Verfahrensunterlage zum ROV mit integriertem ZAV für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

II. Raumverträglichkeitsuntersuchung

Inhaltsverzeichnis

II	Raumverträglichkeitsuntersuchung	1
1.	Gegenstand des ROV	1
2.	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsräume	1
2.1	Untersuchungsrahmen	1
2.2	Lage und Abgrenzung der Untersuchungsräume	1
3.	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum	3
3.1	Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung	3
3.2	Wirtschaft	10
3.3	Verkehr	12
3.4	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	19
3.5	Siedlungs- und Freiraum	22
3.6	Konversion / Altlasten	27
3.7	Land- und Forstwirtschaft	29
3.8	Erholung und Tourismus	31
3.9	Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen	39
4.	Kartografische Darstellungen	41
4.1	Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000 mit Darstellung der Untersuchungsräume (Karte 02)	42
4.2	Erfordernisse der Raumordnung gemäß LEP HR (Karte 03)	43

II Raumverträglichkeitsuntersuchung

1. Gegenstand des ROV

Gegenstand des ROV ist das in der Vorhabenbeschreibung beschriebene Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ (folgend Vorhaben) im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Beide dargestellten Szenarien (Szenario I - Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sowie die Errichtung des Ferienresorts mit 2.000 Betten, Szenario II - Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sowie die Errichtung des Ferienresorts mit 4.000 Betten) werden geprüft.

Die vorliegende Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU) ist Teil der für das Raumordnungsverfahren erforderlichen Unterlagen. Aufgabe der RVU ist es, die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens unter überörtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Hierbei werden die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie mögliche Beeinflussungen durch andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen geprüft.

In der RVU werden zunächst die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Sachgebiete der Raumordnung und andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

2. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsräume

2.1 Untersuchungsrahmen

Im Rahmen der Raumverträglichkeitsuntersuchung werden die nach Planungsstand zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens (in den Szenarien I und II) auf die Sachgebiete der Raumordnung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die im Festlegungsprotokoll festgelegten planungsrelevanten Sachgebiete der Raumordnung umfassen die Sachgebiete „Gesamtraum/Zentralörtliche Gliederung“, „Wirtschaft“, „Verkehr“, „Ver- und Entsorgung/technische Infrastruktur“, Siedlungs- und Freiraum“, „Konversion/Altlasten“, „Land- und Forstwirtschaft“ sowie „Erholung und Tourismus“. In die notwendige Analyse der Ist-Situation im Rahmen der Ermittlungen werden relevante Vorbelastungen durch andere Planungen oder Maßnahmen einbezogen.

Neben einer Prüfung raumbedeutsamer Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum schließt das ROV eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Einschätzung zum besonderen Artenschutz (s. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) und eine raumordnerische Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) unter überörtlichen Gesichtspunkten ein.

2.2 Lage und Abgrenzung der Untersuchungsräume

Räumliche Grundlage der Untersuchungen der Auswirkungen des Vorhabens sind die im Protokoll vom 27.11.2017 zur Antragskonferenz vom 18.10.2017 (Reg.Nr. 1567/2017/N) festgelegten Untersuchungsräume. Sofern bei der Erstellung der Verfahrensunterlagen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens über deren Grenzen hinaus ermittelt wurden, wurde der betreffende Untersuchungsraum so erweitert, dass alle wesentlichen Auswirkungen erfasst werden können.

Die Untersuchungsräume umfassen je nach Sachgebiet der Raumordnung, das Vorhabengebiet oder die festgelegten Zonen 1 bis 3. Die Abgrenzung der Untersuchungsräume ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Die Zone 1 umfasst das Vorhabengebiet zuzüglich eines Streifens von 500 m umlaufend. Die Zone 2 hat eine Ausdehnung von rund 10 km. Die Zone 3 hat eine Ausdehnung von rund 30 km.

Der Untersuchungsraum der Zone 3 umfasst neben den Gemeinde- bzw. Stadtgebieten Wustermark, Ketzin, Brieselang, Falkensee und Dallgow-Döberitz, Teilflächen der Gemeindegebiete Schönwalde-Glien und Groß-Kreutz sowie Teilflächen der Stadtgebiete Nauen, Werder und Potsdam. Die Gemeindegebiete Päwesin und Roskow (Amt Beetzsee) werden randlich tangiert.

Für die Sachgebiete „Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung“ und „Wirtschaft“ wird die Zone 3 um die Altstadt Spandau erweitert. Zudem werden Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel untersucht.

Für das Sachgebiet „Verkehr“ wird die Zone 3 um die Altstadt und den Bahnhof Spandau erweitert.

Für das Sachgebiet „Erholung und Tourismus“ wird die Zone 3 um den MAFZ Erlebnis-Park Paaren erweitert. Zudem werden Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel untersucht.

3. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum

Mit Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** am 1. Juli 2019 und der damit verbundenen Ablösung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden für die vorliegende Raumordnungsuntersuchung die Ziele und Grundsätze des LEP HR vom 29. April 2019 als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wird für die vorliegende Raumordnungsuntersuchung nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren ist damit rechtskräftig geworden.

3.1 Gesamttraum / Zentralörtliche Gliederung

Grundlagen

Im Sachgebiet Gesamttraum / Zentralörtliche Gliederung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg, die Nachhaltigkeit der Raumentwicklung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu untersuchen.

Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Gesamttraum / Zentralörtliche Gliederung ist gegenüber dem Untersuchungsraum der Zone 3 um die Altstadt Spandau erweitert. Zudem sind gemäß Festlegung die Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel zu untersuchen.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) Berlin vom 12. März 2019. Des Weiteren werden herangezogen:

- Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal; BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 17.09.2019
- Stellungnahme Marktwirkung Badescheune; PROFUND Consult GmbH, Hamburg, 24.05.2019
- Auswirkungsanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus; PROFUND Consult GmbH, Hamburg, Juni 2019

Bestand

Der Standort des Vorhabens befindet sich westlich der Metropole Berlin im Gemeindegebiet Wustermark. Das Vorhabengebiet und der östliche Teil des Untersuchungsraums der Zone 3 werden gemäß LEP HR (Z 1.1) dem **Strukturraum Berliner Umland (BU)** der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugeordnet. Die Gemeinde Wustermark ist Endpunkt der vom Kernraum Berlin ausgehenden Siedlungsachse L1 Dallgow-Döberitz, Wustermark und wird damit als sogenannte Achsengemeinde klassifiziert. Der westliche Teil des Untersuchungsraums der Zone 3 einschließlich der Stadt Brandenburg an der Havel werden gemäß LEP HR (Z 1.1) dem **Weiteren Metropolraum (WMR)** zugeordnet. Die Altstadt Spandau im Bezirk Spandau von Berlin ist dem **Strukturraum Berlin (BE)** zugeordnet.

Der Gemeinde Wustermark wird im LEP HR **keine Zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Gemäß LEP HR (Z 3.3) ist die Festlegung **Grundfunktionaler Schwerpunkte** durch die Regionalplanung vorgesehen.

Grundfunktionale Schwerpunkte werden danach zur räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte im Land Brandenburg 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. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Zentrale Orte im Untersuchungsraum der Zone 3 sind die **Mittelzentren Falkensee** und **Nauen**, das **Mittelzentrum Werder in Funktionsteilung** mit Beelitz sowie das **Oberzentrum Potsdam**. Die in die Untersuchung einzubeziehende Stadt **Brandenburg an der Havel** ist **Oberzentrum** (Z 3.5 und 3.6, vgl. Karte 03 – Erfordernisse der Raumordnung). Die **Altstadt Spandau** im Bezirk Spandau von Berlin ist ein **Hauptzentrum** der **Metropole Berlin** mit Versorgungsfunktion für den Bezirk und angrenzende Bereiche und hohem touristischen Potential (StEP Zentren 2030).

In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

Im Hinblick auf die **Kultur- und Freizeitfunktionen** der Zentralen Orte befinden sich im Untersuchungsraum der Zone 3 einschließlich des Oberzentrums Potsdam sowie im Oberzentrum Brandenburg an der Havel die folgenden Einrichtungen des spezialisierten höheren bzw. gehobenen Bedarfs (vgl. Auswirkungenanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus; PROFUND Consult GmbH, Hamburg, Juni 2019):

- Stadthalle Falkensee mit rund 800 Sitzplätzen
- „Neues Theater Varianta“ in Berlin Spandau mit rund 50 Sitzplätzen
- „Comedie Soleil“ in Werder an der Havel mit rund 70 Sitzplätzen
- „Hans-Otto-Theater“ in der Landeshauptstadt Potsdam mit rund 500 Sitzplätzen
- Brandenburger Theater im „CulturCongressCentrum“ in Brandenburg an der Havel mit rund 400 Sitzplätzen (Großes Haus), Studiobühne, Puppenbühne und Probebühne
- Event Theater in Brandenburg an der Havel mit rund 80 Sitzplätzen
- „Stahlpalast“ in der Stadt Brandenburg an der Havel (Multifunktionshalle mit rund 800 Sitzplätzen)

Zudem befinden sich im Untersuchungsraum der Zone 3 die folgenden Bäder bzw. Badplanungen, die über eine Gesundheitsfunktion hinaus auch eine Freizeitfunktion erfüllen bzw. erfüllen sollen (vgl. Stellungnahme Marktwirkung Badescheune; PROFUND Consult GmbH, Hamburg, 24.05.2019):

- Kombibad Spandau Süd in Berlin-Spandau
- Stadtbad Spandau Nord in Berlin-Spandau
- Sport- und Freizeitbad Potsdam blu in der Landeshauptstadt Potsdam
- Blütentherme in Werder / Havel
- Sport- und Aktivbad in Falkensee (Planung)
- Hallenbad Potsdam Nord in der Landeshauptstadt Potsdam (Planung)

Im Hinblick auf die **Einzelhandelsfunktionen** sind die Zentralen Orte die Standorte von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Der LEP HR sieht keine Festlegung von städtischen Kernbereichen vor und bezieht sich (im Hinblick auf die Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte) auf **Zentrale**

Versorgungsbereiche, die sich sowohl aus planerischen Überlegungen als auch aus tatsächlichen Verhältnissen ergeben können.

Der Untersuchungsraum der Zone 3 erstreckt sich – mit Ausnahme der zum Land Berlin gehörenden Teilflächen – vollständig in der Region Havelland-Fläming. Die gemäß LEP HR vorgesehene Festlegung **Grundfunktionaler Schwerpunkte** durch die Regionalplanung ist noch nicht erfolgt.

Auswirkungen Szenario I

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein **raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt**. Die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche hat die Größenordnung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Das Angebot umfasst derzeit und auch künftig überwiegend zentrenrelevante Sortimente, einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente, die jedoch nicht der Nahversorgung dienen. Durch die Kopplung und Verzahnung von Einkaufs- und Freizeit- bzw. Unterhaltungsangeboten, die sich gegenseitig ergänzen und kumulativ befördern, sollen die Besucher und Gäste Einzelhandels- und Freizeit- bzw. Unterhaltungsfunktionen miteinander zu einem Gesamterlebnis eigener Art verschmolzen wahrnehmen und als Anlass für einen und wiederholte Besuche nehmen.

Mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparks sowie insbesondere durch die Errichtung eines auf den Freizeitpark bezogenen und mit diesem inhaltlich verbundenen Ferienresorts in der vorgesehenen Größe ist von einer Verstärkung der bereits bestehenden deutschlandweiten Ausstrahlung sowie von einem überdurchschnittlichen Anstieg des überregionalen Besucheranteils auszugehen.

Zur Prognose der zu erwartenden städtebaulich-funktionalen Auswirkungen des insgesamt entstehenden Einzelhandelsflächenangebotes auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (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 - Anlage.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben – auch unter Berücksichtigung der konzeptgeprägten Kopplung von Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsangeboten und den damit verbundenen Synergieeffekten - **keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum einschließlich der Altstadt Spandau und der Stadt Brandenburg an der Havel zu erwarten sind. Begründet ist dies im Angebotskonzept des Vorhabens, welches zu einer besonderen betrieblichen Atypik führt, die sich vom generellen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert. Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- „Das insgesamt erlebnisorientierte Angebotskonzept wird auch auf den Einzelhandel übertragen. Dominiert werden die Einzelhandelsflächen von den Manufakturen mit einem Verkaufsflächenanteil von 3.900 m² und einem Umsatzanteil von 55,3% am Einzelhandelsumsatz. Weiterer Einzelhandel wird durch Themenshops – Landleben, Maritime Welt, Erdbeerwelt, Bauernmarkt und Töpfermarkt - geprägt. Als sonstiger Einzelhandel ist im Planvorhaben lediglich ein Reisebedarfsshop für das Ferienresort mit 300 m² Verkaufsfläche vorgesehen.
- Neben der Erlebnis- und Themenorientierung baut das Sortimentskonzept auf ein ausgeprägtes Eigenmarkenkonzept unter der Bild- und Wort-Marke „Karls“ auf. Die Eigenmarken sind ausschließlich an den Standorten von „Karls Erlebnis-Dorf“ oder im Onlineshop erhältlich. Sie grenzen sich folglich von vergleichbaren Produkten im Einzelhandel ab.
- Die Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum bezieht alle innerstädtischen Angebote der zentralen Orte in den relevanten Warengruppen ein, es ist jedoch generell festzustellen, dass

die Sortimentsspezifik von Karls sich innerhalb der Angebotsstrukturen konzeptionell und qualitativ absetzt.

- Mit dem Angebotskonzept erzielt das Karls Erlebnis-Dorf in Elstal eine deutschlandweite Ausstrahlung, lediglich 16,1% der gegenwärtig ca. 1,0 Mio. Besucher jährlich kommen aus dem Untersuchungsraum des Raumordnungsverfahrens (Zone 3). Mit dem Erweiterungsvorhaben werden zukünftig 2,2 Mio. Besucher erwartet. Insbesondere durch das neue Ferienresort steigt der überregionale Besucheranteil auch überdurchschnittlich an, der Anteil aus dem Untersuchungsraum sinkt auf 15,1%, bei aber insgesamt steigender Absolutzahl.
- Diese verstärkt überregionale Ausrichtung bedingt, dass eine regionale Umlenkung von Kundenströmen nur zu geringen Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen führt, städtebaulich relevante Folgewirkungen sind davon nicht abzuleiten.“

Die Auswirkungsanalyse kommt zudem zu dem Ergebnis, dass durch die Ferienresort-Gäste auf der Grundlage der Plandaten ein zusätzliches Umsatzpotenzial für den regionalen Einzelhandel zu erwarten ist, welches die Umverteilungseffekte durch eine regionale Kundenumorientierung kompensiert und voraussichtlich sogar übersteigt.

In Bezug auf das geplante Veranstaltungsgebäude für Kultur und Unterhaltung mit Gastronomie sind - unter Berücksichtigung der zu erwartenden Differenzierung des Angebotskonzeptes für das Veranstaltungsgebäude bei Karls im Hinblick auf Quellmärkte (80 % Resortgäste, max. 20 % Einwohnermarkt), Zielgruppenorientierung auf Familien und Kinder, Atmosphäre durch Thematisierung und Inszenierung, Programm (z.B. Dinner & Show-Konzepte als Eigenveranstaltungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr), Interaktivität und Erlebnisorientierung (Entertainment) sowie Karls-Image und Markenidentität - nur punktuell Kannibalisierungswirkungen auf die erhobenen Kultur- und Veranstaltungsorte im definierten Untersuchungsraum zu erwarten (vgl. PROFUND Consult GmbH: Auswirkungsanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus; Hamburg, Juni 2019 - Anlage). Diese könnten gemäß Auswirkungsanalyse bspw. eintreten, wenn wiederkehrende jährliche Besuchsmotivationen wie der Besuch eines Weihnachtsmärchens oder eines Kindermusicals zukünftig am Standort Karls gedeckt werden würden. Da Karls bereits im Einwohnermarkt als Tagesausflugsziel für die Zielgruppe Familien bekannt ist, bildet der Standortverbund hier einen Mehrwert, der ggf. Besuchsentscheidungen zu Gunsten von Karls beeinflusst.

Neben der punktuellen Kannibalisierung sind jedoch die Chancen auf Kopplungs- und Synergieeffekte gemäß Auswirkungsanalyse als viel aussichtsreicher zu werten. Bei einer guten Verlinkung zu den Veranstaltungsangeboten in der Region können die Bestandsanbieter der Region danach im Segment Kultur/Veranstaltung dauerhaft von den am Standort Elstal generierten touristische Frequenzen profitieren.

