



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	19
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	21
3.4.1	Antragskonferenz	21
3.4.2	Einleitung des Verfahrens und Beteiligung	21
3.4.3	Aussetzung	23
3.4.4	Erörterung	24
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	31
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	47
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	63

4.2.5 Wasser	65
4.2.6 Luft und Klima.....	70
4.2.7 Landschaft.....	73
4.2.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	77
4.3. Raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie	80
4.4. Besonderer Artenschutz / Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung.....	85
5. Raumordnerische Gesamtbetrachtung	89
Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung.....	89
Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung	90
Ergebnis der Prüfung nach der FFH-Richtlinie	91
Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung	91
6. Abschließende Hinweise.....	91

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
Landespla- nungsvertrag	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: Gesamttraum / 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 gehölbewohnenden 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 Vorhabenbereich 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 betrachteten 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

Ressourcenschutz (Versiegelung, Wasser)

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 Quergaben (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 Vorhabens¹

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

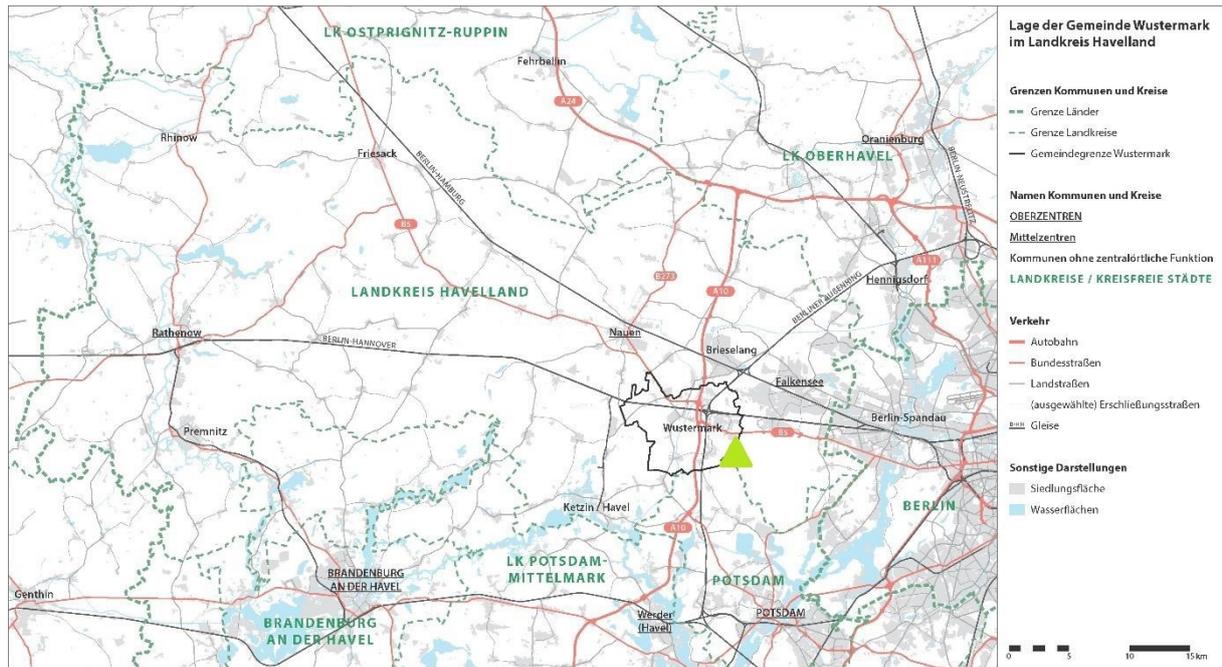


Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes (Kartenquelle Verfahrensunterlage)

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:

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).

