumquartiere der Erhalt des Eichenmischwaldes als Dunkelkorridor von Bedeutung ist. Der o. g. Erhalt von Haus 40 stellt zwar laut LfU eine geeignete CEF-Maßnahme dar, er ist jedoch in Hinblick auf die Größe der vorhandenen Populationen nicht ausreichend, da er nicht den notwendigen Quartierersatz im Verhältnis 1:1 oder besser 1:2 bietet. Aufgrund der Bedeutung der Fledermausvorkommen ist daher auch der dauerhafte Erhalt der Winterquartiere in den Kellern der Gebäude Nr. 47 (Nachweis der sehr seltenen Großen Bartfledermaus) und Nr. 55 (Nachweis des Grauen Langohrs) erforderlich, da andernfalls nicht ausreichend Ersatzquartiere zur Umsetzung wirksamer CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen. Der Erhalt der genannten Keller ist im Kontext der Vorhabenkonkretisierung zu prüfen bzw. die Alternativlosigkeit des Verlustes zu begründen (s. Maßgabe 16).[2]

Eine Einzelerfassung von Habitatbäumen erfolgte bislang nicht. Da jedoch alle Altbäume grundsätzlich Quartierpotenzial besitzen, ist davon auszugehen, dass auch von den erforderlichen Baumfällungen erhebliche Auswirkungen für gehölzbewohnende Fledermausarten zu erwarten sind.

Es gilt als grundsätzlich schwierig, den Fortbestand von Fledermauspopulationen durch CEF-Maßnahmen erfolgreich zu sichern, da die Tiere in Hinblick auf ihre Quartiernutzung sehr konservativ sind. Das heißt, erst wenn ihre angestammten Quartiere nicht mehr den Ansprüchen der Art entsprechen oder vernichtet worden sind, werden sie tatsächlich aufgegeben.[3] Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Vorhabens artenschutzrechtlichen Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Bezug auf elf Fledermausarten erforderlich sein werden.

Brutvögel

Hier zu betrachten sind die Arten, die in Anhang I der VS-RL („europarechtlich geschützte Arten“) aufgeführt sind. Neben den Tieren sind im Falle der Freibrüter auch ihre Fortpflanzungsstätten in der Zeit vom Nestbau bis zum Ausflug der Jungvögel geschützt. Bei Höhlen- und Nischenbrütern werden die Brutplätze über mehrere Jahre genutzt, sodass sie ganzjährig geschützt sind.

Im Vorhabengebiet leben zwei Arten des Anhangs 1 der VS-RL, und zwar Heidelerche und Neuntöter. Beide Arten wurden jeweils auf Fläche 1 und Fläche 2 festgestellt. Bei der Heidelerche handelt es sich um einen Bodenbrüter; beim Neuntöter um einen Buschbrüter. Die Lebensräume beider Arten sind vor allem Vorwald-Biotope sowie im Falle des Neuntöters auch Hecken und Gebüsche.

Die Nistplätze beider Arten sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausflug der Jungvögel geschützt.

<u>Vermeidungsmaßnahmen (Tötungs- und Störungsverbot)</u>

Ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann vor allem durch Bauzeitenregelungen verhindert werden. So dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstige Beräumungen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

[1] Stellungnahme des LfU zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.
[2] Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.
[3] Ebd.

CEF-Maßnahmen (Beschädigungsverbot)

Im Zuge der Brutvogelerfassung im Jahre 2018 wurden insgesamt drei Reviere der Heidelerche sowie zwei Randsiedler erfasst, deren konkrete Betroffenheit zu prüfen wäre. Der Verlust der vorhandenen Reviere kann kompensiert werden, wobei für drei Reviere von einem Bedarf von 6 bis 9 ha Fläche auszugehen ist.

Auf jeder der beiden Flächen wurden zwei Reviere des Neuntöters festgestellt. Für den vorhabenbedingten Lebensraumverlust ist ein Raumbedarf von 1,5 bis 2 ha pro Revier bei optimaler Ausstattung der Habitate anzunehmen.

Die Umsetzung der Vögel kann im Rahmen von CEF-Maßnahmen erfolgen.

Reptilien

Von den drei im Vorhabengebiet beobachteten Reptilienarten ist hier die Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-RL zu betrachten. Die Tiere wurden im gesamten Vorhabengebiet festgestellt.

Im westlichen Teil von Fläche 2 (sog. 1. Bauabschnitt) wurden im Zuge der Beräumungsmaßnahmen 2018 die vorhandenen Zauneidechsen gefangen (mehr als 800 Exemplare) und in Ersatzhabitate in der Döberitzer Heide umgesiedelt.[1] Dieser Teil des Vorhabengebietes ist daher hier nicht Gegenstand der Bewertung.

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungs- und Störungsverbot)

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind die Tiere vor Baubeginn abzusammeln und umzusiedeln. Reptilienschutzzäune sind zu installieren, um zu verhindern, dass die Tiere erneut einwandern. Für die in Habitaten auf dem Vorhabengebiet verbleibenden Individuen kann mit Hilfe diverser Maßnahmen der Austausch mit den Populationen in der Döberitzer Heide erleichtert werden (z. B. Entwicklung eines Saumbereiches, Vermeidung von Barrieren im Vorhabengebiet).

CEF-/FCS-Maßnahmen (Beschädigungsverbot)

Aufgrund des nahezu vollständigen Habitatverlusts (vor allem auf Fläche 1) ist die Schaffung neuer Habitate für die vor Baubeginn abgesammelten Individuen erforderlich. Der hierfür notwendige externe Flächenbedarf kann evt. durch die Anlage neuer geeigneter Biotope im Ferienresort minimiert werden. Da sich Ersatzhabitate für CEF-Maßnahmen innerhalb eines Aktionsradius von 100 m vom Eingriffsort befinden müssen, in diesem Umkreis aber nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, können dieselben Maßnahmen auch als populationserhaltende Maßnahmen (FCS) im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vorgenommen werden.

Bewertung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung auf Ebene des ROV ist Folgendes festzustellen:

Durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann das Eintreten der o. g. Verbotstatbestände verhindert werden. Es hat sich gezeigt, dass zur erfolgreichen und wirksamen Umsetzung der CEF-Maßnahmen, der Eichenwald vollständig, wie auf Karte B-3 des Umweltberichts dargestellt, zu erhalten ist, um den gehölzbewohnenden Fledermausarten ausreichend Ersatzquartiere anbieten zu können. Um die Funktion des Eichenwaldes als Wohnstätte und Jagdgebiet nicht zu beeinträchtigen, muss die künftige Nutzung Lärm, Licht und sonstige Unruhe soweit als möglich vermeiden. Der Dunkelkorridor ist wie geplant umzusetzen (Maßgabe 10). Um in ausreichender Menge Ersatzquartiere für Fledermäuse im Rahmen von CEF-Maßnahmen anbieten zu können, ist zu prüfen, ob

[1] Klaus-Detlef Kühnel: Abriss von Gebäuden der Löwen-Adler-Kaserne in Elstal, Gemeinde Wustermark, 1. Bauabschnitt. Dokumentation der Umsetzung von Zauneidechsen (Bestensee 2018).

neben Haus 40 auch die Keller der Häuser 47 und 55 erhalten werden können. Die Alternativlosigkeit des Verlustes ist gegebenenfalls zu begründen (Maßgabe 16).