Derzeit wird bereits das Veranstaltungsprogramm der Stadthalle Falkensee bei Karls beworben; vergleichbare Crossmarketingaktivitäten wären auch für andere regionale Anbieter, bspw. das HOT Potsdam (insb. die Kinder- und Jugendsparte) denkbar. Ein synergetisches Zusammenwirken kann vom Veranstaltungshinweis, über den Ticketverkauf vor Ort bis hin zur Durchführung von Gastspielen des HOT Kindertheaters am Standort Elstal ausgestaltet sein.

Ein negativer Einfluss eines Veranstaltungsgebäudes am Standort Karls auf das Wirkungsgefüge der zentralen Orte ist gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten, da Karls neue Nachfragepotenziale für die Region induziert und das Kulturangebot primär auf diese Gäste abzielt.

Eine inhaltlich programmatische Konkurrenz zu den Bestandsangeboten ist nicht erkennbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Karls das Veranstaltungsangebot im Havelland um noch nicht besetzte Nischen/Marktlücken wie Entertainment, Varieté und Dinner & Show ergänzt. In begrenztem Umfang ist

davon auszugehen, dass sich auch die Versorgungssituation für die Einwohner - die jedoch nicht die Kernzielgruppe des neuen Angebotes bilden – verbessert.

Zu möglichen Auswirkungen des geplanten Erlebnisbades („Badescheune“) auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum erfolgte eine Untersuchung der Marktwirkung des geplanten Resortbades auf die Bäderbestandssituation und insbesondere auf die Hallenbadplanung in der Stadt Falkensee (PROFUND Consult GmbH: Marktwirkung Badescheune, Hamburg 24.05.2019 – Anlage). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Resortbad aufgrund der unterschiedlichen Angebotsstruktur nicht in Konkurrenz zu dem im Untersuchungsraum bestehenden Bäderangebot und der Hallenbadplanung in der Stadt Falkensee steht. Mit Hinweis auf vergleichbare Bäder und das Angebotskonzept wird davon ausgegangen, dass Tagesgäste der Badescheune nur einen Anteil von rund 20 % ausmachen werden und der Anteil an Tagesgästen perspektivisch mit dem Ausbau des Ferienresorts auf einen marktüblichen Anteil von 10 % zurückgeht.

Als Maßnahme zur Minimierung bzw. Vermeidung von möglichen Auswirkungen verzichtet der Vorhabenträger auf einen öffentlich zugänglichen Saunabereich. Stattdessen ist vorgesehen, die Ferienhäuser mit Minisaunen auszustatten, die ausschließlich von den Resort-Gästen genutzt werden können.

Auswirkungen der geplanten Kapazitäten in den Bereichen Veranstaltung, Kultur und Freizeit auf die Funktionen der weiteren Zentralen Orte und zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum einschließlich der Altstadt Spandau und der Stadt Brandenburg an der Havel sind somit – auch unter Berücksichtigung der Multifunktionalität des Vorhabens mit seiner konzeptgeprägten Verzahnung von Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsangeboten - nicht zu erwarten.

Auch in Bezug auf die Gastronomie ist durch die Gäste des Ferienresorts von einem zusätzlichen Umsatzpotential für die regionale Gastronomie auszugehen, welches mögliche aber nicht quantifizierbare Umverteilungseffekte durch eine regionale Kundenumorientierung kompensieren kann. Potentiellen Auswirkungen im Bereich Gastronomie wird dadurch entgegengewirkt, dass die Kapazitäten und die konzeptionelle Ausrichtung der Gastronomie auf die erwarteten Besucherzahlen einschließlich der Gäste des Ferienresorts und die Einkaufs- und Erlebnisangebote thematisch abgestimmt sind.

Im Hinblick auf ggf. verstärkende Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen durch mögliche Synergien mit den Einzelhandelssonderstandorten Designer Outlet Berlin und Havelpark Dallgow kommt die Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zu der Feststellung, dass städtebaulich oder raumordnerische Auswirkungen aus einem Wechselspiel dieser drei Standorte aufgrund fehlender Synergien im Angebotskonzept, einer unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung sowie der Verweildauer an den einzelnen Standorten nicht zu erwarten sind.

Bewertung Szenario I

Die relevanten Erfordernisse der Raumordnung zum Gesamtraum werden in § 2 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 ROG beschrieben und landesplanerisch durch die Grundsätze zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in § 1 LEPro 2007 sowie mit Ziel 1.1 des LEP HR konkretisiert.

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 Abs. 2 LEPro 2007).

Gemäß LEP HR (Z 1.1) setzt sich die Hauptstadtregion aus den drei Strukturräumen Berlin (BE), Berliner Umland (BU) und Weiterer Metropolenraum (WMR) zusammen, die sich mit ihren unterschiedlichen Potentialen und Besonderheiten ergänzen sollen.

„Karls Erlebnis-Dorf“ ist eine bereits seit Jahren etablierte Freizeiteinrichtung mit angeschlossenen Manufaktur- und Verkaufsflächen mit hohem regionalen und überregionalen Ausstrahleffekt. Mit der schrittweisen Umsetzung des Vorhabens ergeben sich positive Auswirkungen auf das Angebot von Arbeitsplätzen. Das Vorhaben wirkt sich damit positiv auf die Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raumes bzw. des Berliner Umlandes und die Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung aus. Insbesondere durch das Ferienresort ist mit einer Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes sowie mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des überregionalen Besucheranteils und damit des Tourismus zu rechnen.

Durch die Wiedernutzbarmachung von langjährig brachliegenden, militärischen Konversionsflächen unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst sowie der direkten Nachbarschaft zur Döberitzer Heide als bedeutsamer Natur-, Landschafts- und Erholungsraum werden die teilträumlichen Stärken der Gemeinde Wustermark innerhalb der Hauptstadtregion durch das Vorhaben profilbildend weiterentwickelt und gestärkt.

Die relevanten Erfordernisse der Raumordnung zum Zentrale-Orte-System werden in den Grundsätzen aus § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ROG, § 3 LEPro 2007 und den Zielen und Grundsätzen des Abschnittes 3 des LEP HR beschrieben. Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind die Ziele und Grundsätze des Abschnitts 2 des LEP HR zu beachten.

Die Zentralen Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen (§ 3 Abs. 1 LEPro). Gemäß Z 3.1 LEP HR sind im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung 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. Gemäß G 3.2 LEP HR E sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden.

In der Metropole Berlin sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren (Z 3.4 Abs. 2 LEP HR). Auf die Oberzentren sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden (Z 3.5 Abs. 2 LEP HR). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Z 3.6 Abs. 4 LEP HR). Die gemäß Z 3.3 LEP HR festzulegenden Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte im Land Brandenburg.

Gemäß Z 2.7 LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen 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 Beeinträchtigerungsverbot).

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Funktionen der Zentralen Orte des Untersuchungsraums. Hinsichtlich der Wirtschafts- und Siedlungsfunktion kann das Vorhaben zu einer Stärkung der zentralen Orte beitragen, da mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze auch weitere Ansiedlungen von Arbeitskräften und damit eine gesteigerte Wohnungsnachfrage zu erwarten ist. Eine allgemeine Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung ist nicht Gegenstand des Vorhabens.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse sind keine negativen **Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktionen** der untersuchten zentralen Orte zu erwarten. Durch die Gäste des Ferienresorts wird aufgrund ihres längeren Aufenthaltes in der Region ein zusätzliches Umsatzpotential für den Einzelhandel der

Zentralen Orte erwartet mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Einzelhandelsfunktion.

Besondere Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung von möglichen Auswirkungen auf den Einzelhandel wie eine Veränderung der Sortimente, der Anteile oder des Verkaufsflächenumfanges sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Negative **Auswirkungen auf die Kultur- und Freizeitfunktionen** der zentralen Orte sind aufgrund der vorwiegend auf das Ferienresort bezogenen Konzepte nicht zu erwarten. Da es sich bei dem Vorhaben um ein offenes Konzept handelt, sind Teile der Angebote im Bereich der „Erdbeerpromenade“ jedoch auch der Öffentlichkeit außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes zugänglich.

Durch die Gäste des Ferienresorts ist aufgrund ihres längeren Aufenthaltes ein zusätzliches Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern zu erwarten mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Kultur- und Freizeitfunktionen der zentralen Orte. Zu möglichen Auswirkungen auf bestehende und geplante Erholungs- und Tourismuseinrichtungen im Untersuchungsraum wird auch auf die Ausführungen zum Sachgebiet Erholung und Tourismus verwiesen.

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO vorbehaltlich einer Ausnahme im Rahmen der Nahversorgung nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Gemäß Ziel 2.7 LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen 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).

Gemäß Ziel 2.12 LEP HR ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet.

Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Ziel 2.6 LEP HR. Weder ist die Gemeinde Wustermark ein Zentraler Ort noch handelt es sich bei dem geplanten großflächigen Einzelhandel um ausnahmsweise zulässige Einrichtungen der Nahversorgung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung kann gemäß Art. 10 Landesplanungsvertrag in Verbindung mit § 6 Abs. 2 ROG im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Landesplanung nicht berührt werden. Aufgrund der besonderen betrieblichen Atypik des Vorhabens, das sich vom generellen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert, hat die Gemeinde Wustermark bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 29.12.2016 einen Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt, da eine Umsetzung des Vorhabens ohne die Zulassung einer Zielabweichung nicht möglich ist.

Auswirkungen Szenario II

Die Auswirkungen auf das Sachgebiet Gesamttraum / Zentralörtliche Gliederung entsprechen bei der geplanten Endausbaustufe für das Ferienresort mit einer Kapazität von 4.000 Betten im Wesentlichen denen des Szenarios I mit einer Kapazität von 2.000 Betten. Der mögliche Anteil an Tagesgästen der „Badescheune“ sowie des Veranstaltungsgebäudes geht perspektivisch mit dem weiteren Ausbau des Ferienresorts zurück.

Der Anteil überregionaler Besucher steigt gemäß Auswirkungsprognose mit zunehmender Gästezahl überdurchschnittlich an. Das zu erwartende zusätzliche Umsatzpotential für den regionalen Einzelhandel sowie die Anzahl zusätzlicher Tages- oder Halbtagesausflügler für die Umgebung steigt mit zunehmender Gästezahl ebenfalls an.

Bewertung Szenario II

Durch die zusätzlichen Gäste des Ferienresorts wird aufgrund ihres längeren Aufenthaltes in der Region ein zusätzliches Umsatzpotential für den Einzelhandel der Zentralen Orte erwartet mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Einzelhandelsfunktion. Zudem ist durch die zusätzlichen Gäste ein zusätzliches Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern zu erwarten, die die umliegende Region besuchen, mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Kultur- und Freizeitfunktionen der Zentralen Orte. Zu möglichen Auswirkungen auf bestehende und geplante Erholungs- und Tourismuseinrichtungen im Untersuchungsraum wird auch auf die Ausführungen zum Sachgebiet Erholung und Tourismus verwiesen.

3.2 Wirtschaft

Grundlagen

Im Sachgebiet Wirtschaft sind die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt sowie auf die Nutzbarkeit bestehender und geplanter Gewerbestandorte zu untersuchen. Die Auswirkungen auf das Cluster Tourismus werden im Sachgebiet „Erholung und Tourismus“ dargestellt.

Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Wirtschaft ist gegenüber dem Untersuchungsraum der Zone 3 um die Altstadt Spandau erweitert. Zudem sind gemäß Festlegung die Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel zu untersuchen.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie der Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe Berlin.

Bestand

Der seit 2014 bestehende und seitdem sukzessive auf rund 9 ha erweiterte Standort von Karls Erlebnis-Dorf befindet sich auf ehemals militärisch genutzten Flächen, für die in der Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst eine Nutzung für freizeitorientiertes Gewerbe vorgesehen ist. Entsprechend dieser Zielstellung sind die Flächen einschließlich der Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ bzw. „Bildung, Kultur, Hotel“ dargestellt.

Begünstigt durch eine gute Erreichbarkeit mit überregionalen Verkehrsanbindungen und die unmittelbare Nachbarschaft zur Metropole Berlin sowie zum Oberzentrum Potsdam befinden sich im Untersuchungsraum der Zone 3, drei bislang im LEP B-B landesplanerisch festgelegte Vorsorgestandorte für gewerblich-industrielle Vorhaben. Es handelt sich dabei um die Flächen zwischen der A 10 und dem Havelkanal in der Standortgemeinde Wustermark, das ebenfalls an der A 10 gelegene Gewerbegebiet Potsdam Nord („Friedrichspark“) im Nordwesten der Landeshauptstadt Potsdam sowie den Flugplatz Briest in der Stadt Brandenburg/Havel. Im LEP HR erfolgen keine entsprechenden Festlegungen. Gemäß Z 2.3 LEP HR sind für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen. Für das Gewerbegebiet Potsdam-Nord (Friedrichspark) bestehen von Seiten der Landeshauptstadt aktuell Ausbaupläne.

Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte im Untersuchungsraum der Zone 3 sind die Gewerbestandorte GVZ Berlin-West, Teilflächen Wustermark und Brieselang, die Gewerbestandorte Wustermark Nord und Brieselang-Zeestow, der Gewerbestandort Nauen-Ost, der Gewerbestandort Falkensee-Süd, die Gewerbestandorte Werder (Havel)-Nord und Plötzin/A 10 in der Stadt Werder (Havel), die Gewerbestandorte Nordwest und Babelsberg, der Wissenschaftsstandort Golm und die Medienstadt Babelsberg in der Landeshauptstadt Potsdam sowie insgesamt sechs Industrie- und Gewerbestandorte in der Stadt Brandenburg/Havel.

Ein zentrales Entwicklungsvorhaben der Gemeinde Wustermark außerhalb der raumordnerisch festgelegten Gewerbestandorte im Untersuchungsraum ist - neben dem in Rede stehenden Vorhaben auf ehemals militärisch genutzten Flächen der Löwen-Adler-Kaserne - der Bahntechnologie-Campus (BTC) auf Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark im Ortsteil Elstal.

Der Bezirk Spandau gehört zu den Gewerbeschwerpunkten im Stadtraum Nord-West von Berlin. In der Nähe zum Hauptzentrum Altstadt-Spandau befinden sich die EpB-Gebiete 13 - Charlottenburger Chaussee, 14 – Am Juliusturm und 17 – Klosterfelde. Ein weiteres EpB-Gebiet¹ im Untersuchungsraum der Zone 3 ist das direkt an der B 5 an der Landesgrenze zu Brandenburg (Gemeinde Dallgow-Döberitz) gelegene Gebiet 18 – Staaken.

Wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte im Hinblick auf das Vorhaben befinden sich gemäß Auswirkungsanalyse (BBE 2018) an zwei Standorten in der Gemeinde Wustermark als unmittelbarer Nahbereich (Nahversorgungszentren Wustermark und Elstal), in den Zentren und Innenstädten der Zentralen Orte (Innenstadt Potsdam, Zentrum Falkensee, Altstadt Nauen, Altstadt Spandau und Spandau Arcaden, Zentrum Werder) sowie an den großen, ebenfalls an der B 5 gelegenen, Einzelhandelsstandorten Designer Outlet Berlin in der Standortgemeinde Wustermark und Einkaufszentrum „Havelpark“ in der Gemeinde Dallgow-Döberitz.

Auswirkungen Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens wird ein seit über 20 Jahren brachliegender, militärischer Konversionsstandort einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die am Standort vorgesehenen Nutzungen stehen in keiner Konkurrenz zu Gewerbe- und Industriebetrieben der im Untersuchungsraum vorhandenen und geplanten Gewerbestandorte. Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der im Untersuchungsraum bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriestandorte sind nicht zu erwarten. Zu möglichen Beeinträchtigungen des Güterverkehrs durch den vorhabeninduzierten Verkehr vgl. Kap. 3.3 Verkehr.

Mit Umsetzung des Vorhabens und der am Standort generierten Umsätze sind durch Auftragsvergaben an regionale Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen sowohl in der Realisierungsphase als auch im laufenden Betrieb positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Standortgemeinde Wustermark und darüber hinaus zu erwarten. Durch das zusätzlich generierte Besucheraufkommen und die Verlängerung der Aufenthaltsdauer sind merkliche Impulse für Gastronomiebetriebe und touristische Anbieter im engeren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes zu erwarten.

Auf den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt sind mit Umsetzung des Vorhabens durch die Erhöhung der Mitarbeiterzahl und eine Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes insbesondere durch das geplante Ferienresort und die damit verbundene Neuschaffung von tourismusaffinen Arbeitsplätzen deutlich positive Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum kommt die Auswirkungsprognose (BBE 2018) zu dem Ergebnis, dass durch die Ferienresort-Gäste auf der Grundlage der Plandaten ein zusätzliches Umsatzpotenzial für den regionalen Einzelhandel zu erwarten ist,

¹ Standorte des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich

welches die Umverteilungseffekte durch eine regionale Kundenumorientierung kompensiert und voraussichtlich sogar übersteigt. Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktionen der untersuchten zentralen Orte sind gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten.