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 der Erdbeerpromenade sollen davon Verkaufsflächen im Umfang von 500 m² (250 m² Manufakturverkaufsflächen 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

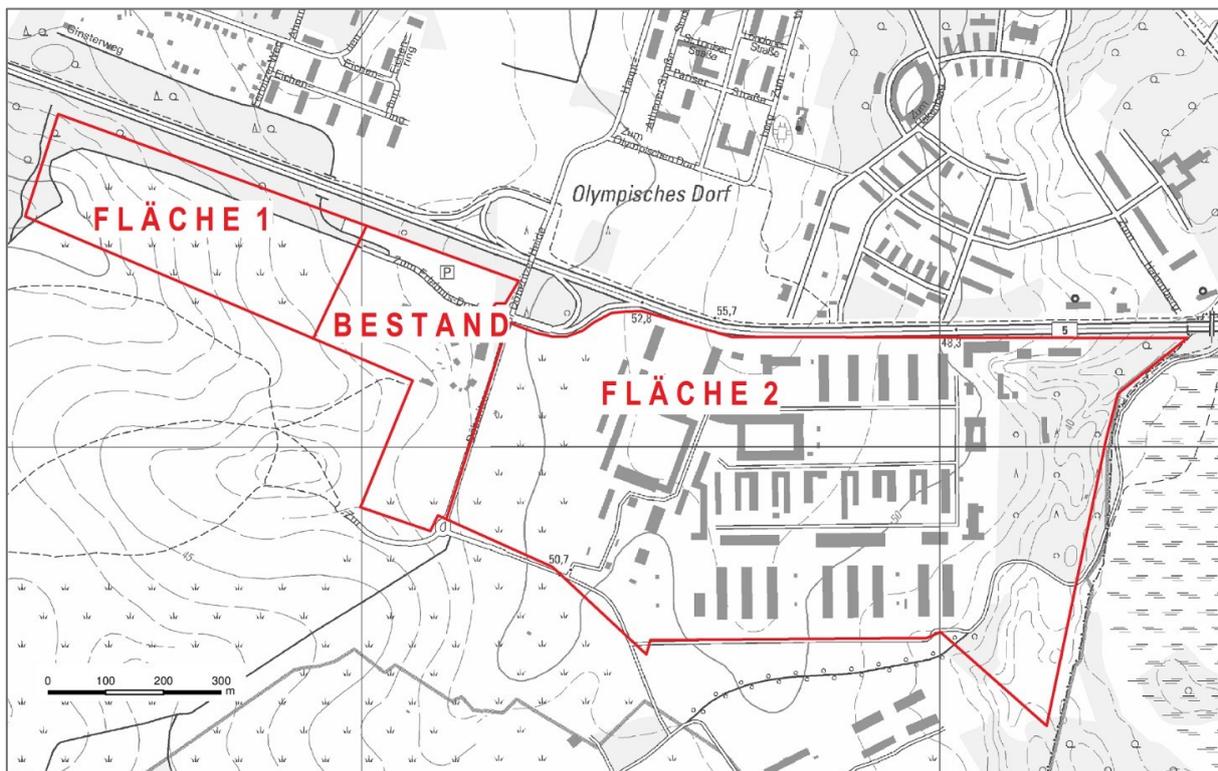


Abbildung 3: Bezeichnung der Vorhabenflächen in der landesplanerischen Beurteilung

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 Brandenburg².

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

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).

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.

3.2 Rechtliche Wirkung der landesplanerischen Beurteilung

Das Ergebnis des ROV

- ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung¹ 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 Infrastrukturund auf andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie auf die Schutzgüter der Umwelt, auf Natura 2000-Gebiete² 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

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).

- 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.

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 Coronapandemie 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 Einzelhandelsauswirkungsanalyse¹.

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.

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.² 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.³

4. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

4.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum⁴

4.1.1 Gesamttraum / 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.

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.

² Aufgrund geltender Verhaltensregeln im Rahmen der Corona-Pandemie war der Teilnehmerkreis eingeschränkt.

³ Mail vom 11.06.2020 an die Teilnehmer der Erörterung.

⁴ Hinweis: Darstellung und Bewertung beziehen sich gemäß § 15 ROG ausschließlich auf raumbedeutsame Auswirkungen.

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.

*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 metropolitenen 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).

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).

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.

Auswirkungen

Wustermark ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion in der Hauptstadtregion. Der OT Wustermark ist gemäß Regionalplan Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Region Havelland-Fläming¹. 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 Hinsicht². 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 Abgrenzungs-

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).

merkmale zu den Angeboten der Daseinsvorsorge ergeben¹. 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 verknüpfen², insbesondere mit der Errichtung des Ferienresorts zumindest in der ersten Ausbauphase³. 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.