Trotz Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG in Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie des Anhangs 1 der VS-RL zu rechnen. Das heißt, dass in den Fällen, in denen CEF-Maßnahmen nicht möglich sind oder nicht ausreichen (Fledermäuse, Zauneidechsen), zusätzlich auf Grundlage artenschutzrechtlicher Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG FCS-Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen sind. Die Ausnahmegründe sind plausibel darzulegen, und es ist in diesem Zusammenhang nachzuweisen, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, überwiegende öffentliche Interessen vorliegen und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert bzw. in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt.

5. Raumordnerische Gesamtbetrachtung

Im Ergebnis des ROV ist festzustellen, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben erreicht werden kann. Es erfolgte eine Abstimmung mit anderen bekannten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Wesentliche Konflikte zwischen dem Vorhaben und diesen Planungen und Maßnahmen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Sachgebiete Siedlungsraum, Konversion und Freiraum, Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Erholung und Tourismus.
Die Umsetzung des Vorhabens ist mit der Sanierung und Nachnutzung eines vorbelasteten, teilweise baulich geprägten sowie siedlungsstrukturell geeigneten Konversionsstandortes verbunden, der somit wieder zugänglich wird und die Möglichkeiten für die Erholung erweitert. Die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen verringert die Erstinanspruchnahme von Freiraum und führt nicht zur Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume. Durch das Vorhaben ausgelöste raumbedeutsame Beeinträchtigungen von Siedlungsgebieten oder auch Siedlungsentwicklungen anderer Gemeinden, von relevanten Landschaftsräumen und Bereichen für die Erholung sind nicht anzunehmen.

Mit der geplanten Erweiterung und Aufwertung des Freizeitparkstandortes, seinem spezifischen Konzept und in Verbindung mit dem bestehenden Erlebnis-Dorf besitzt das Vorhaben ein Alleinstellungsmerkmal in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das Vorhaben kann zu einer strukturellen und qualitativen Stabilisierung und Stärkung touristischer sowie freizeitorientierter Angebote und zudem zu positiven wirtschaftlichen Entwicklungsimpulsen und Beschäftigungseffekten im Havelland bzw. in der Region beitragen. Raumbedeutsame Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft sind nicht zu erwarten.

Die Herstellung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Sachgebiete Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur bedingt die Umsetzung von Maßgaben.

Das geplante Vorhaben ist zwar aufgrund des dazugehörigen großflächigen Einzelhandels und der Lage des Standortes außerhalb eines Zentralen Ortes unvereinbar mit dem Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot), jedoch wurde im vorliegenden besonderen spezifischen Einzelfall eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung zugelassen.

Es wird eingeschätzt, dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen raumbedeutsamen Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte hervorruft. Diese Bewertung basiert auf dem geprüften Planungs- und Untersuchungstand und setzt – auch mit Blick auf die positiv bewerteten ökonomischen Effekte – die Festlegung eines verbindlichen

Rahmens für die Realisierung, Ausrichtung und Ausgestaltung der jeweiligen Bestandteile und des Vorhabens insgesamt voraus.

Der Vorhabenstandort ist verkehrstechnisch erschlossen und sowohl über die B 5 gut erreichbar als auch in die Angebote des ÖPNV an- bzw. eingebunden. Gleichwohl sollen Gemeinde und Vorhabenträger mit unterstützenden bzw. begleitenden Maßnahmen für eine Erhöhung des Anteils der Nutzung des ÖPNV durch die Gäste des Freizeitparks und somit für eine Verringerung des MIV Sorge tragen. Dazu gehört auch, vorhandene Rad- und Fußwege zu sichern.

Gewährleistet ist der Anschluss des Vorhabens an die Netze und Anlagen der weiteren technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung). Jedoch ist, auch aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes in den TWSZ zweier Rohwasserfassungen, hinsichtlich der vorgesehenen Wasserzuführung für das geplante künstliche Gewässer den Belangen des Trinkwasserschutzes und der -versorgung durch vertiefende Prüfungen zu entsprechen.

Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Bezüglich der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Boden, Luft und Klima sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter stimmt das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Wasser und Landschaft bedingt die Umsetzung von Maßgaben.

Das Vorhaben ist mit erheblichen negativen Auswirkungen insbesondere auf geschützte Tierarten und Biotope verbunden. Allerdings ergingen bereits im Vorfeld und während des Verfahrens naturschutzrechtliche Entscheidungen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, mit denen artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen, Ausnahmegenehmigungen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG und Genehmigungen nach § 17 Abs. 3 BNatSchG erteilt wurden.

Der Umfang verbleibender Konflikte ist im Kontext der Konkretisierung des Vorhabens im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu bestimmen, zu untersuchen und u. a. durch bzw. mit geeigneten Maßnahmen zu lösen. Gleiches trifft auf die weitere Klärung anstehender Fragen zum Schutzgut Wasser (vor allem zum Grundwasser), zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Integration des Vorhabens in die Landschaft zu.

Ergebnis der Prüfung nach der FFH-Richtlinie

Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der berührten Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“, FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ und SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“). Angesichts der Aufgabe eines ROV als vorgelagertem Verfahren ist diese Bewertung jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung mittels weiterführender konkreter Untersuchungen zu überprüfen, ggf. zu korrigieren und zu erweitern. In diesem Zusammenhang stehen die umzusetzenden Maßgaben.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung

Auf Ebene des ROV wird eingeschätzt, dass zwar durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen verhindert werden kann, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG eintreten, aber dennoch damit in Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie des Anhangs 1 der VS-RL auch zu rechnen ist. Daher sind in den Fällen, in denen CEF-Maßnahmen nicht ausreichen oder nicht möglich sind, zusätzlich auf Grundlage artenschutzrechtlicher Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG FCS-Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