Bewertung Szenario I

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sachgebiet Wirtschaft werden durch Grundsätze zum Gesamttraum in § 2 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 ROG beschrieben. Die landesplanerische Konkretisierung erfolgt durch Grundsätze zur Hauptstadtregion in § 1 Abs. 4 und § 2 LEPro 2007 zur wirtschaftlichen Entwicklung. Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen (Z 2.3 LEP HR).

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der im Untersuchungsraum bestehenden und geplanten Gewerbestandorte. Im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur und das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen bietet das Vorhaben Chancen zur Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft und zur Schaffung von neuen direkten und indirekten Arbeitsplätzen. Die Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Wirtschaft werden damit in vollem Umfang berücksichtigt.

Auswirkungen Szenario II

Die Auswirkungen auf das Sachgebiet Wirtschaft entsprechen bei der geplanten Endausbaustufe für das Ferienresort mit einer Kapazität von 4.000 Betten im Wesentlichen denen des Szenarios I mit einer Kapazität von 2.000 Betten. Mit der Erweiterung des Ferienresorts sind sowohl in der Realisierungsphase als auch im laufenden Betrieb positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Standortgemeinde Wustermark und darüber hinaus zu erwarten. Auf den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt sind mit der Erweiterung des Ferienresorts ebenfalls positive Auswirkungen zu erwarten.

Der Anteil überregionaler Besucher steigt gemäß Auswirkungsprognose mit zunehmender Gästezahl überdurchschnittlich an. Das zu erwartende zusätzliche Umsatzpotential für den regionalen Einzelhandel sowie die Anzahl zusätzlicher Tages- oder Halbtagesausflügler mit den damit zu erwartenden Impulsen für Gastronomiebetriebe und touristische Anbieter im engeren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes steigt mit zunehmender Gästezahl ebenfalls an.

Bewertung Szenario II

Im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur und das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen bietet die Erweiterung des Ferienresorts zusätzliche Chancen zur Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft und zur Schaffung von neuen direkten und indirekten Arbeitsplätzen, darunter auch zahlreiche handwerkliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze. Die Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Wirtschaft werden damit in vollem Umfang berücksichtigt.

3.3 Verkehr

Grundlagen

Im Sachgebiet Verkehr sind die Auswirkungen auf die Funktion der vorhandenen und geplanten großräumigen Verkehrsinfrastruktur und die Anbindung / Verkehrserschließung des Vorhabenstandortes zu untersuchen. Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Verkehr ist gegenüber dem Untersuchungsraum der Zone 3 um die Altstadt und den Bahnhof Spandau erweitert.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019. Des Weiteren werden herangezogen:

- Korridor- und Stadtumlanduntersuchung für ein ÖPNV-Konzept 2030 des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg.
- Landesnahverkehrsplan 2018 des Landes Brandenburg
- StEP Verkehr Berlin
- Fachbeitrag Verkehr, insbesondere Kapitel 7; Ingenieurgruppe IVV GmbH, Berlin, August 2019

Bestand

Straßenverkehr

Der Vorhabenstandort ist durch die Anschlussstelle „Elstal Ost“ unmittelbar an die Bundesstraße 5 (B 5) angeschlossen. Die Bundesstraße ist zwischen der Landesgrenze zu Berlin und dem westlichen Berliner Ring (A 10) als anbindungsfreie Kraftfahrstraße ausgebaut. Die Zufahrt zum Vorhabenstandort erfolgt von Norden über die kommunale Straße „Zur Döberitzer Heide“.

Über die Anschlussstelle der B 5 ist der Vorhabenstandort direkt an das regionale und überregionale bzw. großräumige Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Entfernung von der Anschlussstelle zum westlichen Berliner Ring (A 10) beträgt rund 2,5 km, die Entfernung zur Landesgrenze von Berlin beträgt rund 8 km. Die Entfernung zum Ortszentrum von Falkensee über die B 5 und die L 20 beträgt rund 11 km. Die Entfernung zur Altstadt Spandau über die B 5 beträgt rund 16 km, die Entfernung zur Landeshauptstadt Potsdam über die A 10 und die B 273 beträgt rund 24 km.

Landesstraßen im Untersuchungsraum der Zone 3 mit möglicher Relevanz für das Vorhaben sind insbesondere die L 20 (A 10/B 96 in Birkenwerder – Schönwalde – Seegefeld – B 5 – Seeburg – B 2 in Groß-Glienicke), die L 201 (B 273 in Bergerdamm – A 10 – Brieselang – Falkensee – L 20 – Landesgrenze Berlin) sowie die L 202 (B 5 in Wustermark – A 10 – Brieselang – L 201).

Die über Nauen führende Bundesstraße 5 sowie der Berliner Ring (A 10) gehören zu den in der Festlegungskarte 1 des LEP HR raumordnerisch festgelegten großräumigen und überregionalen Straßenverbindungen im transnationalen Verkehrskorridor in Richtung Nordwesten (Hamburg / Atlantischer Raum bzw. „Nordsee-Ostsee-Korridor“).

Auf der A 10 bestehen gemäß Fachbeitrag Verkehr bei werktäglichen Belastungen zwischen 30.000 und 40.000 Kfz/24h auch mit den aktuellen Ausbaustandards Leistungsfähigkeitsreserven. Der Einsatzbereich des entsprechenden Autobahnquerschnittes endet bei Verkehrsstärken von ca. 68.000 Kfz/24h. Mit einer durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke (WTV) von ca. 30.000 Kfz/24h ist die B 5 östlich des Berliner Ringes eine für Brandenburger Verhältnisse hoch belastete Bundesstraße. Die Kapazitätsgrenze von ca. 73.000 Kfz/24h wird auf dem autobahnähnlichen Querschnitt jedoch weit unterschritten. Auf den weiterführenden Abschnitten der B 5 in Berlin (Heerstraße) bestehen hingegen bereits heute Kapazitätsengpässe. Zwischen 2010 und 2015 ist der werktägliche Verkehr auf der B 5 um ca. 17 % gestiegen und spiegelt damit das Wachstum aus der Entwicklung der Strukturdaten wider.

Die dem bestehenden Erlebnis-Dorf zuzuordnenden Verkehrsmengen liegen derzeit im Durchschnitt bei 1.223 Kraftfahrzeugen pro Tag und Richtung mit Schwerpunkt an den Wochenenden, in den Ferien und im Sommer (vgl. Fachbeitrag Verkehr). An über der Hälfte der Tage induziert das bestehende Erlebnis-Dorf ein richtungsbezogenes Pkw-Aufkommen von unter 1.000 Kfz/24h. An 10% der Tage liegt das richtungsbezogenes Pkw-Aufkommen bei über 2.000 Kfz/24h. Der Maximalwert des täglichen Verkehrsaufkommens lag 2018 bei ca. 3.600 Kfz/24h und Richtung. Das geringste Verkehrsaufkommen

wurde mit 148 Kfz/24h ermittelt. Aufgrund der höheren Frequentierung an den Wochenenden lag der Durchschnittswert an den Arbeitstagen Montag bis Freitag bei 839 Kfz/24h und Richtung. Damit bildet der Standort Verkehrsspitzen außerhalb der üblichen verkehrlichen Spitzenzeiten.

Festzustellen ist, dass das Erlebnis-Dorf fast ausschließlich Kfz-Verkehr in den Tagesstunden erzeugt und der Lkw-Anteil ausgesprochen gering ausfällt. Am Knoten B5/Elstal verteilt sich der Verkehr von Karls und aus Elstal auf der B 5 im Bestand in etwa hälftig zwischen der Fahrtrichtung Berlin und der Fahrtrichtung A 10. Zwischen Elstal und Karls sind dagegen nur ausgesprochen schwache Verkehrsbeziehungen ausgebildet.

Im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsanlagen, insbesondere der Anschlussknoten von Elstal an die B 5 wurde für das bestehende Erlebnis-Dorf anstelle des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens mit 1.223 Kraftfahrzeugen pro Tag und Richtung (mit einer Spanne zwischen 148 und 3.600 Kfz/24h), ein Kfz-Aufkommen von ca. 3.100 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung ermittelt.

Als Bezugsfall für das Raumordnungsverfahren wurde auf der Grundlage der rechtswirksamen Bauleitplanung ein mögliches Kfz-Aufkommen von ca. 4.700 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung bei einer Steigerung der Besucherzahlen auf 1,5 Mio. Besucher im Jahr errechnet (vgl. Fachbeitrag Verkehr).

Analog zum Verkehrsaufkommen von Karls wurde das Verkehrsaufkommen des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark mittels Verkehrserhebung und einer weiteren Erhebung am Knoten B5/Wustermark ermittelt. Das Verkehrsaufkommen von Elstal am Knoten der B 5 auf Höhe Karls beträgt danach 4.600 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung. Anhand der Verkehrserhebungen konnte das spezifische Verkehrsaufkommen von Elstal mit ca. 2,3 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) pro Einwohner oder Beschäftigten ermittelt werden. Es liegt damit deutlich über bisher herangezogenen Eckwerten und korrespondiert mit der eingeschränkten Verbindungsqualität des öffentlichen Nahverkehrs zur westlichen Innenstadt von Berlin (City-West) und der hohen durchschnittlichen Pkw-Verfügbarkeit von Wustermark, der über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg liegt.

Öffentlicher Verkehr Bus/Schiene

Über den rund 2 km entfernten Bahnhofpunkt „Elstal“ ist der Vorhabenstandort in das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg eingebunden. Der Bahnhofpunkt wird von den Regionalbahnlinien RE 4 Rathenow - Wustermark - Berlin - Ludwigsfelde und RB 13 Wustermark - Berlin-Jungfernheide bedient. Der RE 4 verkehrt täglich im Stundentakt, die RB 13 Montag - Freitag zu den Pendlerzeiten ebenfalls im Stundentakt. Weitere Regionalbahnlinien können bei Nutzung von Bahnhöfen in Brieselang und Falkensee erreicht werden. Allerdings bestehen hierfür nur eingeschränkt attraktive Zugangsmöglichkeiten aus Richtung Wustermark, insbesondere bei öffentlichen und alternativen Verkehrsmitteln.

Am Bahnhofpunkt „Elstal“ besteht Anschluss an das Busnetz Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG). Der Vorhabenstandort ist über die Haltestelle „Zum Erlebnis-Dorf“ in das kommunale Busnetz eingebunden. Die Buslinie 668 verkehrt - abgestimmt auf die Ankunfts- und Abfahrtszeiten des RE 4 aus bzw. nach Rathenow und Berlin - täglich zwischen 8.40 Uhr bzw. 9.40 Uhr und 17.40 Uhr im Stundentakt zwischen dem Bahnhofpunkt „Elstal“ und der Haltestelle „Zum Erlebnis-Dorf“. Die ÖPNV-Erschließung des Vorhabenstandorts wird vom Betreiber des Erlebnis-Dorfes bereits seit 2014 mitfinanziert.

Über die rund 500 m nördlich des Vorhabenstandorts gelegene Haltestelle „Olympisches Dorf“ besteht werktags Anschluss an weitere Buslinien der HVG (662 Elstal - Priort - Falkenrehde/Wustermark, 663 Nauen - Wustermark - Dallgow-Döberitz).

Ein weiterer Bahnhofpunkt im Umfeld des Vorhabenstandorts ist der rund 4 km westlich gelegene Haltpunkt „Priort“. Der Haltepunkt wird Montag - Freitag zu den Pendlerzeiten von der Regionalbahnlinie RB 21 Wustermark - Priort - Potsdam-Griebnitzsee bedient. Gemäß Landesnahverkehrsplan 2018 sieht das Linienkonzept für den Regionalverkehr Brandenburg 2022 eine neue Regionalbahnlinie RB 21 Potsdam - Berlin-Gesundbrunnen mit Halt in Priort und Elstal vor. Weiterhin ist ein Ausbau der Lehrter Stammbahn bis 2034 für Fahrten im 30-Minuten-Takt geplant.

Die über Rathenow führende Bahnstrecke 6107 Berlin - Lehrte sowie der Berliner Außenring gehören zu den in Festlegungskarte 1 des LEP HR raumordnerisch festgelegten großräumigen und überregionalen Schienenverbindungen im transnationalen Verkehrskorridor in Richtung Westen (Hannover / Rhein-Ruhr / Paris bzw. „Nordsee-Ostsee-Korridor“).

Ergänzend zum ÖPNV bietet ein Berliner Busunternehmen einen Express-Shuttlebus an, der Freitags und Samstag fünfmal zwischen dem Berliner Stadtzentrum (S+U Zoologischer Garten, S Messe Nord / ZOB) und dem Erlebnisdorf sowie dem Designer-Outlet in Elstal pendelt.

Rad- und Wanderwege

Der Vorhabenstandort ist eingebunden in das Radwegenetz der Gemeinde Wustermark und des Tourismusverbandes Havelland e.V. sowie in das Wanderwegenetz der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen im Bereich des Vorhabenstandortes - neben der Straßenbrücke über die B 5 in Verbindung mit der vorhandenen Anschlussstelle - zwei weitere Querungsmöglichkeiten. Rund 400 m westlich der Straßenbrücke befindet sich eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer, rund 1.200 m östlich der Straßenbrücke eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke.

Ein beschilter Radweg mit Knotenpunktwegweisung verläuft von Wustermark, Priort oder Elstal kommend, über den Standort des Designer-Outlet-Centers parallel zur B 5 und durch die Unterführung bis zum Erlebnis-Dorf und weiter entlang der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und entlang des ehemaligen Kasernengeländes, über die Fußgänger- und Radfahrerbrücke in Richtung Olympisches Dorf, Rohrbeck und Dallgow. Ein öffentlicher Parkplatz am Ende der Straße „Zur Döberitzer Heide“ ist einer der Ausgangspunkte für das Wanderwegenetz der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide („Naturerlebnis-Ringzone“).

Ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr des bestehenden Erlebnis-Dorfes wurden bislang 1.196 Pkw-Stellplätze, 9 weitere barrierefreie Pkw-Stellplätze, 13 Stellplätze für Motorräder sowie 6 Bus-Stellplätze angelegt. Am südlichen Ende der kommunalen Straße „Zur Döberitzer Heide“ wurde 2003 für die Besucher der Döberitzer Heide ein öffentlicher Parkplatz mit rund 20 Pkw-Stellplätzen angelegt.

Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehrsaufkommen („Modal Split“) liegt für das bestehende Erlebnis-Dorf bislang bei etwa 89 %. Aufgrund der Familienorientierung des Angebotes liegt die Zahl der Insassen je PKW deutlich über dem allgemeinen Mittel. Von den rund 160 Mitarbeitern nutzen derzeit etwa 44 % den Pkw zur Arbeit, wobei oftmals Fahrgemeinschaften gebildet werden. Die Mitarbeiter arbeiten im 2-Schichtsystem, sodass nicht immer alle Mitarbeiter gleichzeitig anwesend sind. Hinsichtlich der Mitarbeiter werden die Zahlen extrapolierbar sein. Hinsichtlich der Gäste des Resorts wird zwischen der Anreise und lokalen Anschlussfahrten zu differenzieren sein. Bei der Anreise wird es maßgeblich auf den Anteil organisierter Reisen (z.B. Schulklassen) ankommen

da diese in der Regel den ÖPNV oder Charterbusse benutzen. Bei den Anschlussfahrten wird ein etwas höherer Anteil der Nutzung des ÖPNV erwartet, da insbesondere bei Ausflugsfahrten nach Berlin auf die individuelle Nutzung des PKW verzichtet werden wird.

Auswirkungen Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens und dem zu erwartenden Anstieg der Besucherzahlen auf 2 Millionen pro Jahr für das Erlebnis-Dorf zuzüglich der erwarteten 124.900 Gäste pro Jahr für das Ferienresort in der Ausbaustufe mit 2.000 Betten ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies betrifft sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Beschäftigten- und den Lieferverkehr. Zudem ist mit einer Erhöhung der Nachfrage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und insbesondere den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) zu rechnen. Durch ein breit gefächertes Maßnahmenkonzept von Gemeinde und Vorhabenträger soll der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 89 % auf 80 % verringert werden.