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.⁴ 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“.⁵ 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 erhöhen⁶.

¹ 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.

² s. a. Zielabweichungsverfahren Kap. I.

³ Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme MWAE vom 19.12.2019.

⁴ Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020.

⁵ 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.“

⁶ Stellungnahme Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB vom 09.01.2020; Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020; Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020.

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.¹ Gefordert wird aber auch ein engerer Bezug zu den landwirtschaftlichen Erzeugnissen und typischen Produkten der Region und zum Havelland², speziell für die Themenshops.

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.³

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.⁴

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 gewürdigt⁵, 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 Übernachtungsangebote⁶.

Erlebnisbad und Veranstaltungsgebäude stehen ebenso in Konkurrenz mit den Angeboten Zentraler Orte⁷. Zwar wird in der Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU)⁸ 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

¹ Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019, Stellungnahme Stadt Potsdam vom 07.01.2020, Stellungnahme Stadt Falkensee vom 08.01.2020.

² Stellungnahme Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB vom 09.01.2020.

³ 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.

⁴ BBE-Auswirkungsanalyse, S. 45 bzw. S. 53 in der aktualisierten Fassung.

⁵ hierzu s. Kapitel 4.1.4 Wirtschaft.

⁶ Stellungnahme Gemeinde Dallgow-Döberitz vom 06.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019; Stellungnahme Stadt Werder (Havel) vom 08.01.2020.

⁷ s. Z 3.4, Z 3.5 und Z 3.6 LEP HR.

⁸ s. Verfahrensunterlage.

die touristischen Zielgruppen verbindlich in der Konzeptionierung zu berücksichtigen¹ (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 Konzentrationsgebot 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 Integrationsgebot² 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 HR³. Auch die verlängerten Öffnungszeiten der Einzelhandelsangebote⁴ 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

¹ 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.

² Z 2.13 LEP HR

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 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.

Freizeitparks. Daraus folgt, dass die verbindliche Festlegung der verträglichen Angebotsselemente des Einzelhandels Voraussetzung für die Einhaltung von Z 2.7 LEP HR ist^{1 2}.

Erforderlich ist außerdem die eindeutige tourismusorientierte Charakterisierung aller geplanten Angebotsselemente, 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 Grundaustauslastung des Freizeitparks durch Besucher mit weit entferntem Wohnsitz sicher und mindert das Risiko von Auswirkungen auf die Infrastruktur Zentraler Orte in der Region.

Auch wenn für Gastronomie, Erlebnisbad und Veranstaltungsgebäude keine dem großflächigen Einzelhandel vergleichbaren, vertiefenden landesplanerischen Festlegungen gelten, können diese weiteren Angebotsselemente 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 Angebotsselemente 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 Gesamttraum / 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 Wirkungsana-

¹ 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.

² Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.01.2020; Stellungnahme Stadt Nauen vom 19.12.2019.

lyse 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 Umland¹ 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 „Ferberitzer 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 Standortnachnutzung⁵. 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“).

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.

- 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.¹

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.

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.

¹ 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.

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 Wustermark¹). 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

¹ Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark.

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 Richtung¹, wobei die Belastungsspitzen an Wochenenden, an Feiertagen sowie in den Ferien zu verzeichnen sind und somit antizyklisch zum werktäglichen Pendlerverkehr auftreten. Es besteht eine 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 Umbzw. Ausbau des Knotens erforderlich und bereits in Planung. Laut Stellungnahme des Landesbetriebs

¹ s. Ingenieurgruppe IVV GmbH: Fachbeitrag Verkehr, Berlin 2019.

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 erwartenden 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 Bahnhaltelpunkt 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.

¹ Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 19.12.2019.

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 errechnet¹. 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.

In Abstimmung mit den Planungen der Gemeinde sollen zur Steigerung des ÖPNV-Anteils auf 20 % zusätzliche Angebote entwickelt werden:²

- 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 Bahnhofpunkt 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 Kieferniedlung. 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 Fahrradrouten, 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

¹ Ingenieurgruppe IVV GmbH: Fachbeitrag Verkehr, Berlin 2019. S. 41.