6. Abschließende Hinweise

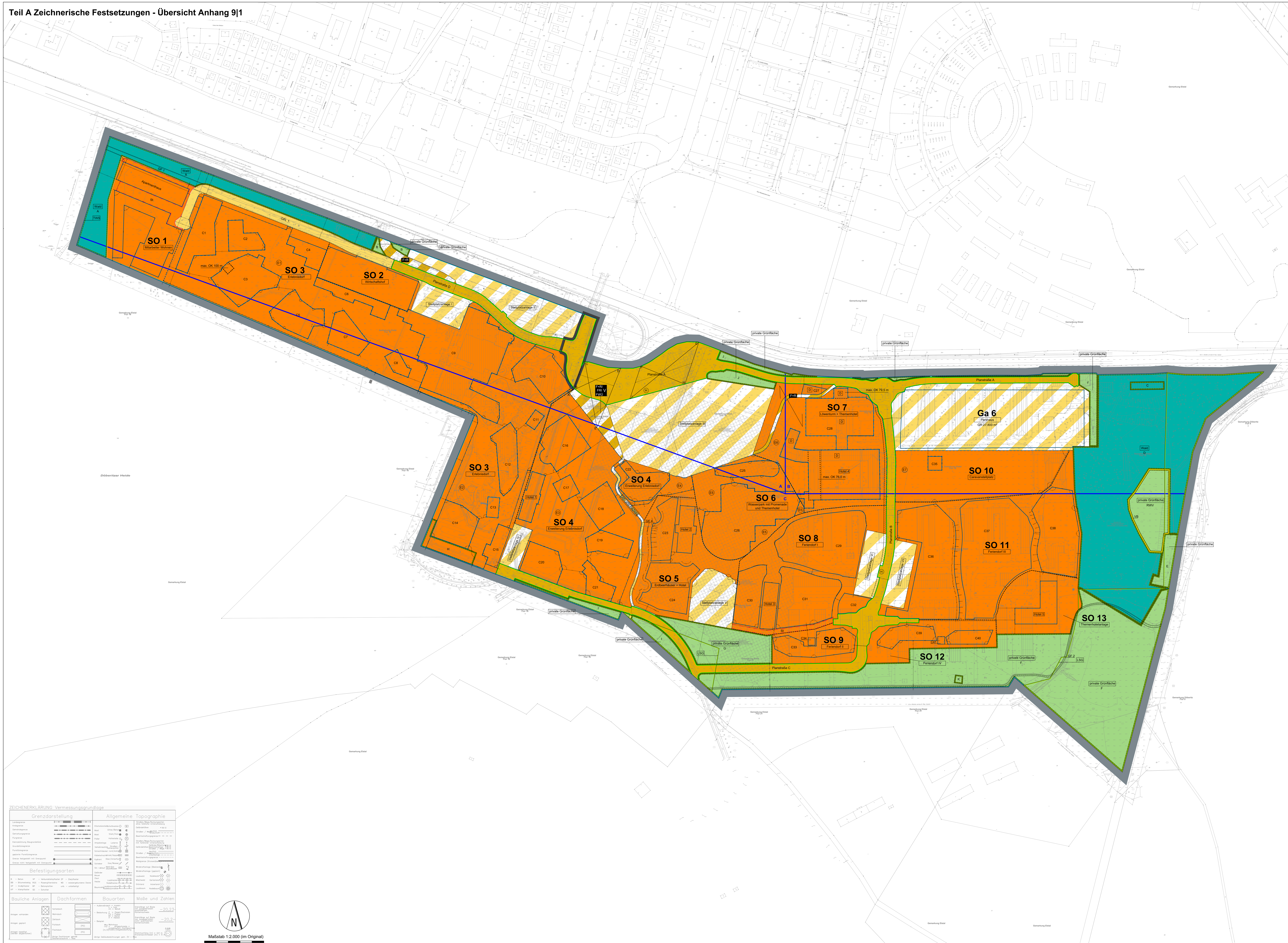
Die Landesplanungsbehörde leitet die landesplanerische Beurteilung der Antragstellerin und den am Verfahren beteiligten öffentlichen Stellen zu. Die Öffentlichkeit wird über den Abschluss und das Ergebnis des ROV im Amtsblatt für Brandenburg und in den örtlichen Tageszeitungen, die in dem Bereich verbreitet sind, in dem sich das Vorhaben voraussichtlich auswirken wird, sowie im Internet-Auftritt der GL (www.gl.berlin-brandenburg.de) unterrichtet. Darüber hinaus wird die landesplanerische Beurteilung über das zentrale Internetportal zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg zugänglich gemacht.

Im Auftrag



Timo Fichtner

Teil A Zeichnerische Festsetzungen - Übersicht Anhang 9|1



vorhabenbezognener Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Wustermark / OT Elstal

Anhang 9|1 Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO	sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. OK 100 m	zulässige Höhe der Oberkante Gebäude über NHN

3. Bauweise, Baugrenzen

z.B. C 12	Baugrenze mit Bezeichnung (Cluster)
z.B. (E1)	erweiterte Baugrenze (Erlebnisbereich/Funktionsbereich) mit Bezeichnung

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
F+R/ FRI FWÜ V	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg/ Fahrradinfrastruktur, die der Verkehrsanlage dient Feuerwehrüberfahrung Versickerung Niederschlagswasser
	private Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Stellplatzanlage z.B. I	Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
Geh- und Radweg	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Ga 6 Parkhaus	Zweckbestimmung: Garagengebäude mit Angabe der Geschosse

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen

VB	Abwasserentsorgung Zweckbestimmung: Versickerungsbecken für Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetzes

6. Grünflächen

z.B. A	private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
RWV	private Grünfläche Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung
	Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. A	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maße
z.B. GF 1	mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche mit Bezeichnung
z.B. GFL 1	mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den zuständigen Erschließungsträgern zu belasten Fläche mit Bezeichnung
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten
A B C	Richtungssektoren Zusatzkontingente für Emissioneskontingentierung
ABCDE	Umgrenzung von Flächen für Brückenbauwerke und Straßenunterführungen
FGHI	Umgrenzung von Flächen für Brückenbauwerke
H	Bereich für ÖPNV-Haltestellen
	gemeinsame Bauweise sowie Art und Maß der Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	Einzelfläche außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

TWS	Trinkwasserschutzgebiet Zone III
LSG	Landschaftsschutzgebiet
D	Anlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 46 -Karls- mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören:

Blatt 1 - Teil A Zeichnerische Festsetzungen, Bereich West

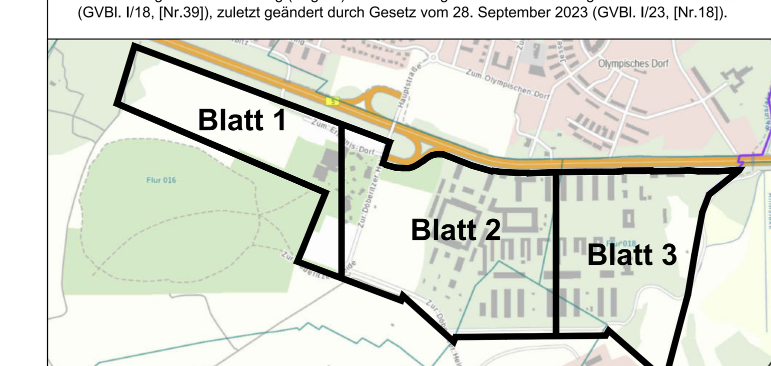
Blatt 2 - Teil A Zeichnerische Festsetzungen, Bereich Mitte

Blatt 3 - Teil A Zeichnerische Festsetzungen, Bereich Ost

Blatt 4 - Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr.18]).