Straßenverkehr

Mit Umsetzung des Vorhabens mit einer Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und Errichtung eines Ferienresorts mit einer Kapazität von 2.000 Betten ist gemäß Fachbeitrag Verkehr von **5.600 Kfz/Fahrten** pro 24 Stunden und Richtung auszugehen. Das für das Raumordnungsverfahren relevante zusätzliche Verkehrsaufkommen von Karls beträgt damit **900 Kfz/Fahrten** pro 24 Stunden und Richtung. Hierbei handelt es sich um Werte für den dimensionierungsrelevanten Spitzentag. Aufgrund der großen Bandbreite über das Jahr ist davon auszugehen, dass das für die Umweltbetrachtung relevante durchschnittliche Verkehrsaufkommen bei ca. 40 % des Aufkommens des dimensionierungsrelevanten Spitzentages liegt.

Für den Ortsteil Elstal ist zeitgleich durch die Entwicklung großflächiger Wohn- und Gewerbeprojekte mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens von Elstal am Knoten der B 5 in Höhe Karls von 4.600 Kfz/Fahrten um 14.100 Kfz/Fahrten auf **18.700 Kfz/Fahrten** pro 24h und Richtung auszugehen. Der prognostische Anstieg der Verkehrsaufkommen von Elstal bestimmt damit die Leistungsfähigkeit des Knotens B5/Elstal maßgeblich, da er gegenüber dem durch das Vorhaben Karls induzierten Verkehr um ein Vielfaches höher liegt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Anschlussstelle „Elstal Ost“ der B 5 ist Gegenstand einer weitergehenden, gutachterlichen Überprüfung auf der Grundlage der Straßenverkehrsprognose 2030. Für die zu erwartende Gesamtverkehrsmenge reicht die Kapazität der bestehenden Knoten gemäß Fachbeitrag Verkehr mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht aus. Aus dem aktuellen Sachstand der Straßenverkehrsprognose 2030 lässt sich für das Raumordnungsverfahrens jedoch ableiten, dass der durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Kfz-Verkehr von 900 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung vor dem Hintergrund der prognostizierten regionalen Zuwächse sowie des azyklischen Aufkommens zum Berufsverkehr eine zu vernachlässigende Größenordnung darstellt.

Auch im überregionalen Straßennetz einschließlich des Bereiches Falkensee / Spandau werden die vorhabeninduzierten Auswirkungen als nicht relevant bewertet.

Öffentlicher Verkehr Bus/Schiene

Bei einem ÖPNV-Anteil von 20 % ist das vorhabeninduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen im schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr gemäß Fachbeitrag Verkehr mit 100 bis 200 Fahrten pro 24 Stunden und Richtung zu beziffern. Damit sind durch das Vorhaben keine signifikanten Veränderungen der Nutzung z.B. für den Bahnhof Spandau zu erwarten.

Durch die im Landesnahverkehrsplans 2018 vorgesehene neue Linienführung RB 21 wird die Anbindung des Haltepunktes Elstal nach Süden an die Landeshauptstadt Potsdam verbessert. Karls sieht zudem mit den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen einen deutlichen Ausbau der ÖPNV-Erschließung des Vorhabenstandortes vor.

Rad- und Wanderwege

Mit Umsetzung des Vorhabens ist von einer erhöhten Nachfrage für das bestehende Rad- und Fußwegenetz auszugehen. Für die überörtlichen Besucher des Erlebnis-Dorfes kommt insbesondere der Radwegverbindung zu den nächstgelegenen Bahnhaltepunkten eine Bedeutung zu. Für die Gäste des Ferienresorts kommt dem gesamten Rad- und Wanderwegenetz und insbesondere dem Wanderwegenetz der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide eine Bedeutung zu. Von Seiten des Vorhabenträgers ist vorgesehen, den Gästen des Ferienresorts ein umfangreiches Angebot an e-bikes zur Verfügung zu stellen.

Die bestehende Wegetrasse ist im Bebauungsplan E 29 Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ planungsrechtlich gesichert. Im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Zur Döberitzer Heide“ verläuft die Wegetrasse entlang der südlichen und östlichen Grenze des ehemaligen Kasernengeländes und Vorhabenstandortes.

Ruhender Verkehr

Mit Umsetzung des Vorhabens ist für die Besucher des Erlebnis-Dorfes die Anlage von insgesamt rund 1.500 Stellplätzen vorgesehen. Für die Gäste des Ferienresorts mit 2.000 Betten ist entsprechend der Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung die Anlage von mindestens 835 Stellplätzen vorgesehen. Für die Mitarbeiter sind rund 325 Stellplätze vorgesehen, die nach derzeitigem Stand auch den Bedarf im Endausbauzustand mit 4.000 Betten decken können. Insgesamt sind somit rund 2.660 Stellplätze vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sind vorrangig unmittelbar südlich der B 5, im Norden des Vorhabengebietes geplant.

Bewertung Szenario I

Die relevanten Erfordernisse der Raumordnung zum Sachgebiet Verkehr ergeben sich insbesondere aus § 2 Abs. 2 Ziff. 3 ROG i. V. m. § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie Ziel 7.2 LEP HR und Grundsatz 7.4 Abs. 3 LEP HR. Hiernach soll eine funktionsgerechte Anbindung von Vorhaben mit nicht nur unwesentlichem Verkehrsaufkommen an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden und eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung u. a. durch Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Gemäß Ziel 7.2 LEP HR sind die in Festlegungskarte 1 dargestellten großräumigen und überregionalen Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln. Gemäß Grundsatz 7.4 Abs. 3 LEP HR soll bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Das Vorhaben hat im Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens keine relevanten Auswirkungen auf die raumordnerisch festgelegten großräumigen und überregionalen Verkehrsverbindungen einschließlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Anschlussstelle „Elstal Ost“ der B 5.

Aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden wesentlichen Erhöhung der Verkehrsmengen durch die im Ortsteil Elstal geplante städtebauliche Entwicklung der nördlich der B 5 gelegenen Siedlungsflächen einschließlich des ehemaligen Olympischen Dorfes und des Geländes des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark erfolgt ein nachfragegerechter Ausbau des Knotenpunktes an der Anschlussstelle „Elstal

Ost“. Damit ist eine funktionsgerechte Anbindung des Vorhabenstandortes an das Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Einbindung des Vorhabenstandortes in das kommunale Busnetz mit Anbindung an den Regionalbahnhof Elstal soll durch eine Verstärkung der Mitfinanzierung durch den Betreiber des Freizeitparks dauerhaft gesichert und nachfragegerecht entwickelt werden. Die höheren Besucherzahlen können zu einer Stärkung und Sicherung des schienengebundenen Personennahverkehrs beitragen.

Das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz kann am Vorhabenstandort in die konkreten Planungen eingebunden werden. Die Antragstellerin wird hierzu im weiteren Verfahren geeignete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger treffen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Verkehr werden damit in vollem Umfang berücksichtigt.

Auswirkungen Szenario II

Mit dem Ausbau des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten ist ein weiterer Anstieg der Gästezahlen von 124.900 auf 220.200 Gäste pro Jahr und damit eine weitere Erhöhung des vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommens verbunden. Dies betrifft sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Beschäftigten- und den Lieferverkehr.

Straßenverkehr

Mit dem Ausbau des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten ist gemäß Fachbeitrag Verkehr von insgesamt 5.900 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung und damit **300 zusätzlichen Kfz/Fahrten** auszugehen. Das für das Raumordnungsverfahren relevante zusätzliche Verkehrsaufkommen von Karls beträgt damit **insgesamt 1.200 Kfz/Fahrten** pro 24 Stunden und Richtung.

Aus dem aktuellen Sachstand der Straßenverkehrsprognose 2030 lässt sich für das Raumordnungsverfahren ableiten, dass der durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Kfz-Verkehr insgesamt 1.200 Kfz/Fahrten pro 24 Stunden und Richtung vor dem Hintergrund der prognostizierten regionalen Zuwächse sowie des azyklischen Aufkommens zum Berufsverkehr eine zu vernachlässigende Größenordnung darstellt. Auch im überregionalen Straßennetz einschließlich des Bereiches Falkensee / Spandau werden die vorhabeninduzierten Auswirkungen als nicht relevant bewertet.

Öffentlicher Verkehr Bus/Schiene

Die Nutzung des öffentlichen Verkehrs wird sich für die Individualgäste des Ferienresorts im Wesentlichen auf Ausflüge in die Region (z.B. nach Berlin und Potsdam) beschränken. Sollte ein signifikanter Anteil von Gästen das Ferienresort im Rahmen organisierter Reisen besuchen (z.B. Schulklassen), werden diese wiederum zu einem überwiegenden Teil mit Charterbussen anreisen und den ÖPNV eher im Rahmen von Ausflügen nutzen. Die Leistungsfähigkeit des schienengebundenen Personennahverkehrs auf der Grundlage des Landesnahverkehrsplans 2018 wurde gutachterlich überprüft. Durch das Vorhaben mit 100 bis 200 Fahrten pro 24 Stunden und Richtung sind keine signifikanten Veränderungen der Nutzung z.B. für den Bahnhof Spandau zu erwarten.

Rad- und Wanderwege

Für die zusätzlichen Gäste des Ferienresorts kommt dem gesamten Rad- und Wanderwegenetz und insbesondere dem Wanderwegenetz der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide eine Bedeutung zu. Hier ist von einer erhöhten Nachfrage auszugehen.

Ruhender Verkehr

Für die zusätzlichen Gäste des Ferienresorts mit 4.000 Betten ist entsprechend der Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung die Anlage von mindestens 835 weiteren Stellplätzen vorgesehen.

Bewertung Szenario II

Das Vorhaben hat im Ergebnis des vorliegenden Verkehrsgutachtens auch im geplanten Endausbauzustand mit 4.000 Betten keine relevanten Auswirkungen auf die raumordnerisch festgelegten großräumigen und überregionalen Verkehrsverbindungen einschließlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Anschlussstelle „Elstal Ost“ der B 5. Unter Berücksichtigung des nachfragegerechten Ausbaus des Knotenpunktes an der Anschlussstelle „Elstal Ost“ ist eine funktionsgerechte Anbindung des Vorhabenstandortes an das Verkehrsnetz gewährleistet. Die Antragstellerin wird hierzu im weiteren Verfahren geeignete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger treffen.

Die Einbindung des Vorhabenstandortes in das kommunale Busnetz mit Anbindung an den Regionalbahnhof Elstal soll dauerhaft gesichert und nachfragegerecht entwickelt werden. Die höheren Besucherzahlen können zu einer Stärkung und Sicherung des schienengebundenen Personennahverkehrs beitragen. Das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz kann am Vorhabenstandort in die konkreten Planungen eingebunden werden. Auch hierzu wird die Antragstellerin verbindliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger treffen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Verkehr werden damit in vollem Umfang berücksichtigt.

3.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Grundlagen

Im Sachgebiet Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur sind die Auswirkungen auf vorhandene und geplante Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die technische Infrastruktur zu untersuchen. Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur umfasst die Zone 2.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019. Des Weiteren wird das regionale Energie- und Klimaschutzkonzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming herangezogen.

Bestand

Der Vorhabenstandort ist in das Trinkwasserversorgungsnetz und das Schmutzwasserabfuhr- und -behandlungssystem des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ eingebunden. Die Trinkwasserversorgung für das Vorhabengebiet erfolgt über das Wasserwerk Radelandsberg. Die Kapazität (genehmigte Rohwasserentnahme) für das Wasserwerk Radelandsberg liegt nach Information des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ (WAH) vom 28.06.2019 bei 720.000 m³ pro Jahr bzw. 1.950 m³ pro Tag. Der WAH weist darauf hin, dass die Wasseraufbereitungsanlage am Wasserwerksstandort Radelandsberg gegenwärtig noch nicht fertiggestellt ist und die Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung für das Vorhabengebiet erfolgt über das Klärwerk Roskow. Die genehmigte Kapazität für die Kläranlage Roskow liegt nach Information des WAH bei 1.500.000 m³ pro Jahr bzw. maximal 11.000 m³ pro Tag.

Für die Versorgung des Vorhabenstandortes mit Elektrizität besteht ein Anschluss an das Stromverteilnetz der E.DIS Netz GmbH. Für die Versorgung mit Gas besteht ein Netzanschluss der NBB Netzgesellschaft durch eine Mitteldruck-Versorgungsleitung mit einer möglichen Gesamtleistung von 2.000 kW. Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Die westliche Erweiterungsfläche des Vorhabengebietes liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Radelandberg, der mittlere und östliche Teil des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal. Im Untersuchungsraum der Zone 2 befinden sich die Wasserfassungen beider Wasserwerke.

Im Untersuchungsraum der Zone 2 befinden sich keine Windkraftanlagen. Das regionalplanerisch ausgewiesene Windeignungsgebiet „Nauener Platte Ost“ befindet sich westlich, außerhalb des Untersuchungsraums der Zone 2.

Auswirkungen Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens besteht ein Mehrbedarf an Elektrizität, Wärme und Trinkwasser sowie eine höhere Beanspruchung des vorhandenen Schmutzwasserablenkungs- und -behandlungssystems. Zur Abdeckung des Mehrbedarfs ist daher ein Ausbau der Kapazitäten und der Versorgungsnetze erforderlich.

Aufgrund der insgesamt im Verbandsgebiet anstehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen plant der Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) einen Ausbau der Kapazitäten des Wasserwerkes Radelandberg sowie des Klärwerkes Roskow einschließlich der Versorgungsnetze. Für die Versorgungsleitungen ist eine Bündelung mit der Trasse der B 5 vorgesehen.

Für das Erlebnis-Dorf wird in der Endausbaustufe 2030 von einem Trinkwasserbedarf in Höhe von rund **41.000 m³** pro Jahr ausgegangen. Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird bis 2030 von einem Trinkwasserbedarf in Höhe von rund **36.700 m³** pro Jahr ausgegangen. Die daraus resultierende Hochrechnung der Schmutzwasserwerte geht für das Erlebnis-Dorf in der Endausbaustufe von rund **32.800 m³** Schmutzwasser pro Jahr aus. Dabei wird ein Abschlag von 20 % für Bewässerung und Verdunstung berücksichtigt. Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird von rund **29.400 m³** Schmutzwasser pro Jahr ausgegangen.

Hinsichtlich des Stromverbrauchs wird für das Erlebnis-Dorf in der Endausbaustufe 2030 von etwa **4,4 Mio. kWh** pro Jahr ausgegangen sowie von etwa **1,8 Mio. kWh** pro Jahr für das Ferienresort mit 2.000 Betten. Hinsichtlich des Gasverbrauchs wird für das Erlebnis-Dorf in der Endausbaustufe 2030 von etwa **1,26 Mio. kWh** pro Jahr ausgegangen sowie von etwa **2,0 Mio. kWh** pro Jahr für das Ferienresort mit 2.000 Betten.

Insgesamt ergeben sich mit Planungshorizont 2030 für das Erlebnis-Dorf und das Ferienresort mit 2.000 Betten somit Bedarfe für Trinkwasser in Höhe von rund **77.700 m³** pro Jahr sowie für Strom in Höhe von etwa **6,2 Mio. kWh** pro Jahr und Gas in Höhe von etwa **3,26 Mio. kWh** pro Jahr. Zudem ist von einer Schmutzwassermenge in Höhe von rund **62.200 m³** pro Jahr auszugehen.

Die überschlägig ermittelten Bedarfe für die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und das Ferienresort wurden beim WAH 2018 angemeldet. Gemäß Stellungnahme des WAH ist im weiteren Verfahren eine Präzisierung des Trink- und Schmutzwasseraufkommens pro Tag und Stunde erforderlich. Zudem ist eine hydraulische Nachweisführung für die vorhandenen übergeordneten Trink- und Schmutzwasseranlagen des Verbandes erforderlich. Die voraussichtlich erforderlichen Kapazitätserweiterungen sind gemäß Stellungnahme des WAH von Seiten des Vorhabenträgers zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Vorfeld in einer vertraglichen Vereinbarung festzuhalten.

Aufgrund der im Ortsteil Elstal insgesamt anstehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen plant der Netzbetreiber in den nächsten 2-3 Jahren ein neues Umspannwerk in Dallgow-Döberitz zur Verstärkung der bestehenden Mittelspannungsnetze. Der für das Vorhaben prognostizierte Bedarf an Elektroenergie kann im Ergebnis von Vorabstimmungen aus dem Versorgungsnetz nach Netzausbaumaßnahmen bereitgestellt werden. Hinsichtlich der Gasversorgung ist im Ergebnis von Vorabstimmungen eine Anschlussleistung von 1.500 kW möglich. Für eine größere Anschlussleistung ist die Anbindung an eine Hochdruckleitung in Höhe Kiefbruch, östlich des Vorhabengebietes möglich.