² Ebd., S. 40.

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 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 hervor¹.

Bei Umsetzung der o. g. Maßgaben steht das Vorhaben in beiden Szenarien im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Verkehr.

4.1.4 Wirtschaft

Im Sachgebiet Wirtschaft werden die Auswirkungen des Vorhabens (Szenario I und II) auf die wirtschaftliche Entwicklung (insbesondere die touristische Wirtschaft²) 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 trans-europäischen 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.³ Flächennutzungskonkurrenzen bestehen nicht.

¹ Stellungnahme des LBV vom 05.12.2019 und Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 19.12.2019.

² Tourismus- und Freizeitwirtschaft sowie die wirtschaftliche Wertschöpfung (wie Umsätze durch Übernachtungs- und Tagesgäste, Arbeitsplätze, Einkommen, Steuereinnahmen usw.).

³ s. Verfahrensunterlage.

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.¹ Auch für andere Wirtschaftsbereiche sind während 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.^{2 3 4}

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.^{5 6} 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 Sterneparks Havelland, das Storchendorf Linum, Ribbeck...) von dem Vorhaben profitieren können.⁷

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^{8 9} – 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 Untersuchungsraum¹⁰ auf andere und neue Zielgruppen^{11 12} ausgerichtet ist,
- die Chance besteht, das Havelland / die Region mehr für neue Kernzielgruppen (junge Menschen / Familien) als Urlaubsziel zu erschließen,

¹ Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.

² s. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.): Tourismusperspektiven in ländlichen Räumen, Sonderstudie Freizeitparks, Märkte und Volksfeste, Berlin 2013.

³ s. BTE Tourismusmanagement, Regionalentwicklung Hannover & Berlin: Chancen und Risiken der Tourismuswirtschaft unter Einbeziehung von Feriengroßanlagen im Hochsauerlandkreis, Hannover 2008.

⁴ Stellungnahme IHK vom 20.12.2019.

⁵ s. Verfahrensunterlage

⁶ 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.

⁷ Stellungnahme MWAE vom 19.12.2019.

⁸ Stellungnahme der Stadt Werder (Havel) o. Datum.

⁹ Stellungnahme der Stadt Nauen vom 19.12.2019.

¹⁰ s. Verfahrensunterlage

¹¹ s. WÜNSCH, Ulrich: Auswertung der Umfrage „Erlebnis Freizeitpark“ SRH Hochschule der populären Künste (hdpk), Berlin 2016.

¹² s. Stellungnahme IHK vom 20.12.2019.

- sich die Bekanntheit des Havellandes bzw. der Region durch die Bewerbung des Vorhabens potenziell steigern würde.^{1 2 3}

Während des langjährigen Umsetzungszeitraums des Vorhabens könnten sukzessive zwischen dem Freizeitpark, den regionalen Tourismusorganisationen und den unterschiedlichen touristischen Anbietern 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

¹ s. Verfahrensunterlage

² s. KREFT, Michael: Europa-Park – von der Unternehmervision zum Marktführer. In: STEINICKE, Albrecht (Hrsg.) Erlebnis- und Konsumwelten, Oldenburg 2000.

³ 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.

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 Waldbaumbestandes 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 Kompensationen³ nur zu einem geringen Teil möglich sind, sollen dafür nach momentanen Vorstellungen eventuell auch Landwirtschaftsflächen in der weiteren Umgebung in Betracht gezogen werden⁴. 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.⁵ 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.⁶ 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 Erholung⁷ 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.

¹ s. Verfahrensunterlage

² Stellungnahme Landesbetrieb Forst vom 16.12.2019.

³ Gemäß Stellungnahme Landesbetrieb Forst vom 16.12.2019 sind aufgrund des Vorliegens mehrerer Waldfunktionen voraussichtlich Ersatzaufforstungen im Ersatzverhältnis 1:3,75 bis 1:4 vorzunehmen.

⁴ s. Verfahrensunterlage

⁵ Stellungnahme Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 15.01.2020.

⁶ Stellungnahme des Landesbetriebes Forst vom 16.12.2019.