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. E 46 der Gemeinde Wustermark
ohne Maßstab; Brandenburg Viewer (https://bb-viewer.geobasis-bb.de/)

Stand | 11. Oktober 2024

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

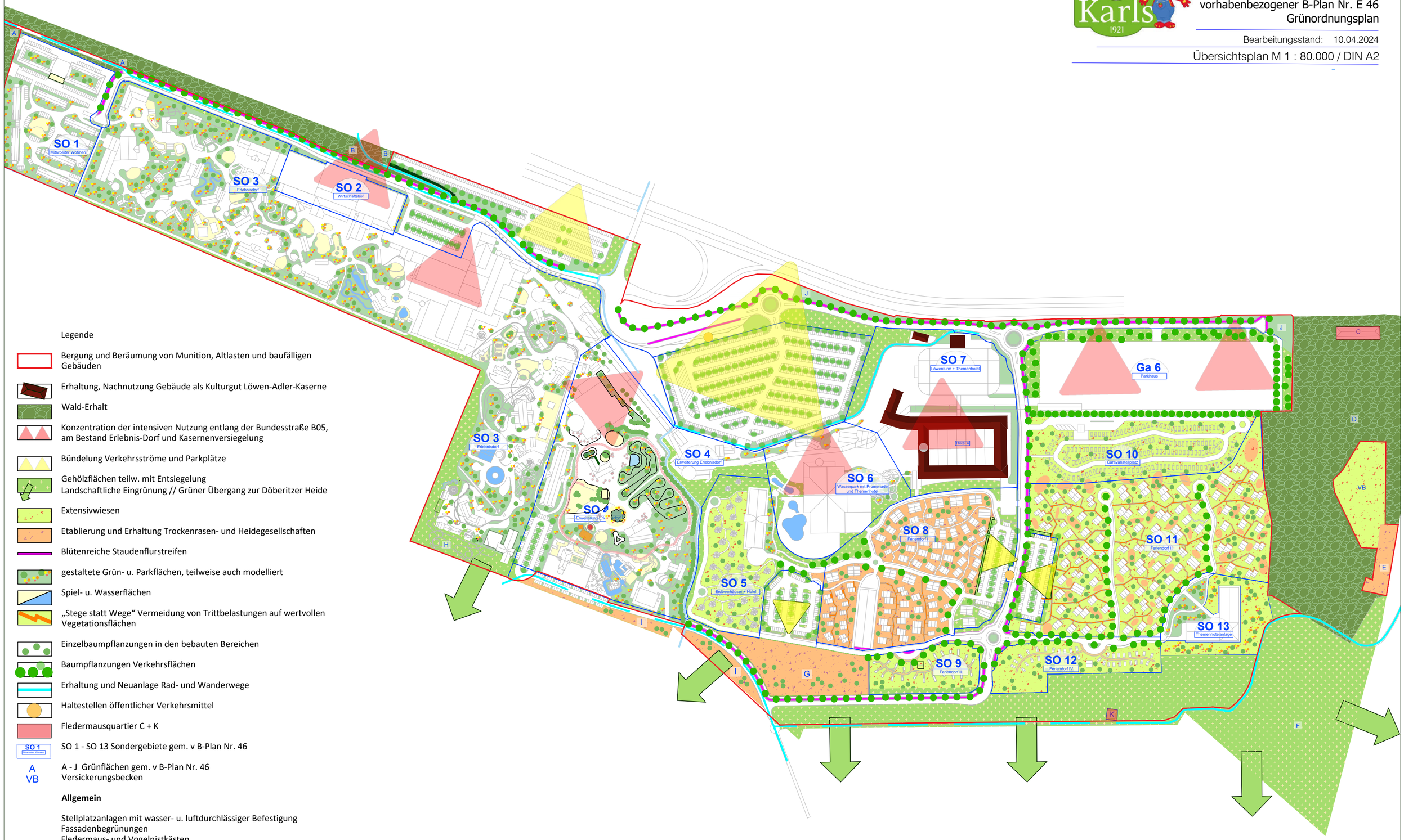
Anhang 9|1 Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. E 46 -Karls-

Gemeinde Wustermark / OT Elstal

Gemeinde Wustermark
Karls Erlebnis-Dorf Elstal
vorhabenbezogener B-Plan Nr. E 46
Grünordnungsplan

Bearbeitungsstand: 10.04.2024

Übersichtsplan M 1 : 80.000 / DIN A2



Legende

- Bergung und Beräumung von Munition, Altlasten und baufälligen Gebäuden
- Erhaltung, Nachnutzung Gebäude als Kulturgut Löwen-Adler-Kaserne
- Wald-Erhalt
- Konzentration der intensiven Nutzung entlang der Bundesstraße B05, am Bestand Erlebnis-Dorf und Kasernenversiegelung
- Bündelung Verkehrsströme und Parkplätze
- Gehölzflächen teilw. mit Entsiegelung
  Landschaftliche Eingrünung // Grüner Übergang zur Döberitzer Heide
- Extensivwiesen
- Etablierung und Erhaltung Trockenrasen- und Heidegesellschaften
- Blütenreiche Staudenflurstreifen
- gestaltete Grün- u. Parkflächen, teilweise auch modelliert
- Spiel- u. Wasserflächen
- „Stege statt Wege“ Vermeidung von Trittbelastungen auf wertvollen Vegetationsflächen
- Einzelbaumpflanzungen in den bebauten Bereichen
- Baumpflanzungen Verkehrsflächen
- Erhaltung und Neuanlage Rad- und Wanderwege
- Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel
- Fledermausquartier C + K
- SO 1 - SO 13 Sondergebiete gem. v B-Plan Nr. 46

A - J Grünflächen gem. v B-Plan Nr. 46
VB Versickerungsbecken

Allgemein

Stellplatzanlagen mit wasser- u. luftdurchlässiger Befestigung
Fassadenbegrünungen
Fledermaus- und Vogelnistkästen
Informationstafeln als umweltbildnerisches Element

Legende

Biotope

02 - Standgewässer

- 02153 technisches Becken

03 - anthropogene Rohbodenstandorte; 12 - Sonderflächen (z.Zt. überwiegend bis vollständig vegetationsfrei)

- 03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03190 sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen
- 12720 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 12730 Bauflächen / Baustellen
- 12740 Lagerflächen, versiegelt

03 - Ruderalfluren

- 03210 Landreitgrasfluren
- 032202 ruderale Pionierrasen, Halbtrockenrasen und Queckenfluren mit Gehölzaufwuchs
- 03234 Gänsefuß-Melden-Pionierfluren
- 03240 zwei- und Mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 03244 Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
- 03329 sonstige Grasfluren

04 - Sümpfe

- 045623 Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe, Gehölzbedeckung > 50%

05 - Gras- und Staudenfluren

- 05111 Frischweiden
- 051111 artenreiche Magerweiden
- 05113 ruderale Wiesen
- 05121 Sandtrockenrasen (§)
- 051331 trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten
- 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
- 05150 Intensivgrasland
- 05160 Zierrasen / Scherrasen

06 - Zwergstrauchheiden

- 0611001 Besenginsterheiden, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (§)
- 0611002 Besenginsterheiden, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30%) (§)

07 - Laubgebüsche und Feldgehölze

- 07100 flächige Laubgebüsche
- 071032 Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten
- 07113 Feldgehölze mittlerer Standorte
- 071311 Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071312 Hecken ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071321 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071322 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071323 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 071324 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 07133 Wallhecke
- 07134 Benjes-Hecke