Die Erstbefüllung des geplanten künstlichen Gewässers ist mit anfallendem Niederschlagswasser vorgesehen, ggf. mit Zusp eisung von Wasser aus dem Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH). Das Volumen des künstlichen Gewässers beträgt rund **97.000 m³**. Im laufenden Betrieb wird das Gewässer durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser gespeist (vgl. Kap. 6.8 UVP-B). Sofern eine Nachspeisung zwingend erforderlich ist, kann diese im Ergebnis von Vorabstimmungen aus dem Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes erfolgen. Die Anlage von Brunnen ist damit nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Für das Vorhaben wird von Seiten des Vorhabenträgers die Verwendung regenerativer Energien angestrebt, insbesondere die Verwendung von Geothermie und Solarenergie sowie die Sektorenkopplung. Zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs ist für den Bereich des Ferienresorts die Verlegung einer Brauchwasserleitung vorgesehen.

Bewertung Szenario I

Nach Grundsatz in § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur auszurichten. Gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG sind die Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen. Nach § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und G 7.4 Abs. 1 LEP HR sollen Leitungs- und Verkehrsstrassen räumlich gebündelt werden soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen. Die Gewinnung und Nutzung einheimischer Energieträger soll gemäß G 8.6 LEP HR als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert und Nutzungskonflikte hierbei minimiert werden.

Gemäß G 8.1 Abs. 1 LEP HR soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. Gemäß G 8.3 LEP HR sollen bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll (..) durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt einen Ausbau der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Die, in Verbindung mit der Umsetzung der sonstigen raumbedeutsamen Planungen im Ortsteil Elstal, grundsätzlich erforderlichen Ausbaumaßnahmen sind bereits in die Planungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen eingestellt. Für die überörtlichen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie die Abwasserleitungen ist eine Bündelung mit der Trasse der B 5 vorgesehen. Damit wird den diesbezüglichen Grundsätzen der Raumordnung entsprochen.

Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens sind unter Berücksichtigung der, mit der Lage im Trinkwasserschutzgebiet erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu erwarten. Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser wird der flächenhaften Versickerung zugeführt bzw. durch Ableitung in das geschlossene Gewässersystem verdunstet. Mit der - mit Umsetzung des Vorhabens verbundenen - Altlastenbeseitigung im Vorhabengebiet ist eine Verbesserung des

Grundwasserschutzes in der Trinkwasserschutzzone zu erwarten. Damit wird dem diesbezüglichen Grundsatz der Raumordnung entsprochen.

Die vom Vorhabenträger angestrebte Nutzung regenerativer Energien entspricht dem Grundsatz der Raumordnung. Mögliche Nutzungskonflikte sind dabei zu minimieren.

Die Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Ver- und Entsorgung können mit Umsetzung des Vorhabens in vollem Umfang berücksichtigt werden.

Auswirkungen Szenario II

Mit Erweiterung der Kapazitäten für das Ferienresort auf 4.000 Betten besteht ein weiterer Mehrbedarf an Elektrizität, Wärme und Trinkwasser sowie eine höhere Beanspruchung des vorhandenen Schmutzwasserableitungs- und -behandlungssystems. Zur Abdeckung des Mehrbedarfs ist gegebenenfalls ein weiterer Ausbau der Kapazitäten und der Versorgungsnetze erforderlich.

Für das Ferienresort mit 4.000 Betten wird von einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf in Höhe von **36.700 m³** pro Jahr ausgegangen. Die daraus resultierende Hochrechnung der Schmutzwasserwerte geht für das Ferienresort mit 4.000 Betten von weiteren **29.400 m³** Schmutzwasser pro Jahr aus. Dabei wird ebenfalls ein Abschlag von 20 % für Bewässerung und Verdunstung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Strombedarfs wird für das Ferienresort mit 4.000 Betten von zusätzlichen **1,8 Mio. kWh** pro Jahr ausgegangen, hinsichtlich des Gasbedarfs von zusätzlichen **2,0 Mio. kWh** pro Jahr.

Insgesamt wird in der Endausbaustufe somit von einem Trinkwasserbedarf in Höhe von **114.400 m³** pro Jahr ausgegangen sowie von **91.600 m³** Schmutzwasser pro Jahr. Hinsichtlich des Strombedarfs wird in der Endausbaustufe von **8,0 Mio. kWh** pro Jahr ausgegangen, sowie von einem Gasbedarf in Höhe von **5,26 Mio. kWh** pro Jahr.

Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung der überörtlichen Versorgungsnetze sowie des überörtlichen Schmutzwasserableitungs- und -behandlungssystems auf die Kapazitäten der Endausbaustufe des Vorhabens ausgerichtet werden und die mit der Kapazitätserweiterung erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Wesentlichen auf das Vorhabengebiet beschränkt bleiben.

Bewertung Szenario II

Auch mit Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität mit 4.000 Betten können die Grundsätze der Raumordnung zum Sachgebiet Ver- und Entsorgung in vollem Umfang berücksichtigt werden.

3.5 Siedlungs- und Freiraum

Grundlagen

Im Sachgebiet Siedlungs- und Freiraum sind die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sowie auf den Freiraum zu untersuchen. Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Siedlungs- und Freiraum umfasst die Zone 2.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019.

Die Bewertung der Auswirkungen der als wesentlicher Bestandteil des Vorhabens geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt in Kap. II.3.1. Die Bewertung der Auswirkungen des

Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete sowie die sonstige Schutzgebietskulisse erfolgt in den Kapiteln III. und IV.

Bestand (Siedlungsraum)

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine baulich geprägte militärische Konversionsfläche, die bereits teilweise für das bestehende Erlebnis-Dorf genutzt wird. Auf der Grundlage der Gemeindeentwicklungskonzeption sind die Flächen aufgrund der direkten Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen entsprechend als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ bzw. „Bildung, Kultur, Hotel“ dargestellt. Die ursprünglich vorgesehene Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet wird von Seiten der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt.

Im Untersuchungsraum der Zone 2 befinden sich die zusammenhängenden Siedlungsflächen der Gemeinde Wustermark einschließlich der Ortsteile Elstal, Priort, Buchow-Karpzow und Hoppenrade sowie Teile der zusammenhängenden Siedlungsflächen der Gemeinde Dallgow-Döberitz und der Stadt Falkensee. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsraum die Ortslage Kartzow der Landeshauptstadt Potsdam, die Ortslage Falkenrehde der Gemeinde Ketzin/Havel, die Ortslage Markee der Stadt Nauen sowie weitere dörfliche Strukturen, Kleinsiedlungen und Splittersiedlungen.

Die zusammenhängenden Siedlungsflächen der Gemeinden Wustermark und Dallgow-Döberitz sowie der Stadt Falkensee sind in der Festlegungskarte des LEP HR als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt (vgl. Karte 03). Die Vorhabenflächen sind Bestandteil des festgelegten Gestaltungsraums Siedlung.

Teile der Vorhabenflächen befindet sich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die westliche Erweiterungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans E 2 „Gewerbegebiet Süd“. Die Bestandsfläche des Erlebnis-Dorfes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 29 Teil A „An der Döberitzer Heide“. Die kommunale Straße „Zur Döberitzer Heide“ einschließlich des öffentlichen Parkplatzes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“. Die östlich angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans E 34 „Am Erlebnisdorf“.

Auswirkungen (Siedlungsraum) Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens werden die von Seiten der Gemeinde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Gemeindeentwicklungskonzeption für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen Flächen, diesem Nutzungszweck zugeführt. Das Vorhaben entspricht damit den kommunalen Planungsabsichten. Beeinträchtigungen der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung der weiteren im Untersuchungsraum der Zone 2 gelegenen Gemeinden sind nicht erkennbar.

Bewertung (Siedlungsraum) Szenario I

Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 6 ROG i. V. m. den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie Grundsatz 5.1 LEP HR ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen sollen vorrangig ausgeschöpft werden. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll Priorität haben.

Neue Siedlungsflächen sind nach der Zielfestlegung 5.2 LEP HR an vorhandenes Siedlungsgebiet anzuschließen; bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Ausnahmen

aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung zulässig. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden.

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen gemäß G 5.10 LEP HR neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Der in der Festlegungskarte 1 LEP HR festgelegte Gestaltungsraum Siedlung dient ausschließlich der Steuerung der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6 LEP HR). Eine allgemeine Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird auf Betriebswohnungen beschränkt sein.

Die mit dem Vorhaben angestrebte Siedlungsentwicklung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Siedlungsraum. Dem raumordnerischen Vorrang der Innenentwicklung wird durch Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachflächen und der städtebaulichen Nachnutzung von baulich geprägten, militärischen Konversionsflächen vollumfänglich Rechnung getragen. Das Vorhaben ist als Freizeitgroßvorhaben mit hohem Besucheraufkommen und überregionalem Einzugsbereich zudem den städtebaulich nicht integrierbaren Vorhaben zuzuordnen. Durch die unmittelbare Anbindung des Vorhabenstandortes an die B 5 ist eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert.

Auswirkungen (Siedlungsraum) Szenario II

Die Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten findet ausschließlich auf bislang baulich geprägten Flächen des ehemaligen Kasernengeländes statt. Das Vorhaben entspricht den kommunalen Planungsabsichten. Beeinträchtigungen der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung der weiteren im Untersuchungsraum der Zone 2 gelegenen Gemeinden sind nicht erkennbar.

Bewertung (Siedlungsraum) Szenario II

Die mit der Endausbaustufe des Vorhabens angestrebte Siedlungsentwicklung steht ebenfalls im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Siedlungsraum. Dem raumordnerischen Vorrang der Innenentwicklung wird durch Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachflächen und der städtebaulichen Nachnutzung von baulich geprägten, militärischen Konversionsflächen Rechnung getragen. Das Vorhaben ist als Freizeitgroßvorhaben mit hohem Besucheraufkommen und überregionalem Einzugsbereich den städtebaulich nicht integrierbaren Vorhaben zuzuordnen. Durch die unmittelbare Anbindung des Vorhabenstandortes an die B 5 ist eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert.

Bestand (Freiraum)

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine bislang baulich geprägte militärische Konversionsfläche. Nach Durchführung von Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auf den westlichen und mittleren Erweiterungsflächen haben sich aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse zum Teil geschützte Biotopstrukturen sowie Gehölzaufwuchs gebildet. Die Brachflächen sowie der Gebäudebestand haben eine Bedeutung für besonders geschützte Tierarten. Im Südosten und Osten der Vorhabenfläche befinden sich randlich gelegene Flächen in einem Umfang von insgesamt rund 6,15 ha innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“² (vgl. Kap. III). Die Vorhabenfläche befindet sich außerhalb des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“ und außerhalb der gleichnamigen Natura 2000- Gebiete (zu möglichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele vgl. Kap. IV).

Der Untersuchungsraum der Zone 2 befindet sich überwiegend im Naturraum der Nauener Platte. Der Nordosten des Untersuchungsraums befindet sich im Naturraum des Havelländischen Luchs bzw. der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Die Grenze zwischen der Hochfläche und der Niederungslandschaft verläuft nordöstlich des Siedlungsgebietes von Elstal. Der Freiraum wird geprägt durch die Wald- und Offenlandflächen der Döberitzer Heide (Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide) sowie durch Acker-, Grünland- und Wasserflächen.

Der Südosten des Untersuchungsraums befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ sowie das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet und europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Döberitzer Heide“.

Im Südwesten des Untersuchungsraums befindet sich das Naturschutzgebiet „Falkenrehder Wublitz“, zugleich Bestandteil des SPA-Gebietes „Mittlere Havelniederung“. Im Norden des Untersuchungsraums befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden sich das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ sowie das Naturschutzgebiet „Bredower Forst“, zugleich FFH-Gebiet „Bredower Forst“.

Die hochwertigen Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen gehören zur Gebietskulisse des in der Festlegungskarte 1 LEP HR festgelegten Freiraumverbundes. Die Vorhabenflächen befinden sich außerhalb des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbundes, dieser grenzt jedoch im Westen, Süden und Osten unmittelbar an (vgl. Karte 03).

Der Untersuchungsraum befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des 2013 neu gegründeten Regionalparks Osthavelland-Spandau mit Sitz bei der Gemeinde Schönwalde-Glien. Der Regionalpark wirkt in das Havelland sowie nach Spandau hinein und bedient auch die Bereiche und Räume der ursprünglich als Regionalpark geplanten Döberitzer Heide.

Auswirkungen (Freiraum) Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens ist die bauliche Inanspruchnahme und weitgehende Umgestaltung der Vorhabenfläche verbunden. Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Randflächen

² Gemäß der rechtsverbindlichen Flurkarte zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, Blatt 20, Gemarkung Elstal, Flur 21, Maßstab 1 : 2.500 wurde der Grenzverlauf für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes anhand eines CIR-Luftbildes (0807-2/327/943) im Maßstab 1 : 10.000 festgelegt. Gemäß der vom Ordnungsgeber vorgenommenen Digitalisierung des Grenzverlaufs verläuft die Grenze im Süden des ehemaligen Kasernengeländes rund 20 m nördlich der Grundstücksgrenze (Flurstücksgrenze zwischen den neu entstandenen Flurstücken 24 und 25, Flur 21, Gemarkung Elstal) und des entlang der Grundstücksgrenze neu angelegten und zu beiden Seiten eingezäunten überregionalen Rad- und Wanderweges („Brandenburger Rad- und Wanderweg“) und damit auf dem Vorhabengrundstück. Für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens wird in der vorliegenden Raumordnungsunterlage davon ausgegangen, dass das Landschaftsschutzgebiet im Süden des ehemaligen Kasernengeländes faktisch am südlichen Zaun der Radwegetrasse endet. Damit befinden sich Flächen in einem Umfang von insgesamt rund 6,15 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Mögliche Landschaftsgestaltungsmaßnahmen sollen im Einklang mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.

Durch die Zunahme der Besucherzahlen sowie insbesondere durch die vor Ort verweilenden Gäste des Ferienresorts ist betriebsbedingt von einer höheren Frequentierung des angrenzenden Freiraums auszugehen. Zu möglichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der benachbarten Natura 2000-Gebiete vgl. FFH-VP in Abschnitt IV.

Bewertung (Freiraum) Szenario I

Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 6 des ROG i. V. m. den Grundsätzen des § 6 Abs. 2 bis 4 LEPro 2007 und 6.1 LEP HR sollen die Flächeninanspruchnahme und Neuzerschneidung im Freiraum vermieden bzw. durch räumliche Bündelung bandartiger Infrastrukturen minimiert werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen unter Beachtung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem großräumigen Freiraumverbund gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des in der Festlegungskarte 1 festgelegten Freiraumverbundes, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind nach Ziel 6.2 LEP HR regelmäßig ausgeschlossen.

Gemäß Grundsatz 9.2 LEP HR soll im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam die länderübergreifende kooperative Entwicklung der Regionalparks fortgeführt werden.

Beeinträchtigungen der Funktionen des Freiraumverbundes sind weder direkt noch indirekt erkennbar. Durch das Vorhaben kommt es weder zu einer Inanspruchnahme von Flächen des Freiraumverbundes noch zu einer Neuzerschneidung. Auch bei einem Erfordernis zur Verlegung neuer Versorgungsleitungen kann eine Neuzerschneidung durch Bündelung der Infrastrukturtrassen mit der Verkehrsstrasse der B 5 vermieden werden. Die öffentliche Zugänglichkeit der Döberitzer Heide als siedlungsbezogener Erholungsraum wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Nutzungs- und Überlastungsfolgen auf bestimmten Wegen bzw. an besonderen Punkten im angrenzenden Landschaftsraum sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Freiraumentwicklung.

Beeinträchtigungen des im Aufbau befindlichen Regionalparks sind nicht erkennbar.

Auswirkungen (Siedlungsraum) Szenario II

Mit Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten ist eine weitere bauliche Inanspruchnahme und Umgestaltung der Vorhabenfläche verbunden. Die Erweiterung des Ferienresorts findet ausschließlich auf bislang baulich geprägten Flächen des ehemaligen Kasernengeländes statt. Für die nach derzeitigem Stand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Randflächen ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Mögliche Landschaftsgestaltungsmaßnahmen sollen im Einklang mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.

Durch die Zunahme der vor Ort verweilenden Gäste des Ferienresorts ist betriebsbedingt von einer höheren Frequentierung des angrenzenden Freiraums auszugehen. Zu möglichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der benachbarten Natura 2000-Gebiete, vergleiche Kap. IV.