⁷ Erholung (Rekreation der Bevölkerung) als Daseinsgrundfunktion.

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.

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 verbinden¹. Ob sich aus dem erwarteten Zuwachs an Tagesgästen² 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 Vollaustattung 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 Besucherlenkungs-konzept 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 Bahnhaltspunkten 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-

¹ s. Verfahrensunterlage

² s. Kapitel 2.1

³ s. Verfahrensunterlage

⁴ s. Verfahrensunterlage

und Planungsstand nicht festzustellen. Zu empfehlen ist dennoch, dass Besucherlenkungs- und Informationskonzepte erwogen werden, um

- einen ggf. zunehmenden Nutzungsdruck insbesondere auf sensible Bereiche der Döberitzer Heide frühzeitig zu regulieren bzw. diesem entgegenzuwirken¹ (s. a. Maßgabe 14).
- die Chance zu ergreifen, den Gästen des Freizeitparks Umweltinformationen im Sinne der Nachhaltigkeit zu vermitteln².

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 Gesamttraum 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 Elstal³, 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 Trinkwasserschutzzone (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 Anlagenbestands¹ 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 unzulässig². 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 raumbedeutsamen 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 Krampritz 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.

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

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 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.

LaPro¹, 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

¹ Landschaftsprogramm Brandenburg

Beeinträchtigungen für den Menschen aufgrund von baulichen und sonstigen Veränderungen des Raumes, die dessen Erholungs- und Erlebniseigenschaften verschlechtern.

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 Kiefernriedlung. 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 -verkehrs 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“ 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 18005³ (55 bzw. 45 dB(A) Tag/Nacht) um mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Die Anlage schutzbedürftiger Nutzungen (Übernachtungsangebote)

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.

innerhalb des Vorhabengebiets ist daher nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, v. a. Lärmschutzwällen bzw. -wänden oder in größtmöglichem Abstand von der B 5 möglich¹.

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 seien². 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 Kohlen & Wendlandt: Schalltechnisches Gutachten. GP 1205/17. Machbarkeitsstudie Karls Familienresort am Standort Elstal Ost, Dezember 2017.

² 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 Gefährungsgrad 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 2¹ 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.

Biotoptypen, geschützte Biotope und geschützte Pflanzen im Vorhabengebiet

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 Biototyp „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. 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 BbgNatSchAG³) zählen der „silbergrasreiche Trockenrasen“ (051211), der einen großen Teil der Osthälfte der Fläche einnimmt, sowie kleinere Areale mit Besenginsterheide (0611001).

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.

³ 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).

In der Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung¹ 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 an², 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.

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.

¹ Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung vom 10.01.2020.

² Ebd.

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 LfU¹ 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 Vorhabensbereich 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, die laut Umweltbericht als Flächen für eine extensive Freizeitnutzung ins Ferienresort integriert werden sollen, sind die geschützten Biotope ebenfalls zu erhalten.³ 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 vereinbar ist (s. Maßgabe 10).

¹ Stellungnahme des LfU vom 14.01.2020, Anlage 1.

² Ebd.

³ 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“.

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 Gutachten¹ 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.² Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen bzw. im zugehörigen Gutachten³ 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.

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 Fachgutachter⁴ 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

¹ Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020.

² Gemäß Stellungnahme des LfU zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.

³ Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020. Abb. 5.1.

⁴ 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.

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 Graumammer 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.

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 störungsempfindliche 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 betrachteten 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 Stiftung¹ 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.

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 Verordnung² 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

¹ Stellungnahme vom 10.01.2020.

² Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ vom 24. November 1997 (GVBl. II/97, S.882).

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 ansteige, 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.¹ 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 angegeben².

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.

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 LfU³ weist auf den Umstand hin, dass den Unterlagen zufolge nur ein kleiner Teil des auf Karte B-3 dargestellten Biotoptyps „Ruderales Wiese“ (05111) auch in Karte B-4 als LRT ausgewiesen ist. Es sei daher zu ermitteln, inwiefern weitere Bereiche der Trockenrasen bzw. –

¹ Stellungnahme der Sielmann-Stiftung vom 10.01.2020.

² s. Landschaftsprogramm Brandenburg, Kap. 3.7 Biotopverbund (Entwurf, Stand März 2016) S.8.