07 - Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

- 071411 Alleen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend heimische Baumarten (§§)
- 071423 Baumreihen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 07151 markanter Solitärbaum
- 07152 sonstige Solitärbäume
- 07153 kleine Baumgruppe

08 - Wälder und Forste (inklusive Vorwälder)

- 081921 Knäuelgras-Eichenwald (§)
- 08281 Vorwälder trockener Standorte auf versiegelten Flächen
- 082814 Robinien-Vorwald
- 082815 Pappel-Vorwald
- 082816 Birken-Vorwald
- 082817 Espen-Vorwald
- 082818 Vorwälder trockener Standorte, sonstige Laubbaumarten
- 082819 Kiefern-Vorwald
- 08293 naturnahe Mischwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte
- 083409 Robinienforst mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen

10 - Grün- und Freiflächen

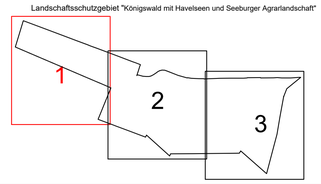
- 10113 Gartenbrachen

12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen

- 12540 Kläranlagen (hier: Kläranlagen-Ruine)
- 12600 Verkehrsflächen, vollversiegelt (Asphalt, Beton, Pflaster)
- 126412 Parkplatz, nicht versiegelt, ohne Baumbestand
- 126421 Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand
- 126422 Parkplatz, teilversiegelt, ohne Baumbestand
- 12651 unbefestigter Weg
- 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
- 12653 teilversiegelter Weg
- 12700 anthropogene Sonderflächen (hier: Karls Erlebnisdorf)
- 12830 sonstige Gebäude
- 12831 Ruinen / verfallende Gebäude
- 12831 Ruinen / Gebäude derzeit im Abbruch
- Aufschraffur gesetzlich geschützter Biotoptyp
- (§) / (§§) gesetzlich geschützter Biotoptyp / geschützter Landschaftsbestandteil

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"



lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Plangeber: Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Speicherbauern 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334-215602/1588 e-mail: info@marx-ingenieure.de

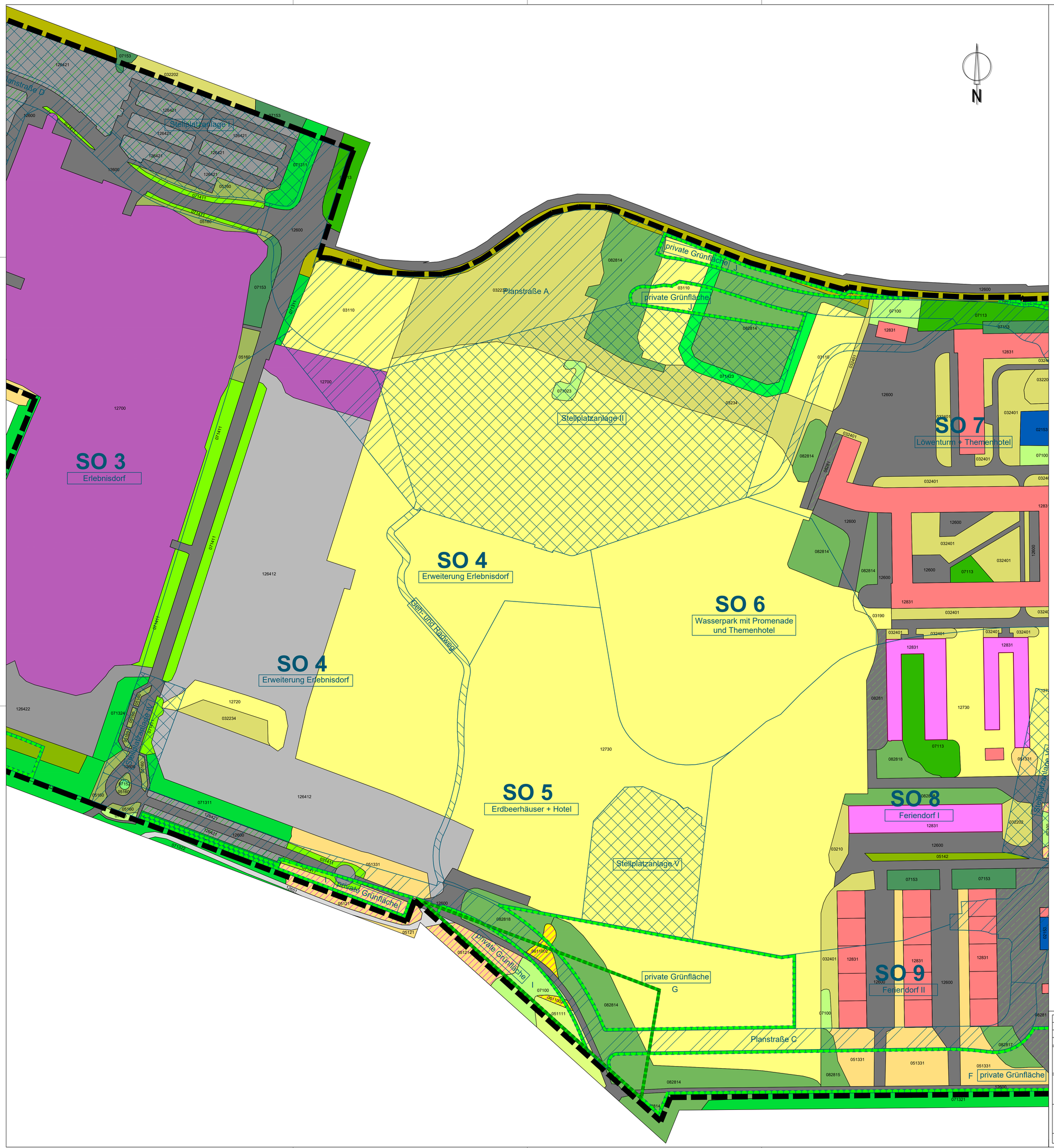
Objekt/Auftrag: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls"
Umweltbericht

Planungsphase: Satzung

Zeichnung/Plan: Bestands- und Konfliktkarte

Projekt-Nr.: 19-08-24
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.10.2024

gezeichnet: Venuß/Hahmann | bearbeitet: Hahmann | geprüft: C. Marx | Zeichnung / Blatt Nr.: 1 / 1 von 3



Legende

Biotope

02 - Standgewässer

- 02153 technisches Becken

03 - anthropogene Rohbodenstandorte; 12 - Sonderflächen (z.Zt. überwiegend bis vollständig vegetationsfrei)

- 03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03190 sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen
- 12720 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 12730 Bauflächen / Baustellen
- 12740 Lagerflächen, versiegelt

03 - Ruderalfluren

- 03210 Landreitgrasfluren
- 032202 ruderale Pionierrasen, Halbtrockenrasen und Queckenfluren mit Gehölzaufwuchs
- 03234 Gänsefuß-Melden-Pionierfluren
- 03240 zwei- und Mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 03244 Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
- 03329 sonstige Grasfluren