Bewertung (Freiraum) Szenario II

Die mit der Endausbaustufe des Vorhabens verbundene weitere Inanspruchnahme und Umgestaltung von baulich geprägten, militärischen Konversionsflächen steht ebenfalls im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Freiraumentwicklung.

3.6 Konversion / Altlasten

Grundlagen

Im Sachgebiet Konversion / Altlasten sind die mit der Inanspruchnahme einer ehemals militärisch genutzten Fläche verbundenen Auswirkungen zu betrachten. Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Konversion / Altlasten umfasst die Zone 1.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019.

Bestand

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich vollständig um eine ehemals militärisch genutzte Fläche. Das Gelände der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne ist durch den weitgehend erhaltenen Gebäudebestand gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich befinden sich überwiegend Kasernengebäude, im südlichen Garagen- und Werkstattgebäude. Die intensive militärische Vornutzung der Vorhabenfläche bedingt eine Einstufung der Flächen als Kampfmittelverdachtsfläche. Zudem besteht gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Antragskonferenz grundsätzlich Altlastenverdacht. Mit dem Abzug der Truppen erfolgte eine erste Bestandsaufnahme der eingetretenen Umweltschäden und 1993 eine orientierende Altlastenuntersuchung.

Die Bestandsflächen des Erlebnis-Dorfes wurden bereits im Zuge der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung beräumt und es erfolgten Sanierungsmaßnahmen. Im Bereich der westlichen und östlichen Erweiterungsflächen für das Erlebnis-Dorf, für die in der Vergangenheit bereits Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung erfolgt sind, ergaben die aktuellen Voruntersuchungen einen weiteren Sanierungsbedarf insbesondere zur Kampfmittelberäumung.

Für das Gelände der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne als Standort des geplanten Ferienresorts erfolgte eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Abfall und Altlasten auf Grundlage der bislang vorliegenden Altlastengutachten. Für die Gebäude im Westen des Kasernengeländes (1. Bauabschnitt) liegt ein Gefahr- und Schadstoffkataster vor. Zu den Altlastenverdachtsflächen im Vorhabenbereich vgl. Kap. 4.4.3 und Karte B 8 UVP-B in Abschnitt III der Verfahrensunterlage.

Auswirkungen Szenario I

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine abschnittsweise Beräumung der Flächen sowie eine Sanierung gemäß den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungsarten. Damit verbunden sind positive Wirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist zudem ein Rückbau der überwiegend schadstoffbelasteten Gebäude entsprechend der sich aus dem Kaufvertrag mit dem Land Brandenburg ergebenden Verpflichtung.

Zu möglichen Auswirkungen der Inanspruchnahme von belasteten Flächen auf zu berücksichtigende Wirkpfade bzw. Schutzgüter wie Mensch, Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ vgl. die Ergebnisse des UVP-B in Abschnitt III der Verfahrensunterlage.

Bewertung Szenario I

Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushalts soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Gemäß Grundsatz 4.1 LEP HR soll der regionalen Weiterentwicklung von Kulturlandschaften in Gebieten, die aufgrund der Aufgabe militärischer Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen, Rechnung getragen werden. Gemäß Grundsatz 5.10 LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen 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. Zudem werden zur Bewertung die allgemeinen Anforderungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belange des Umweltschutzes sowie zur zivilen Nachnutzung von ehemaligen Militärliegenschaften herangezogen.

Mit Umsetzung des Vorhabens wird eine großflächig versiegelte und baulich geprägte militärische Konversionsliegenschaft zur Ansiedlung eines raumbedeutsamen Freizeitgroßvorhabens mit hohem Besucheraufkommen genutzt, mit der damit verbundenen Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Gefährdungspotentialen. Den raumordnerischen Erfordernissen zur Nachnutzung von Konversionsflächen sowie zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts trägt das Vorhaben in vollem Umfang Rechnung. Bei der angestrebten Folgenutzung als Freizeitpark und Ferienresort sind eine umfassende Kampfmittelerkundung und -beseitigung sowie eine nutzungsunabhängige Altlastensanierung zwingend. Mit Umsetzung des Vorhabens werden die überwiegend schadstoffbelasteten Gebäude zurückgebaut und die potentiellen Gefahren damit schrittweise gemindert. Die randlich im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen ohne wesentliche bauliche Vorprägung werden einer Freiraumnutzung zugeführt.

Auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Belastungen der geplanten Nutzung der Flächen nicht entgegenstehen und dass den Belangen der Kampfmittelberäumung und Altlastensanierung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren und der Baugenehmigungsverfahren einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen Rechnung getragen werden kann. Das anfallende Abriss- und Aushubmaterial ist sach- und fachgerecht zu behandeln und zu entsorgen, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden (vgl. Kap. 6.7 UVP-B).

Auswirkungen Szenario II

Mit der Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten erfolgen eine weitere Beräumung der Flächen sowie eine Sanierung der Flächen gemäß den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung für die geplanten Nutzungsarten. Zudem erfolgt ein weiterer Rückbau der überwiegend schadstoffbelasteten Gebäude. Damit sind positive Wirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Bewertung Szenario II

Den raumordnerischen Erfordernissen zur Nachnutzung von Konversionsflächen sowie zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts trägt die geplante Erweiterung des Ferienresorts in vollem Umfang Rechnung. Auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen der Kampfmittelberäumung und Altlastensanierung im Rahmen der

nachfolgenden Bauleitplanverfahren und der Baugenehmigungsverfahren einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen Rechnung getragen werden kann.

3.7 Land- und Forstwirtschaft

Grundlagen

Im Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft sind die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft durch Inanspruchnahme und Zerschneidung land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu untersuchen. Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft umfasst die Zone 1.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019.

Bestand

Im Untersuchungsraum der Zone 1 befinden sich keine Landwirtschaftsflächen. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde zur Antragkonferenz sind im Vorhabengebiet insgesamt rund 15 ha Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhanden. Hierzu gehören nach der gesetzlichen Definition neben den Waldflächen am westlichen und östlichen Rand des Vorhabengebietes mit einer Größe von rund 2 ha bzw. 8 ha, auch die beräumten Flächen mit Gehölzaufwuchs östlich der Straße zur Döberitzer Heide mit einer Größe von rund 2 ha sowie Teile des mit Gebäuden bestandenen ehemaligen Kasernengeländes. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde sind für alle Waldflächen im Vorhabengebiet mehrere Waldfunktionen festgesetzt. Gemäß Waldfunktionskarte wird den Waldflächen im Vorhabengebiet eine Erholungsfunktion der Intensitätsstufe 1 sowie eine Funktion als lokaler Klimaschutzwald zugewiesen. Dem Waldstreifen entlang der B 5 im Westen des Vorhabengebietes wird eine Funktion als Sichtschutzwald zugewiesen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine forstrechtliche Kompensation (Ersatzaufforstung) erforderlich.

Im Untersuchungsraum der Zone 1 befinden sich westlich und südöstlich angrenzend weitere zusammenhängende Waldflächen. Die südlich angrenzenden Flächen sind vorwiegend offenlandgeprägt und unterliegen der Landschaftspflege unter Naturschutz- bzw. Artenschutzaspekten.

Auswirkungen Szenario I

Auf der Grundlage des vorliegenden Masterplans ist für die Waldflächen am westlichen Rand des Vorhabengebietes ein Erhalt sowie die Entwicklung von Waldrandstrukturen vorgesehen. Für die als Wald definierten Flächen östlich der Straße zur Döberitzer Heide sowie die zentralen Flächen des Kasernengeländes ist von einer vollständigen Inanspruchnahme auszugehen. Für die Waldflächen am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist nach dem vorliegenden Masterplan ein weitgehender Erhalt des Waldbaumbestandes vorgesehen. Im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ist zu klären, in welchem Umfang diese Flächen als Wald festgesetzt werden können, unter Berücksichtigung möglicher Nutzungen wie einen „Baumkronenpfad“ sowie der im Waldgesetz grundsätzlich geforderten öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungen können unter Berücksichtigung der Vorhabenkulisse nur zu einem geringen Teil innerhalb des Vorhabengebietes erfolgen. Die Ersatzaufforstungsflächen müssen grundsätzlich im gleichen Naturraum nachgewiesen werden. Der Aufforstung von Offenlandflächen innerhalb der Sielmanns Naturlandschaften Döberitzer Heide stehen grundsätzlich Natur- und Artenschutzaspekte entgegen. Es muss daher voraussichtlich auf Landwirtschaftsflächen im weiteren Untersuchungsraum bzw. im Naturraum zurückgegriffen werden.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde zur Antragskonferenz ist von Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen, die außerhalb des Vorhabengebietes liegen, derzeit nicht auszugehen.

Direkte Auswirkungen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht gegeben. Aufgrund der mit Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Ersatzaufforstungen sind indirekte Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen möglich. Für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region können sich positive wirtschaftliche Effekte durch die erhöhte Nachfrage nach regionalen landwirtschaftlichen Produkten sowie eine erhöhte Nachfrage nach Reitsportaktivitäten ergeben.

Bewertung Szenario I

Die Grundsätze der Raumordnung im Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft zielen vorrangig darauf ab, die räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen und damit ihren Beitrag dazu leisten können, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten (§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 ROG). Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung soll gemäß § 4 Abs. 2 LEPro 2007 die Land- und Forstwirtschaft in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Weitere Erfordernisse ergeben sich aus Grundsatz 4.1 LEP HR zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Ein raumordnerischer Handlungsbedarf zur aktiven Entwicklung der Kulturlandschaft besteht danach u.a. besonders in Gebieten, die auf Grund der Aufgabe militärischer Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf haben.

Das Vorhaben führt nicht dazu, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft im Vorhabengebiet und darüber hinaus gemindert werden. Um die Festlegungen bezüglich der Ersatzaufforstungsflächen im Naturraum auszugleichen, ist der Rückgriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen unvermeidbar. Auf raumordnerischer Ebene kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der für die Erstaufforstungen erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung die Belange der Landwirtschaft angemessen Berücksichtigung finden und die Kompensationsmaßnahmen mit den bewirtschaftenden Landwirten frühzeitig abgestimmt werden.

Das Vorhaben steht nur bedingt im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Forstwirtschaft. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den im Vorhabengebiet festgestellten Waldflächen zum Teil um jungen Waldaufwuchs auf beräumten und ehemals baulich genutzten Konversionsflächen handelt. Insbesondere in den Randbereichen des Vorhabengebietes mit geschlossenem Waldbaumbestand und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind daher alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten und insbesondere von Waldflächen mit besonderer Funktion zu nutzen.

Unvermeidbare Eingriffe in Waldbestände sind vorrangig im Vorhabengebiet sowie auf geeigneten Aufforstungsflächen in angrenzenden Landschaftsräumen zu kompensieren. Dabei sollten als Kompensationsmöglichkeit im Sinne einer aktiven Entwicklung der Kulturlandschaft auch Waldrandgestaltungsmaßnahmen sowie Waldumbaumaßnahmen genutzt werden.

Auswirkungen Szenario II

Mit Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten ist eine weitere bauliche Inanspruchnahme und Umgestaltung der Vorhabenfläche verbunden. Die Erweiterung des Ferienresorts findet ausschließlich auf bislang baulich geprägten Flächen des ehemaligen Kasernengeländes statt. Für die von geschlossenem Waldbaumbestand geprägten Randflächen ist auf der Grundlage des Masterplans keine bauliche Nutzung vorgesehen. Mögliche Landschaftsgestaltungsmaßnahmen sollen im Einklang mit der Waldeigenschaft der Flächen erfolgen.

Bewertung Szenario II

Die mit der Endausbaustufe des Vorhabens verbundene weitere Inanspruchnahme und Umgestaltung von baulich geprägten, militärischen Konversionsflächen steht bedingt im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Forstwirtschaft. Insbesondere in den Randbereichen des Vorhabengebietes mit geschlossenem Waldbaumbestand und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sind alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten und insbesondere von Waldflächen mit besonderer Funktion zu nutzen.

Unvermeidbare Eingriffe in Waldbestände sind auf geeigneten Aufforstungsflächen in angrenzenden Landschaftsräumen bzw. im Naturraum zu kompensieren. Dabei sollten als Kompensationsmöglichkeit auch Waldrandgestaltungsmaßnahmen sowie Waldumbaumaßnahmen genutzt werden.

3.8 Erholung und Tourismus

Grundlagen

Im Sachgebiet Erholung und Tourismus sind die Auswirkungen auf die für Erholung und Tourismus relevanten Landschaftsräume sowie bestehende und geplante Erholungs- und Tourismuseinrichtungen zu untersuchen.

Der Untersuchungsraum für das Sachgebiet Erholung und Tourismus ist gegenüber dem Untersuchungsraum der Zone 3 um den „MAFZ Erlebnis-Park Paaren“ erweitert. Zudem sind gemäß Festlegung die Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel zu untersuchen.

Bewertungsgrundlagen sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019. Des Weiteren werden die Landestourismuskonzeption des Landes Brandenburg sowie die Auswirkungsanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus (PROFUND Consult GmbH, Juni 2019) herangezogen.

Bestand

Der Untersuchungsraum ist Teil des **Reisegebietes „Havelland“**. Das Reisegebiet umfasst neben dem Gebiet des gleichnamigen Landkreises auch den Norden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie die Stadt Brandenburg an der Havel. Der Südosten des Untersuchungsraums ist Teil des **Reisegebietes „Potsdam“**. Im Osten des Untersuchungsraums wird das Gebiet der Metropole Berlin tangiert.

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an den Landschaftsraum der Döberitzer Heide mit seiner besonderen naturräumlichen Attraktivität. Rund 3.600 ha des ehemaligen Truppenübungsplatzes mit zahlreichen naturschutzfachlich geschützten Flächen werden von der Heinz Sielmann Stiftung als **„Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide“** im Rahmen eines überregional bedeutsamen Wildnisprojektes langfristig als Landschaftsraum entwickelt. Durch eine „Naturerlebnis-Ringzone“ wird der Landschaftsraum auch für den Naturtourismus erschlossen. Das Wanderwegenetz umfasst nach Angaben der Heinz-Sielmann-Stiftung derzeit eine Länge von rund 55 km. Zudem sind rund 13 km Reitwege ausgeschildert. Südlich des Vorhabengebietes plant die Heinz Sielmann Stiftung den Ausbau des ehemaligen Naturschutzzentrums als „Naturerlebniszentrum“. Das 2006 im Zusammenhang mit dem Wildnisprojekt der Heinz-Sielmann-Stiftung eröffnete und im Flächennutzungsplan als Besondere Grünfläche dargestellte Schaugehege der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide“ wird nicht mehr betrieben.

Der Landschaftsraum der Döberitzer Heide ist Bestandteil des insgesamt rund 9.923 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ mit seiner besonderen naturräumlichen Attraktivität und damit Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Weitere **Landschaftsräume mit Bedeutung für die Erholung und den Tourismus** mit Teilflächen im Untersuchungsraum sind das rund 19.329 ha umfassende Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ im Südosten des Untersuchungsraums, das rund 9.382 ha umfassende Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Ketziner Bruchlandschaft“ im Südwesten des Untersuchungsraums, das rund 136.097 ha umfassende Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ im Westen des Untersuchungsraums sowie das rund 23.066 ha umfassende Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ im Nordosten des Untersuchungsraums. Im Westen des Untersuchungsraums wird der Naturpark „Westhavelland“ tangiert.

Der Untersuchungsraum befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des 2013 neu gegründeten **Regionalparks Osthavelland-Spandau**. Der Regionalpark umfasst auch den Bereich der ursprünglich als Regionalpark geplanten Döberitzer Heide.

Das Havelland spricht aufgrund der landschaftlichen Prägung Wassersportler, Radler und Naturliebhaber an. Potsdam bildet mit seinen Sehenswürdigkeiten und Museen ein städtetouristisches Ziel in einer ansonsten weniger touristisch bekannten und ausgebauten Region. Neben den etablierten Tourismusthemen Naturtourismus, Radtourismus, Kulturtourismus (Schlösser, Gärten), Städtetourismus, Aktivtourismus und Wassertourismus setzen aktuell Themen wie Landleben, Gesundheit und Ernährung neue Akzente im Reisegebiet Havelland.