³ Stellungnahme zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.

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 Fachgutachtens¹ 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 Vorhabensbereich selbst (s. o.) ist gemäß Forderung des LfU aber auch in dessen Wirkungsbereich 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 Vorhabensgebiet, 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 Vorhabensgebiet 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 Vorhabensgebiet 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 Vorhabensgebietes 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.

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 Vorhabensgebietes 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 Vorhabensbereich vermieden werden sollen.

¹ Lohmeyer GmbH, Stickstoffdepositionen (Dresden 2020).

Maßgabe 12: Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachteten 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 Stiftung¹ 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 Stellungnahme² 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.

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 Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung vom 10.01.2020.

² Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 10.01.2020.

§ 1 BBodSchG¹: 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 Erdingriffe 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 2017³ ist vor allem in den ehemaligen Technikbereichen der Fläche 2 eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (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.⁴ 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.

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.

⁴ s. Anlage B-8 des Umweltberichts.

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,

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 WHG²
 - 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

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.

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.¹

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 Schmutzwasserablenetz der Abwasserbehandlungsanlage Roskow des WAH in der Gemeinde Roskow zugeführt werden soll^{2 3}. Von der aus der Anlage erfolgenden Ableitung des gereinigten Abwassers 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).^{4 5} Demnach ist ihre Empfindlichkeit, wie auch bei Flächen mit geringem Grundwasserflurabständen, hoch gegenüber quantitativen und qualitativen Grundwasseränderungen.

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

¹ Stellungnahme Wasser- und Bodenverband vom 20.12.2019.

² s. Kapitel 4.1.7

³ s. Verfahrensunterlage

⁴ Stellungnahme WAH vom 20.12.2019 und Auskunft vom 11.06.2020/ Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020.

⁵ Entwurf der Abgrenzungen der TWSZ gemäß Datenlage 30.07.2013 (Elstal) und 22.02.2018 (Radelandberg).

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 NN¹ erwartet.²

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Grundwasserleiterschichten hinsichtlich ihrer Mächtigkeit, Tiefenlage, faziellen Ausbildung und Durchlässigkeit sehr heterogen ausgeprägt sein können.³

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.⁴ Hinsichtlich der genannten Rohwasserfassungen wäre dieser angenommene Wert vergleichbar einem anteiligen Grundwasserneubildungsdefizit von ca. 9.900 m³/a.⁵

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 Bodenversiegelung keine direkten signifikanten Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwassers durch diese bauliche Anlage an sich anzunehmen.⁶ 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.

¹ 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.

² s. Verfahrensunterlage

³ s. HSW

⁴ s. HSW

⁵ s. HSW

⁶ s. Verfahrensunterlage

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.¹ 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 Wasserhaushaltes² sowie zur Bewirtschaftung von Oberflächengewässern³ 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).⁴

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 Anordnungen⁵ 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.^{6 7} 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.

¹ s. SIWOPLAN: Gutachtliche Stellungnahme zum Schutzgut Wasser für das Raumordnungsverfahren Karls Resort Elstal, Bad Zwischenahn 2018.

² Vermeidung bzw. Verminderung stofflicher Belastungen der Oberflächengewässer s. LaPro Brandenburg Leitlinien zum Schutzgut Wasser.

³ §§ 27 ff. WHG

⁴ Stellungnahme Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 vom 07.01.2020.

⁵ s. WHG

⁶ Stellungnahme Landkreis Havelland vom 24.01.2020

⁷ Stellungnahme WAH vom 20.12.2019

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 befinden¹ (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.

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.

¹ Stellungnahme WAH vom 20.12.2019

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 NO₂ 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 durchgrüntem 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.

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.

¹ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Luftschadstoffgutachten, Radebeul 2019.

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 NO₂ 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 Fall die Grenzwerte der 39. BImSchV² 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

¹ s. Stellungnahme des LfU, Abt. Technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 07.02.2020.

² 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).

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 NO₂ 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. 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 Wirkungsbereich 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 abzusichern 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 Döberitzer 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 geäußert², 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.

¹ Stellungnahme der Heinz Sielmann Stiftung vom 10.01.2020.

² Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände vom 10.01.2020.

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 LfU¹ 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.² Es sind ggf. Ausnahmegenehmigungen von den naturschutzfachlichen Ge- und Verboten gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen, da vorhabenbedingte Eingriffe voraussichtlich nicht mit den in der Schutzgebietsverordnung³ 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.

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 Naturhaushalts, 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.

¹ Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

² 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).

³ 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).

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 auszuschließen¹ (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, be-

¹ Gemäß Forderung des LfU (Stellungnahme vom 14.02.2020).

sondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung oder von sonstigem allgemeinem 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 BbgDSchG¹: 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.

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 (Pfortnerhaus 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 unbekanntes 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

¹ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG).

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 Havelland¹ 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. 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 „Pfortnerhauses“ sowie des Turms der Löwenkaserne in die Denkmalliste wird gemäß Stellungnahme des BLDAM² (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) gegenwärtig vorbereitet. Das Pfortnerhaus 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.

¹ Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 24.01.2020.

² Stellungnahme des BLDAM, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 10.01.2020.

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).

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 nicht-stoffliche 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 Staubeentwicklung 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 BImSchG¹ 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.

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.

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).

Im potenziellen Wirkungsbereich 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 Wirkungsbereich 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 maßgeblichen 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 Wirkungsbereich des Vorhabens, und zwar südöstlich des Gebietes in der Niederung der Rhinslake (Kiefbruch). Im Rahmen von zwei hydrogeologischen Stellungnahmen² 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:

¹ Karte 2 der textlichen und kartografischen Anpassungen und Ergänzungen zum UVP-Bericht bzw. Gutachten der Lohmeyer GmbH: Stickstoffdepositionen, Dresden 2020.

² HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (HSW): Geologisch/ Hydrogeologische Stellungnahme, Rostock 04.12.2018 und 18.08.2020.

- Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr: Barrierewirkung / Lebensraumzerschneidung (anla-gebedingt); hohe Empfindlichkeit für akustische Reize und Licht (betriebsbedingt); die Beleuch-tung 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 LfU¹ fest, dass sich keine bekannten Quartiere im Wirk-bereich des Vorhabens befinden. Nach Aussage des Fachgutachters² 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 ge-trennt. 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).

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 Bio-tope, 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 Ingeni-eurbüros 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 An-hang 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 prüfungs-relevant sind.

¹ Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

² 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.

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, Heide-lerche, 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 bemängelt¹, 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.

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 Biotop im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren“

¹ Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

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 Stiftung¹ 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

¹ Stellungnahme vom 10.01.2020.

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).¹

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.

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 Verfahrensunterlage² 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.

¹ 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.

² s. Kap. 7.11 des Umweltberichts.

- 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 vorgesehen¹, um den Fortbestand der Populationen zu gewährleisten bzw., um einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Fledermauspopulationen entgegenzuwirken:

- Quartierschaffende Maßnahmen für gehölbewohnende 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. struktureicher 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.
- 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 LfU² 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 Quartiersersatz 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).³

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 gehölbewohnende Fledermausarten zu erwarten sind.

¹ Faunistica: Fachkonzept zum Fledermausschutz, Bad Segeberg 2018.

² Stellungnahme des LfU zu den ergänzenden naturschutzfachlichen Anpassungen und Ergänzungen vom 28.12.2020.

³ Stellungnahme des LfU vom 14.02.2020.

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.¹ 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 Neuntötters auch Hecken und Gebüsche.

Die Nistplätze beider Arten sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausflug der Jungvögel geschützt.

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungs- und Störungsverbot)

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.

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 Neuntötters 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 Ersatzhabitats in der Döberitzer Heide umgesiedelt.² 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

¹ Ebd.

² Klaus-Detlef Kühnel: Abriss von Gebäuden der Löwen-Adler-Kaserne in Elstal, Gemeinde Wustermark, 1. Bauabschnitt. Dokumentation der Umsetzung von Zauneidechsen (Bestensee 2018).

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 evtl. 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 gehölbewohnenden 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 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 Erstanspruchnahme 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 Gesamttraum / 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 Untersuchungsstand 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 naturschutzrecht-

liche 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