04 - Sümpfe

- 045623 Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe, Gehölzbedeckung > 50%

05 - Gras- und Staudenfluren

- 05111 Frischweiden
- 051111 artenreiche Magerweiden
- 05113 ruderale Wiesen
- 05121 Sandtrockenrasen (§)
- 051331 trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten
- 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
- 05150 Intensivgrasland
- 05160 Zierrasen / Scherrasen

06 - Zwergstrauchheiden

- 0611001 Besenginsterheiden, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (§)
- 0611002 Besenginsterheiden, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30%) (§)

07 - Laubgebüsche und Feldgehölze

- 07100 flächige Laubgebüsche
- 071032 Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten
- 07113 Feldgehölze mittlerer Standorte
- 071311 Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071312 Hecken ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071321 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071322 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071323 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 071324 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 07133 Wallhecke
- 07134 Benjes-Hecke

07 - Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

- 071411 Alleen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- 071423 Baumreihen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 07151 markanter Solitärbaum
- 07152 sonstige Solitärbäume
- 07153 kleine Baumgruppe

08 - Wälder und Forste (inklusive Vorwälder)

- 081921 Knäuelgras-Eichenwald (§)
- 08281 Vorwälder trockener Standorte auf versiegelten Flächen
- 082814 Robinien-Vorwald
- 082815 Pappel-Vorwald
- 082816 Birken-Vorwald
- 082817 Espen-Vorwald
- 082818 Vorwälder trockener Standorte, sonstige Laubbaumarten
- 082819 Kiefern-Vorwald
- 08293 naturnahe Mischwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte
- 083409 Robinienforst mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen

10 - Grün- und Freiflächen

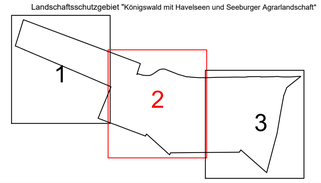
- 10113 Gartenbrachen

12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen

- 12540 Kläranlagen (hier: Kläranlagen-Ruine)
- 12600 Verkehrsflächen, vollversiegelt (Asphalt, Beton, Pflaster)
- 126412 Parkplatz, nicht versiegelt, ohne Baumbestand
- 126421 Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand
- 126422 Parkplatz, teilversiegelt, ohne Baumbestand
- 12651 unbefestigter Weg
- 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
- 12653 teilversiegelter Weg
- 12700 anthropogene Sonderflächen (hier: Karls Erlebnisdorf)
- 12830 sonstige Gebäude
- 12831 Ruinen / verfallende Gebäude
- 12831 Ruinen / Gebäude derzeit im Abbruch
- Aufschraffur gesetzlich geschützter Biotoptyp
- (§) / (§§) gesetzlich geschützter Biotoptyp / geschützter Landschaftsbestandteil

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"



lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Spechthausen 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334-2159937/38 e-mail: info@marx-ingenieure.de

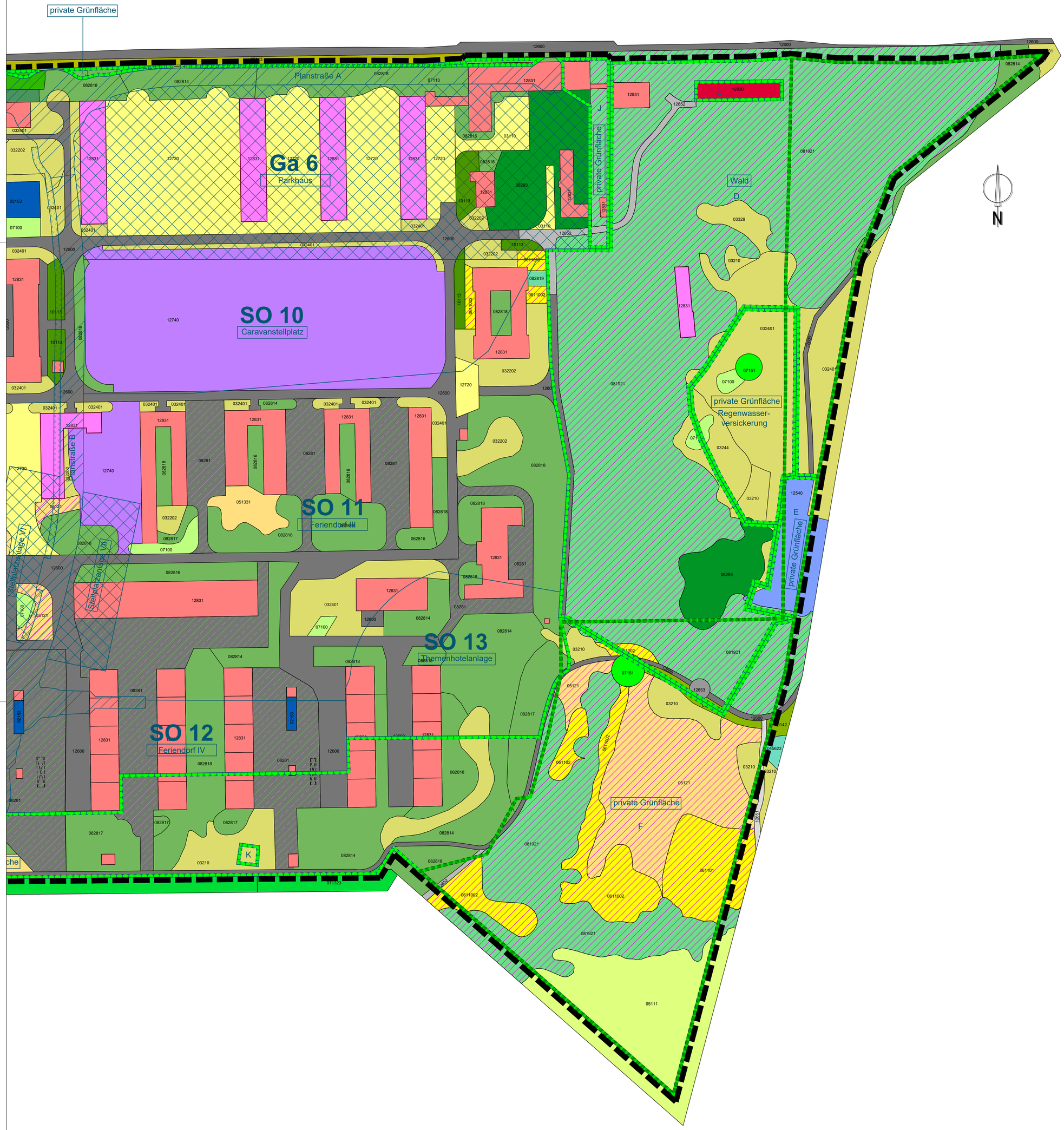
Objekt/Auftrag: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls" Umweltbericht