Von den **touristischen Schwerpunktthemen** werden im Untersuchungsraum insbesondere die Themen Naturtourismus, Radtourismus, Kulturtourismus (Schlösser- und Gartenlandschaft Potsdam), Städtetourismus (Potsdam und Städte mit historischen Stadtkernen), Busreisegruppen (Potsdam) und Aktivtourismus (Golf) sowie im Bereich der Gewässerlandschaft der Havel auch das Thema Wassertourismus bedient. Potsdam und das Havelland sind Schwerpunktregionen zum Ausbau des barrierefreien Tourismus. Das touristische Thema Familienreisen mit seinen hohen zielgruppenspezifischen Ansprüchen als besonderes Merkmal gehört gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu den Schwerpunkten im Untersuchungsraum. Hier mangelt es an profilierten Betrieben und familienorientierten Attraktionen.

Das **touristische Angebotsportfolio** umfasst im Untersuchungsraum nach Auskunft des Tourismusverbandes Havelland e.V. die folgenden Sehenswürdigkeiten (vgl. Auswirkungsanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus; PROFUND Consult GmbH, Juni 2019):

Brandenburg an der Havel	Dom, Altstadt, St. Pauli-Kloster mit dem Archäologischen Landesmuseum, Industriemuseum, Slawendorf
Groß Behnitz	Landgut Stober
Paaren im Glien	Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum, Stägehaus
Paretz	Schloss, Kutschenremise
Werder an der Havel	Wachtelberg (Weinberg), Bockwindmühle, Heilig-Geist-Kirche
Wustermark/Elstal	Döberitzer Heide, Karls Erlebnis-Dorf

Ergänzend wird das Designer Outlet Center in Wustermark aufgeführt, das als Handelsangebot auch eine touristische Relevanz besitzt.

Großflächige Freizeiteinrichtungen befinden sich gemäß Strukturatlas in der Standortgemeinde Wustermark (Freizeit- und Themenpark - Karls), in der Gemeinde Ketzin (Golfplatz), in der Stadt Werder

(Golfplatz), in der Landeshauptstadt Potsdam (Kunst- und Kulturpark, zwei Freizeit- und Themenparks, drei Freizeitbäder) sowie in der Stadt Brandenburg an der Havel (Sportorientiertes Bad mit Freizeitelementen)³. Die Stadt Werder (Havel) wird im Strukturatlas als **Kur- und Erholungsort** benannt⁴. Die Städte Nauen, Brandenburg an der Havel, Potsdam und Werder (Havel) sind in der Arbeitsgemeinschaft **Städte mit historischen Stadtkernen** des Landes Brandenburg zusammengeschlossen mit der davon ausgehenden Strahlkraft als touristisches Ziel.

Das **Touristische Rad- und Wanderwegenetz** befindet sich im Ausbau. Neben den kommunalen Planungen sind hier insbesondere die Planungen der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide für den Bereich der Döberitzer Heide sowie die Planungen des Tourismusverbandes Havelland e.V. für den Landkreis Havelland, die Planungen des Landkreises Potsdam-Mittelmark, das Radverkehrskonzept 2017 der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Planungen des Landesbetriebes Straßenbau zu Radwegen entlang von Bundes- und Landesstraßen von Bedeutung. Über den „Berliner Mauerweg“ ist der Landschaftsraum der Döberitzer Heide im Süden an das touristische Radroutennetz der Landeshauptstadt Potsdam angebunden (Ein- und Ausgang „Kramnitz“ der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide).

Das Touristische Angebot im Untersuchungsraum hat gemäß Auswirkungsanalyse einen kleinteiligen Charakter, dessen einzelne Standorte nahezu keine Impulswirkung für einen Urlaub in der Region Havelland besitzen. Die Sehenswürdigkeiten gewinnen ihre Gäste danach aus dem vorhandenen Potenzial der Urlauber und Tagesausflügler in der Region. Die Gesamtentwicklung von Karls am Standort Elstal hingegen generiert aus einem Marktgebiet von 180 Minuten (perspektivisch sogar weiter) neue Gäste für die Region.

Eine besondere Analogie zu den Themen von Karls (Landwirtschaft, landwirtschaftliche Produkte, Kinderspiel) – wenngleich mit unterschiedlicher Angebotsausprägung – besteht zum Märkischen Ausstellungs- und Freizeitzentrum Paaren. Der rund 22 ha große **MAFZ Erlebnis-Park Paaren** umfasst das Ausstellungsgelände der Brandenburgischen Landwirtschaftsausstellung (BraLa) und weiterer Messen und Ausstellungen, zwei Mehrzweckhallen mit einer Kapazität von insgesamt rund 4.000 Plätzen, Gastronomieeinrichtungen sowie den eigentlichen Erlebnispark mit Bauernhof, einer historischen Braumanufaktur mit Schaubrauen im Zeitraum von Juni bis Oktober, Wasserspielewelt, verschiedenen Spielplätzen, Arche-Haustierpark, Wildgehege und Schau- und Demonstrationsgarten. Angesprochen werden insbesondere Familien mit Kindern, Reisegruppen und Schulklassen.

Eigentümer des MAFZ Erlebnispark Paaren ist der Landkreis Havelland. Betrieben wird er durch die MAFZ GmbH, an der neben dem Landkreis Havelland, der Rinderzuchtverband Berlin-Brandenburg e.G., der Hybridschweinezuchtverband Nord/Ost e.V., die pro agro GmbH, der Landesbauernverband Brandenburg e.V., die Gemeinde Schönwalde-Glien, und der Schafzuchtverband Berlin-Brandenburg e.V., beteiligt sind. Die Gesellschaft fungiert im Veranstaltungsgeschäft in Form von Messen, Ausstellungen und Tagungen sowohl als Vermieter als auch selbst als Veranstalter. Dabei liegen Publikumsmessen im Fokus des Veranstaltungsgeschehens.

Das jährliche Besucheraufkommen liegt nach Auskunft des Betreibers bei rund 200.000. Das Frequenzaufkommen ist starken Schwankungen unterworfen. Dennoch konnte sich das MAFZ im wirtschaftlichen Branchenumfeld stabilisieren und als Veranstaltungsort nicht nur der Brandenburgische Landwirtschaftsausstellung BraLa und des Pferdesommers auch vielfältiger Publikumsveranstaltungen etablieren (z.B. Family Fun Days, Hochzeitsmessen, Drachenfestival, Erntefest, Treffpunkt Modellbau, Ländliche Weihnacht etc.).

³ LBV Strukturatlas Land Brandenburg: Großflächige Freizeiteinrichtungen, Stand 2009

⁴ LBV Strukturatlas Land Brandenburg: Kur- und Erholungsorte, Stand 1/2011

Beherbergungsangebote

Für das Jahr 2018 weist die offizielle Tourismus-Statistik für die Gemeinden des Untersuchungsraumes zzgl. Brandenburg an der Havel **168 Beherbergungsbetriebe** mit rund **11.600 Betten** aus (vgl. Auswirkungsanalyse Kultur/Veranstaltung und Beherbergung/Tourismus; PROFUND Consult GmbH, Juni 2019). Das Gesamtaufkommen im Untersuchungsraum liegt bei rund **2 Mio. Übernachtungen**, von denen nahezu 62 % in der Landeshauptstadt Potsdam anfallen. Die Städte Falkensee und Nauen weisen sehr geringe Aufenthaltsdauern auf, was auf geschäftlich motivierte Übernachtungen hindeutet. Werder an der Havel und Groß Kreuz verzeichnen durchschnittliche Aufenthaltsspannen zwischen 3,3 und 3,6 Tagen, die auf Kurzurlaub hindeuten.

Neuplanungen von Hotels sind im Untersuchungsraum gemäß Auswirkungsanalyse am Standort Potsdam auszumachen. Potsdam verzeichnet danach eine kontinuierliche Steigerung der Tourismuskonsumnachfrage in den letzten zehn Jahren. Allein 2018 stieg die Übernachtungskonsumnachfrage um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend sollen in den nächsten fünf Jahren über 1.000 weitere Betten in sieben neuen Hotels entstehen. Neubauten sind bspw. in der Speicherstadt Nord am Leipziger Dreieck, neben dem Hauptbahnhof und neben der alten Hauptpost in der Straße am Kanal geplant.

Während Potsdam über eine zeitgemäße, ausdifferenzierte und vielfach von Kettenbetrieben geführte Hotellandschaft verfügt, herrscht in den ländlichen Gemeinden des östlichen Havellandes eine kleinteilige Hotelstruktur vor, die ausschließlich von Privatbetrieben dominiert wird. Die Gemeinde Wustermark weist 4 Betriebe mit 121 Betten aus. Dies entspricht einer Durchschnittsgröße von 30 Betten je Betrieb. In Falkensee gibt es 3 Hotels mit 110 Betten, also im Mittel 36 Betten. Die durchschnittliche Hotelgröße in Potsdam liegt bei 105 Betten.

Die privat geführten Hotels in ländlichen Raum des östlichen Havellandes decken gemäß Auswirkungsanalyse sowohl die Bedürfnisse von Business- als auch Privatreisenden ab. Bei der Orientierung auf Privatreisen stehen Feierlichkeiten sowie Wellness/Erholung im Vordergrund. Ebenfalls wird auf die Bedürfnisse von Radtouristen eingegangen. Familien stellen bislang nur in Einzelfällen (z.B. Kastanienhof Elstal) eine Zielgruppe dar, die in der Hotelvermarktung offensiv angesprochen wird.

Qualitativ finden sich sowohl 2-Sterne, 3-Sterne als auch 4 Sterne Hotels im Untersuchungsraum.

Das Thema Familienhotel mit entsprechenden Mehrbettzimmern ist im gesamten Untersuchungsraum noch nicht besetzt. Die Stadthotellerie in Potsdam agiert traditionell mit einer Verbindungstür zwischen zwei Zimmern, wenn Familien untergebracht werden sollen.

Im Untersuchungsraum befinden sich **10 Campingplätze**. Es handelt sich dabei überwiegend um kleindimensionierte und von Einzelanbietern geführte Anlagen, die überwiegend auf Dauercamper ausgerichtet sind. Insgesamt rund 620 Stellplätze werden für Touristikcamping vorgehalten. Nur zwei Anlagen bieten dabei mehr als 100 Stellplätze für Touristikcamper an, was die vorwiegende Nutzung durch Dauercamper deutlich macht. Der DCC-Campingplatz Berlin-Kladow mit 185 Stellplätzen für Touristikcamper sowie der Campingpark Sanssouci mit 170 Stellplätzen für Touristikcamper werden bedingt durch die Nähe zu Berlin bzw. Potsdam stärker städtetouristisch frequentiert.

Die Reisearten Campingurlaub und Wohnmobilurlaub stellen aktuell Wachstumsmärkte dar. Serviceorientierte und qualitätszertifizierte Plätze sind im Trend. Hier ist dem Untersuchungsraum gemäß Auswirkungsanalyse eine geringe Ausstattung bzw. ein Entwicklungspotenzial in der Ansiedlung attraktiver und qualitätsvoller Touristik-Campingplätze zu attestieren.

Das Marktsegment der **Ferienwohnungen** und **Ferienhäuser** ist gemäß Auswirkungsanalyse durch private Anbieter, die lediglich eine Einheit vermieten, gekennzeichnet. Regional verteilt sich das Angebot eher im westlichen Havelland, das touristisch stärker nachgefragt ist. Innerhalb des

Untersuchungsraums konnten nur drei Anbieter identifiziert werden, die mehrere Einheiten vermieten. Das Bildungszentrum in Elstal nimmt eine Sonderstellung ein, da es auf das Gruppengeschäft (Seminare, Klassenreisen, Jugendgruppen) ausgerichtet ist.

Der gegenwärtige Marktbesatz im Untersuchungsraum ist gemäß Auswirkungsanalyse, mit Ausnahme der Städtedestination Potsdam, in allen Betrachtungssegmenten (Sehenswürdigkeiten, Hotellerie, Campingplätze und Ferienhäuser) nicht durch touristische Leitbetriebe gekennzeichnet. Vielmehr kann für den Untersuchungsraum eine unterdurchschnittliche Ausprägung touristischer Infrastruktur attestiert werden, die im Beherbergungsmarkt überwiegend durch Einzelanbieter gekennzeichnet ist. Diese sind auf andere Zielgruppen (Geschäftsreisende, Monteure, Radurlauber, Paare) ausgerichtet und haben auch vor der Ansiedlung von Karls langjährig eine ausreichende Auslastung erzielt.

Mit der Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf im Jahr 2014 rückte der Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark gemäß Auswirkungsanalyse erstmals auf die „touristische Landkarte“. Mittlerweile hat sich der Standort Elstal, auch durch das Zusammenwirken mit dem Designer Outlet Center zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, am Markt etabliert und weitere Einrichtungen der Region (Döberitzer Heide, MAFZ Paaren) profitieren von der durch Karls neu entstandenen Aufmerksamkeit und den generierten Gästeströmen. Die gegenwärtige Situation eröffnet danach Perspektiven die Region touristisch stärker zu entwickeln, welche es ohne die Ansiedlung von Karls nicht gegeben hätte.

Entwicklungspotenzial besitzen die Themen Familienhotellerie, professionelle Vermarktung/Vertrieb von Ferienwohnungen und Wohnmobiltourismus. Diese unbesetzten bzw. unterentwickelten Marktsegmente werden durch Karls in der aktuellen Planung aufgegriffen.

Auswirkungen Szenario I

Mit Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf eine Erhöhung der Besucherzahlen von derzeit ca. 1,0 Millionen Besucher auf etwa 2,0 Millionen Besucher erwartet. Für das Ferienresort mit 2.000 Gästebetten wird von einer Gästezahl von 124.900 pro Jahr ausgegangen. Die Anzahl der erwarteten Übernachtungen liegt bei 424.800.

Bezogen auf die Gemeinden im Untersuchungsraum der Zone 3 einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam und der Stadt Brandenburg an der Havel steigt die Anzahl der angebotenen Gästebetten mit dem Bau des Ferienresorts um rund 17,2 % gegenüber der Anzahl 2018. Im Hinblick auf die Anzahl der Übernachtungen im Untersuchungsraum bedeutet die prognostizierte Übernachtungszahl eine Erhöhung von rund 20,5 % gegenüber der Anzahl der Übernachtungen 2018. Ein Teil der zusätzlichen Gästebetten soll dabei in Form von kleinen Ferienhäusern („Erdbeer-Häuschen“) entstehen.

Auch die Anzahl der in der Region verfügbaren Wohnmobilstellplätze wird mit Umsetzung des Vorhabens deutlich erhöht.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben aufgrund seiner Dimension und Ausstrahlung als Wirtschaftsfaktor und Antrieb für die Regionalentwicklung im ländlichen Raum auswirkt. Durch die Ausrichtung der geplanten Beherbergungsangebote wird das regionale Angebot quantitativ und qualitativ ergänzt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben neue Besuchergruppen für die Region erschlossen und tourismusaffine Arbeitsplätze gesichert und ausgebaut werden.

Durch die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung des themenbezogenen Ferienresorts ist davon auszugehen, dass sich der Bekanntheitsgrad und die Attraktivität der Region erhöhen. Das Vorhaben bietet die Chance zur Schaffung ergänzender touristischer Angebote im Umfeld des Vorhabenstandortes. Durch die geplante schrittweise Realisierung des Vorhabens erhält das Umfeld dabei die Chance, sich gemeinsam mit dem Unternehmen zu entwickeln.

Insbesondere durch die Gäste des Ferienresorts ist aufgrund ihres längeren Aufenthaltes ein zusätzliches Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern in die umliegende Region zu erwarten, die sowohl den angrenzenden Landschaftsraum als auch die im Untersuchungsraum vorhandenen und geplanten Erholungs- und Tourismuseinrichtungen nutzen sowie die bekannten und unbekannteren Tourismusdestinationen im Untersuchungsraum wie Potsdam, Werder (Havel), Nauen und die Stadt Brandenburg an der Havel besuchen werden. Je nach Nutzung des Verkehrsmittels sowie der Herkunft der Gäste ist dabei von unterschiedlichen Aktivitätsradien der Ausflügler auszugehen.

Durch Karls werden Besuchssynergien beispielsweise durch den Aufbau der Gemeinschaftsinitiative „12 tolle Ausflugsziele in Berlin & Brandenburg“ mit Flyern und Homepageauftritt unterstützt.

Eine Kannibalisierung der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum ist gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten, da Karls neue Gästepotenziale (Familien als neue Zielgruppe für die Region, weitere Marktreichweite) für die Region erschließt, d. h. neue Gäste gewinnt, die sonst nicht in die Region gekommen wären. Es wird davon ausgegangen, dass Bestandsangebote von den neu gewonnenen Frequenzen profitieren können. Am Beispiel Hotel Victory an der Therme Erding wird belegt, dass neue Übernachtungsangebote und das damit verbundene Platzieren eines Standortes auf der „touristischen Landkarte“ eine Nachfragerhöhung auslöst, an der auch umliegende Bestandsanbieter im Beherbergungssegment partizipieren. Das Thema Familienhotel ist zudem bis dato noch nicht besetzt und bietet in Kopplung mit der Karls-eigenen Thematisierungs- und Gestaltungsstrategie große Entwicklungspotenziale. Auch ein qualitativvolles Angebot von Urlaub im Ferienhaus und Touristikcamping sind bis dato unterrepräsentiert im Untersuchungsraum. Die Planung setzt somit auf unbesetzte bzw. unterentwickelte Marktsegmente.