Planungsphase: Satzung

Zeichnung/Plan: Bestands- und Konfliktkarte

Projekt-Nr.: 19-08-24
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.10.2024

gezeichnet: Venuß/Hahmann | bearbeitet: Hahmann | geprüft: C. Marx | Zeichnung / Blatt Nr.: 1 / 2 von 3



Legende

Biotope

02 - Standgewässer

- 02153 technisches Becken

03 - anthropogene Rohbodenstandorte; 12 - Sonderflächen (z.Zt. überwiegend bis vollständig vegetationsfrei)

- 03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03190 sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen
- 12720 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 12730 Bauflächen / Baustellen
- 12740 Lagerflächen, versiegelt

03 - Ruderalfluren

- 03210 Landreitgrasfluren
- 032202 ruderale Pionierrasen, Halbtrockenrasen und Queckenfluren mit Gehölzaufwuchs
- 03234 Gänsefuß-Melden-Pionierfluren
- 03240 zwei- und Mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 03244 Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
- 03329 sonstige Grasfluren

04 - Sümpfe

- 045623 Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe, Gehölzbedeckung > 50%

05 - Gras- und Staudenfluren

- 05111 Frischweiden
- 051111 artenreiche Magerweiden
- 05113 ruderale Wiesen
- 05121 Sandtrockenrasen (§)
- 051331 trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten
- 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
- 05150 Intensivgrasland
- 05160 Zierrasen / Scherrasen

06 - Zwergstrauchheiden

- 0611001 Besenginsterheiden, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (§)
- 0611002 Besenginsterheiden, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30%) (§)

07 - Laubgebüsche und Feldgehölze

- 07100 flächige Laubgebüsche
- 071032 Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten
- 07113 Feldgehölze mittlerer Standorte
- 071311 Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071312 Hecken ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071321 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
- 071322 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend heimische Gehölze
- 071323 Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 071324 Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nichtheimische Gehölze
- 07133 Wallhecke
- 07134 Benjes-Hecke

07 - Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

- 071411 Alleen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- 071423 Baumreihen, geschlossen, gesunder Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 07151 markanter Solitärbaum
- 07152 sonstige Solitärbäume
- 07153 kleine Baumgruppe

08 - Wälder und Forste (inklusive Vorwälder)

- 081921 Knäuelgras-Eichenwald (§)
- 08281 Vorwälder trockener Standorte auf versiegelten Flächen
- 082814 Robinien-Vorwald
- 082815 Pappel-Vorwald
- 082816 Birken-Vorwald
- 082817 Espen-Vorwald
- 082818 Vorwälder trockener Standorte, sonstige Laubbaumarten
- 082819 Kiefern-Vorwald
- 08293 naturnahe Mischwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte
- 083409 Robinienforst mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen

10 - Grün- und Freiflächen

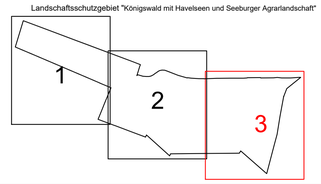
- 10113 Gartenbrachen

12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen

- 12540 Kläranlagen (hier: Kläranlagen-Ruine)
- 12600 Verkehrsflächen, vollversiegelt (Asphalt, Beton, Pflaster)
- 126412 Parkplatz, nicht versiegelt, ohne Baumbestand
- 126421 Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand
- 126422 Parkplatz, teilversiegelt, ohne Baumbestand
- 12651 unbefestigter Weg
- 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
- 12653 teilversiegelter Weg
- 12700 anthropogene Sonderflächen (hier: Karls Erlebnisdorf)
- 12830 sonstige Gebäude
- 12831 Ruinen / verfallende Gebäude
- 12831 Ruinen / Gebäude derzeit im Abbruch
- Aufschraffur gesetzlich geschützter Biotoptyp
- (§) / (§§) gesetzlich geschützter Biotoptyp / geschützter Landschaftsbestandteil

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"



lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Spechthausen 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334-219602/1588 e-mail: info@marx-ingenieure.de

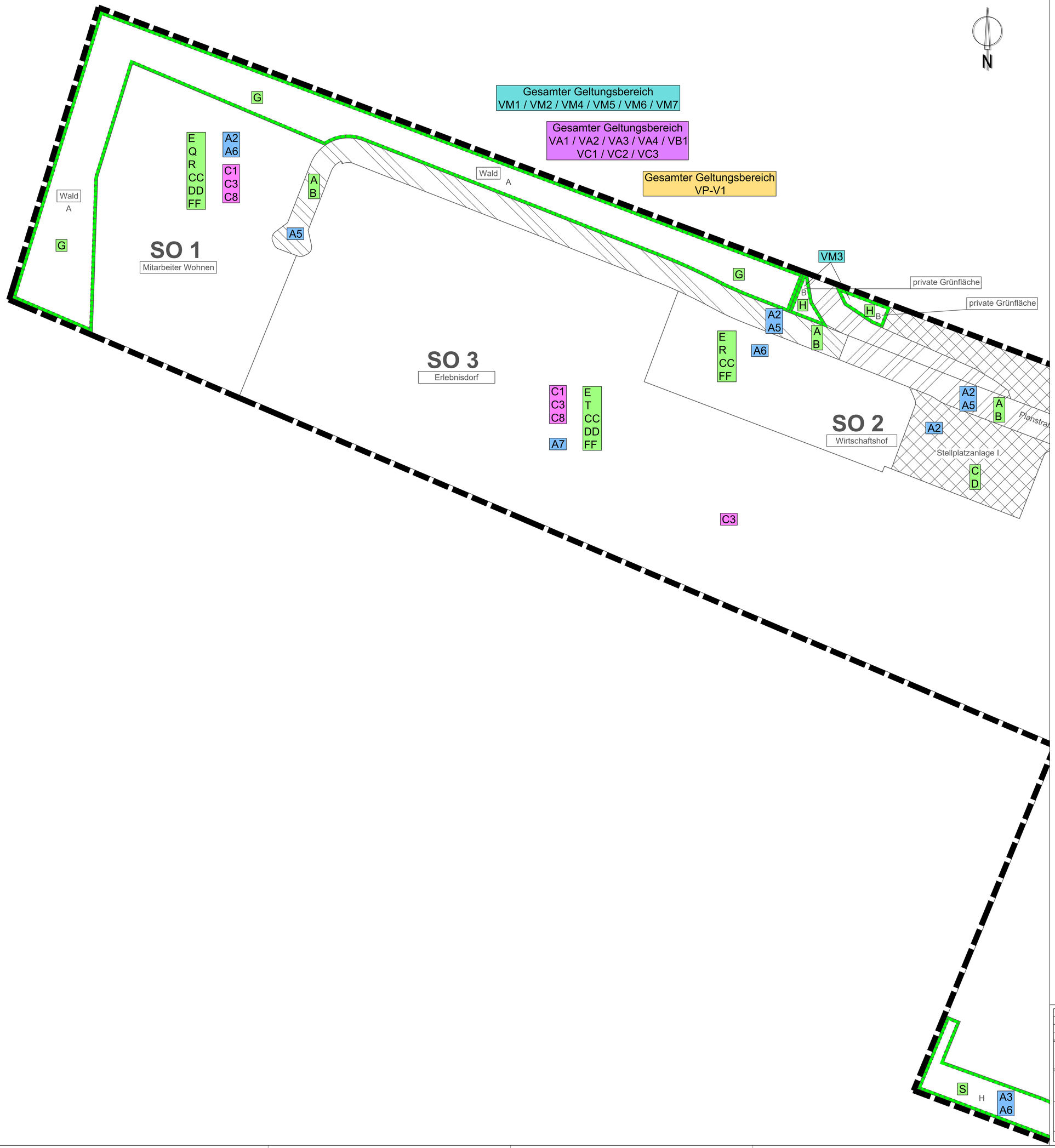
Objekt/Auftrag: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls" Umweltbericht