Erfahrungsgemäß kann die Implementierung neuer touristischer Leitbetriebe eine qualitative positive Entwicklungsspirale für die Bestandsangebote auslösen. Erfahrungsgemäß werten touristische Sehenswürdigkeiten und Unterkunftsanbieter – im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit und -bereitschaft – ihr Angebot auf und richten sich auf neue Zielgruppen und Marktteilnehmer ein.

Wesentliche Auswirkung des Vorhabens wird somit eine stärkere touristische Prägung und Profilierung der Region sein, die auch außerhalb des Resorts die privatwirtschaftlichen und öffentlichen Anbieter und Träger fordern wird.

Trotz zum Teil unterschiedlicher Ausrichtung und Schwerpunktsetzung steht das Vorhaben mit dem MAFZ Erlebnis-Park Paaren in einem Wettbewerbsverhältnis. Für den MAFZ Erlebnis-Park Paaren im Ortsteil Paaren der Gemeinde Schönwalde-Glien ist bislang jedoch von einer eher regionalen Ausstrahlung auszugehen. Mit Stärkung des Vorhabenstandortes als überregionale Ausflugsdestination im Reisegebiet Havelland werden Synergieeffekte erwartet, die zu einer Aktivierung von Besucherpotentialen für das Osthavelland insgesamt und damit auch für das MAFZ führen können.

Nutzungs- und Überlastungsfolgen auf bestimmten Wegen bzw. an besonderen Punkten im angrenzenden Landschaftsraum sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Die Besucher des Erlebnis-Dorfes verbinden ihren Aufenthalt nur sporadisch mit einem Besuch des angrenzenden Landschaftsraum für die Naherholung. Im Hinblick auf die Gäste des Ferienresorts ist davon auszugehen, dass maximal ein Drittel der Gäste an einem Tag ihres Aufenthaltes einen Ausflug in die Döberitzer Heide unternehmen. Das entspricht rund 400 zusätzlichen Besuchern bei durchschnittlicher Auslastung und rund 700 zusätzlichen Besuchern bei Vollaustattung des Ferienresorts. Ein Bedarf für Maßnahmen zur Besucherlenkung ist damit auf der Ebene der Raumordnung nicht erkennbar. Das südlich des Ferienresorts geplante „Naturerlebniszentrum“ der Heinz Sielmann Stiftung kann von den zusätzlichen Besuchern aus dem Ferienresort profitieren.

Zu möglichen Beeinträchtigungen von besonders sensiblen Naturräumen aufgrund der zunehmenden Frequentierung im Nahbereich des Standortes, vgl. auch Kap. III und IV.

Bewertung Szenario I

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung aus § 2 Abs. 2 Ziff. 4 ROG und der Konkretisierung durch § 4 Abs. 2 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 4.1 und 4.3 LEP HR ist die Erholungsfunktion unter Berücksichtigung der unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale zu erhalten und zu entwickeln. Die touristischen Potentiale sollen in den ländlichen Räumen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Der Raum ist in Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Nach § 6 Abs. 3 LEPro 2007 soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Gemäß Landestourismuskonzeption Brandenburg 2011-2015 ist die zukünftige Tourismusedwicklung verstärkt darauf auszurichten, die Inwertsetzung der mit hohem Aufwand etablierten Infrastruktur weiter voranzutreiben und die so geschaffenen Wertschöpfungspotenziale durch innovative und marktorientierte Produktentwicklung in vollem Umfang zu nutzen. Das Vorhaben leistet einen nennenswerten Beitrag zur Stärkung der Tourismusregion durch die Erhöhung der Angebotsvielfalt und die Schaffung von Beherbergungskapazitäten insbesondere für Familienreisen. Das Vorhaben steht damit in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Landestourismuskonzeption insbesondere zur Stärkung des touristischen Themas Familienreisen in den betroffenen Reisegebieten.

Durch die Gäste des Ferienresorts ist aufgrund ihres längeren Aufenthaltes ein zusätzliches Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern zu erwarten mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die bestehenden und geplanten Erholungs- und Tourismuseinrichtungen in der Region. Diese können von einer erhöhten Auslastung profitieren. Dabei ist nicht zu verkennen, dass der bestehende Standort durch die Erweiterung und Ergänzung durch das Ferienresort auch im Wettbewerb mit anderen Ausflugsdestinationen gestärkt wird, weil es an Attraktivität gewinnt und eine größere Kapazität für Besucher erlangt. Dem steht aber die Aktivierung von Potenzialen für das Osthavelland insgesamt gegenüber. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Region ihr Potenzial an Ausflugsdestinationen noch nicht ausschöpft.

Das geplante „Naturerlebniszentrum“ der Heinz Sielmann Stiftung kann durch die zusätzlichen Besucher aus dem Ferienresort in seiner Funktion als zentrale Informationseinrichtung für die Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gestärkt werden.

Das Vorhaben steht damit in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Erholung und Tourismus.

Zur Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von besonders sensiblen Naturräumen aufgrund der zunehmenden Frequentierung im Nahbereich des Standortes, vgl. Kap. 6.5 UVP-B in Abschnitt III und FFH-VP in Abschnitt IV.

Auswirkungen Szenario II

Mit Erweiterung des Ferienresorts auf eine Kapazität von 4.000 Betten wird von einer Erhöhung der Gästezahl um rund 95.300 Gäste auf insgesamt 220.200 Gäste pro Jahr ausgegangen. Mit der

Erweiterung des Ferienresorts wird ein Anstieg der Übernachtungen um rund 324.000 auf insgesamt 748.800 Übernachtungen erwartet.

Bezogen auf die Gemeinden im Untersuchungsraum der Zone 3 einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam und der Stadt Brandenburg an der Havel steigt die Anzahl der angebotenen Gästebetten mit dem Bau des Ferienresorts um rund 34,5 % gegenüber der Anzahl 2018. Im Hinblick auf die Anzahl der Übernachtungen im Untersuchungsraum bedeutet die prognostizierte Übernachtungszahl eine Erhöhung von rund 36,2 % gegenüber der Anzahl der Übernachtungen in 2018.

Eine Kannibalisierung der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum ist gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass Bestandsangebote von den neu gewonnenen Frequenzen profitieren können.

Durch die zusätzlichen Gäste des Ferienresorts ist ein weiteres Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern zu erwarten, die sowohl den angrenzenden Landschaftsraum als auch die im Untersuchungsraum vorhandenen und geplanten Erholungs- und Tourismuseinrichtungen nutzen sowie die bekannten und unbekannteren Tourismusdestinationen im Untersuchungsraum besuchen werden. Der Anteil überregionaler Besucher steigt gemäß Auswirkungsprognose mit zunehmender Gästezahl überdurchschnittlich an.

Ein signifikant erhöhter Nutzungsdruck auf bestimmten Wegen bzw. an besonderen Punkten im angrenzenden Landschaftsraum ist auch in der Endausbaustufe für das Ferienresort mit 4.000 Betten nicht zu erwarten. Unter der Annahme, dass maximal ein Drittel der Gäste an einem Tag ihres Aufenthaltes einen Ausflug in die Döberitzer Heide unternehmen, ist bei durchschnittlicher Auslastung des Ferienresorts mit rund 300 weiteren Besuchern und damit insgesamt 700 zusätzlichen Besuchern zu rechnen. Bei Vollauslastung wäre mit rund 600 weiteren Besuchern und damit insgesamt rund 1.300 zusätzlichen Besuchern zu rechnen. Ein Bedarf für Maßnahmen zur Besucherlenkung ist damit auf der Ebene der Raumordnung auch für die Endausbaustufe des Ferienresorts nicht erkennbar.

Zu möglichen Beeinträchtigungen von besonders sensiblen Naturräumen aufgrund der zunehmenden Frequentierung im Nahbereich des Standortes, vgl. Kap. III und IV.

Bewertung Szenario II

Durch die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten insbesondere für Familienreisen kann die Erweiterung des geplanten Ferienresorts zu einer weiteren Stärkung der Tourismusregion beitragen. Mit Umsetzung der Endausbaustufe wird die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zur Ansiedlung eines raumbedeutsamen Freizeitgroßvorhabens mit der damit einhergehenden Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Gefährdungspotentialen abgeschlossen.

Durch die zusätzlichen Gäste des Ferienresorts ist ein weiteres Potential an Tages- oder Halbtagesausflüglern zu erwarten mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die bestehenden und geplanten Erholungs- und Tourismuseinrichtungen.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Döberitzer Heide als Erholungsraum wird von der Erweiterung des Ferienresorts nicht berührt. Nutzungs- und Überlastungsfolgen auf bestimmten Wegen bzw. an besonderen Punkten im angrenzenden Landschaftsraum sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Auch mit der Erweiterung des Ferienresorts werden keine Vorranggebiete Freiraum in Anspruch genommen. Eine Entstellung der angrenzenden empfindlichen Teilräume durch die Gebäude des Ferienresorts ist nicht erkennbar.

Die Erweiterung des Ferienresorts steht damit ebenfalls in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zum Sachgebiet Erholung und Tourismus.

Zur Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von besonders sensiblen Naturräumen aufgrund der zunehmenden Frequentierung im Nahbereich des Standortes, vgl. Kap. III und IV.

3.9 Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen

Neben der Prüfung der Übereinstimmung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung soll im Raumordnungsverfahren auch die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgen. Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen innerhalb eines der Zone 2 entsprechenden Suchraumes sind in ihrer möglichen Betroffenheit festzustellen. Es sind die gegenseitigen Beeinflussungen des geplanten Vorhabens und der anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu ermitteln und es ist einzuschätzen, ob das Vorhaben und die anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden können. Ausgewertet wurden die Flächennutzungspläne der im Untersuchungsraum der Zone 2 gelegenen Gemeinden. Zudem wurde auf den Datenbestand des Planungs- und Informationssystems PLIS zurückgegriffen.

Im Gemeindegebiet verfolgt die Antragstellerin die nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen:

Olympisches Dorf (OT Elstal)

Für das nördlich des Vorhabengebietes und ebenfalls im Ortsteil Elstal gelegene ehemalige Olympische Dorf ist eine schrittweise Entwicklung zu einem Wohnstandort mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen geplant. Die Gesamtfläche beträgt rund 52 ha. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Nationales Projekt des Städtebaus. Für das Gesamtgebiet wurde auf der Grundlage eines integrierten Quartiersentwicklungskonzepts ein Bebauungsplan aufgestellt (BP Nr. E 36 „Olympisches Dorf“). Für den ersten Bauabschnitt mit einer Fläche von rund 9,5 ha liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor (BP Nr. E 36A „Olympisches Dorf“). Derzeit wird dieser Bauabschnitt mit künftig ca. 450 Wohneinheiten erschlossen. In der Endausbaustufe sind Wohnungen für rund 3.000 Einwohner geplant. Planungshorizont ist 2025.

Heidesiedlung (OT Elstal)

Westlich des Olympischen Dorfes befindet sich mit der Heidesiedlung die Entwicklung eines weiteren Wohnstandortes im Ortsteil Elstal in der Umsetzung. Für das Gebiet liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor (BP Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B). Die Gesamtfläche beträgt rund 16,6 ha. Insgesamt sind Wohnungen für rund 700 Einwohner geplant. Realisierungshorizont ist 2020.

BTC - Bahntechnologie-Campus (OT Elstal)

Für die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark im Ortsteil Elstal ist eine Entwicklung als Bahn-Technologie-Campus vorgesehen. Die Planung befindet sich in der Vorkonzeptphase. Vorgeesehen ist die Ansiedlung von Gewerbe und Logistikunternehmen, Einzelhandel sowie Freizeit-, Tourismus- und Bildungseinrichtungen (GEK 2020 – Schwerpunkte). Das aktuelle Nutzungskonzept sieht eine Standortrevitalisierung mit den Schwerpunkten Gewerbe und Logistik, Bildung und Praxis sowie Wissenschaft und Forschung vor. Planungshorizont ist 2019-2025.

Nach Vorliegen der Plangenehmigung für die innere Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sollen 2019 die Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden können. Im Rahmen des Erschließungskonzeptes sind eine weitgehende Qualifizierung des Bahnhofvorplatzes und eine Optimierung des ÖPNV-Anschlusses geplant, so dass eine ÖPNV-Versorgung des geplanten Freizeitparks zukünftig weiter verbessert werden kann.

Das Vorhaben steht nicht in Konkurrenz zu diesen städtebaulichen Entwicklungen. Besondere Synergien oder gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den genannten städtebaulichen Maßnahmen sind – mit Ausnahme der allgemeinen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und -Versorgung im Ortsteil Elstal - nicht erkennbar.

Alle drei städtebaulichen Entwicklungsflächen werden straßenseitig – wie auch das Vorhabengebiet – über die Bundesstraße 5 (B 5) und die Anschlussstelle „Elstal Ost“ erschlossen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Hinblick auf die mit Umsetzung der oben genannten städtebaulichen Entwicklungen einschließlich des Vorhabens zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wurde gutachterlich überprüft (vgl. Fachbeitrag Verkehr). Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens sind Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Dies wird im Rahmen künftiger Bauleitplanungen abgesichert. Einschränkungen hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung sind damit nicht zu erwarten.

Weitere raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Untersuchungsraum der Zone 2 sind insbesondere die kommunalen Planungen von **großflächigen Gewerbegebieten**. Hierbei handelt es sich um die in der Gemeinde Wustermark gelegenen Gewerbeflächen des GVZ Berlin-West sowie die Gewerbeflächen Wustermark Nord und Brieselang-Zeestow im Ortsteil Zeestow der Gemeinde Brieselang, die straßenseitig ebenfalls über die B 5 erschlossen werden.

In Radelandberg-Süd befindet sich in Nachbarschaft zum olympischen Dorf eine weitere an der B 5 gelegene Fläche, die im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Hier bestehen Anfragen zur Ansiedlung eines Nahversorgers. Für das Designer-Outlet-Center (DOC) sind derzeit keine Erweiterungen geplant.

Im Süden des Untersuchungsraums befinden sich Teilflächen des Gewerbegebietes Potsdam-Nord (Friedrichspark) in den Ortsteilen Marquardt und Satzkorn der Landeshauptstadt Potsdam, das straßenseitig über die B 273 und die Anschlussstelle Potsdam Nord der A 10 erschlossen wird.

Das Vorhaben steht zu diesen Gewerbeflächen nicht in Konkurrenz. Gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den genannten großflächigen Gewerbegebieten oder Einschränkungen hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung sind nicht erkennbar.

In den Gemeinde- bzw. Stadtgebieten Dallgow-Döberitz, Falkensee, Ketzin (OT Falkenrehde) und Brieselang (OT Zeestow) sowie den Ortsteilen Uetz-Paaren, Marquardt, Satzkorn und Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam umfassen die sonstigen raumbedeutsamen Planungen im Untersuchungsraum im Wesentlichen die Entwicklung von **Wohnsiedlungsflächen**.

Das Vorhaben steht zu diesen Wohnsiedlungsflächen nicht in Konkurrenz. Gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den genannten Wohnsiedlungsflächen oder Einschränkungen hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung sind nicht erkennbar.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der **Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und ziviler Luftfahrt** im Untersuchungsraum, die das Vorhaben betreffen könnten, sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr zur Antragskonferenz nicht bekannt. Der Havelkanal ist Bestandteil des Verkehrsprojektes 17 Deutsche Einheit zum Ausbau der Havelwasserstraße im Zuge der Wasserstraßenverbindung Hannover - Magdeburg - Berlin. Gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den Gewässerausbauplanungen oder Einschränkungen hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung sind nicht erkennbar. Die im Landesverkehrsplan vorgesehene Verbesserung der Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr kommt nach derzeitigem Stand ohne Ausbaumaßnahmen für das Schienennetz aus.

Weitere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Untersuchungsraum, die das Vorhaben betreffen könnten, sind der Antragstellerin nicht bekannt.

4. Kartografische Darstellungen

4.1 Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000 mit Darstellung der Untersuchungsräume (Karte 02)

4.2 Erfordernisse der Raumordnung gemäß LEP HR (Karte 03)