Planungsphase: Satzung

Zeichnung/Plan: Bestands- und Konfliktkarte

Projekt-Nr.:	19-08-24
Maßstab:	1:1.000
Datum:	23.10.2024
Zeichnung / Blatt Nr.:	1 / 3 von 3

gezeichnet: Venuß/Hahmann | bearbeitet: Hahmann | geprüft: C. Marx



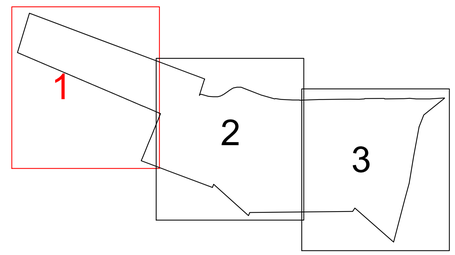
Legende

Maßnahmen

A bis GG	grünordnerische Festsetzungen (siehe Umweltbericht Kapitel 5.1)
VM1 bis VM7	Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.1)
VA1 bis VC3	Vermeidungsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.2)
VP-V1/ VP-V2	Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes in Natura 2000-Gebieten (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.3)
A1 bis A7	Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.4)
C1 bis C8	Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.6)

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"



lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Plangeber:
Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Seerhäuser 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334-215601/1598 e-mail: info@marx-ingenieure.de

Objekt/Auftrag:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls"
Umweltbericht

Planungsphase :
Satzung

Zeichnung/Plan:
Maßnahmenkarte

Projekt-Nr.: 19-08-24
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.10.2024

gezeichnet : Hahmann | bearbeitet : Hahmann | geprüft : C. Marx

Zeichnung / Blatt Nr.: 2 / 1 von 3

Gesamter Geltungsbereich
VM1 / VM2 / VM4 / VM5 / VM6 / VM7

Gesamter Geltungsbereich
VA1 / VA2 / VA3 / VA4 / VB1
VC1 / VC2 / VC3

Gesamter Geltungsbereich
VP-V1

N

Planstraße D

Stellplatzanlage I

Planstraße A

private Grünfläche J

Stellplatzanlage II

Planstraße C

SO 3
Erlebnisdorf

SO 4
Erweiterung Erlebnisdorf

SO 6
Wasserpark mit Promenade
und Themenhotel

SO 7
Löwenturm + Themenhotel

SO 5
Erdbeerhäuser + Hotel

SO 8
Feriendorf I

SO 9
Feriendorf II

Stellplatzanlage IV

Stellplatzanlage V

Geh- und Radweg

private Grünfläche

Legende

Maßnahmen

A bis GG	grünordnerische Festsetzungen (siehe Umweltbericht Kapitel 5.1)
VM1 bis VM7	Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.1)
VA1 bis VC3	Vermeidungsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.2)
VP-V1/ VP-V2	Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes in Natura 2000-Gebieten (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.3)
A1 bis A7	Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.4)
C1 bis C8	Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.6)

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"

1 2 3

lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Spechthausen 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334-215952/1508 e-mail: info@marx-ingenieure.de

Objekt/Auftrag: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls" Umweltbericht

Planungsphase: Satzung

Zeichnung/Plan: Maßnahmenkarte

Projekt-Nr.: 19-08-24
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.10.2024

gezeichnet: Hahmann | bearbeitet: Hahmann | geprüft: C. Marx

Zeichnung / Blatt Nr.: 2 / 2 von 3

private Grünfläche

A1 VM3 O A1 VM3

Planstraße A

O A1 VM3

VM3 A1 O

A B A2 A5

Q R BB CC FF A1 A2 A6 C8

Ga 6
Parkhaus

J

private Grünfläche

C I C5

J

Wald
D

VM3

N

A2 A6 C8 E Q R CC FF

SO 10
Caravanstellplatz

J

private Grünfläche
Regenwasser-
versickerung

P

K

E

private Grünfläche

Planstraße B

C D GG A2 A5 A2

A2 A3 A4 A6 C8 E F Q R X CC FF

SO 11
Feriendorf III

Stellplatzanlage VI

Stellplatzanlage VII

A B

C D

A4

SO 13
Themenhotelanlage

E R Z AA CC DD FF A1 A5 A6 C1 C8

J

A1 A2 A6 C1 C8 E Q R Y CC DD FF

SO 12
Feriendorf IV

VP-V1 L A1

private Grünfläche

F

L VM3

K

EE C6.2

Gesamter Geltungsbereich
VP-V1

Gesamter Geltungsbereich
VA1 / VA2 / VA3 / VA4 / VB1
VC1 / VC2 / VC3

Gesamter Geltungsbereich
VM1 / VM2 / VM4 / VM5 / VM6 / VM7

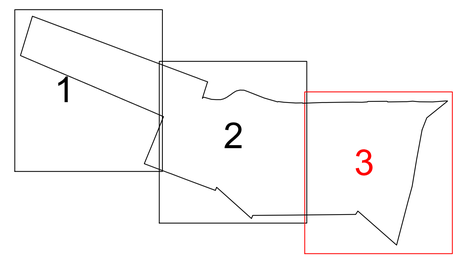
Legende

Maßnahmen

A bis GG	grünordnerische Festsetzungen (siehe Umweltbericht Kapitel 5.1)
VM1 bis VM7	Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.1)
VA1 bis VC3	Vermeidungsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.2)
VP-V1/ VP-V2	Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes in Natura 2000-Gebieten (siehe Umweltbericht Kapitel 5.3.3)
A1 bis A7	Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht Kapitel 5.4)
C1 bis C8	Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes (siehe Umweltbericht Kapitel 5.6)

Bebauungsplan

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkersflächen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze / Parkhaus
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"



lf. Nr.	Änderung	Datum	Unterschrift

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

DR. MARX INGENIEURE GMBH
BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG
Spechthausen 4, 16225 Eberswalde
Telefon/Fax: 03334 210902/3398 e-mail: info@marx-ingenieure.de

Objekt/Auftrag: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls"
Umweltbericht

Planungsphase: Satzung

Zeichnung/Plan: Maßnahmenkarte

Projekt-Nr.: 19-08-24
Maßstab: 1:1.000
Datum: 23.10.2024

gezeichnet: Hahmann | bearbeitet: Hahmann | geprüft: C. Marx | Zeichnung / Blatt Nr.: 2 / 3 von 3