

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

I. Allgemeine Angaben

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Angaben.....	1
1.	Vorhabenbeschreibung	1
1.1	Ausgangssituation und Begründung der Planung	1
1.2	Vorhaben	2
2.	Kartografische Darstellungen	8
2.1	Kartographische Darstellung des Vorhabengebietes im Maßstab 1 : 10.000 (Karte 01)	9

I. Allgemeine Angaben

1. Vorhabenbeschreibung

1.1 Ausgangssituation und Begründung der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Robert Dahl, betreibt mit seinem Unternehmen seit 2014 auf einer rund **9,29 ha** großen und ehemals militärisch genutzten Fläche im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark, südlich der B 5 einen von insgesamt fünf Freizeitparks nach dem Konzept der „Karls Erlebnis-Dörfer“.

Die Freizeiteinrichtungen zeichnen sich - neben meist kostenfreien Spiel- und Freizeitangeboten insbesondere für Kinder - durch Gastronomieflächen, Handelsflächen und Manufakturen aus, in denen landwirtschaftliche Produkte zu Konsumgütern verarbeitet werden, bei deren Herstellungsprozess die Besucher zuschauen können. Das Konzept der „Karls Erlebnis-Dörfer“ ist die Kopplung der vier Säulen Handel, Freizeit und Unterhaltung, Gastronomie sowie Beherbergung zu einem Gesamterlebnis eigener Art. Diese sich gegenseitig bedingende Verbindung der einzelnen Säulen untereinander und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte stellen die wirtschaftliche Grundlage für den Gesamtbetrieb und seine erfolgreiche Entwicklung dar. Bestandteil des Konzepts ist eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem Fahrrad als auch mit dem motorisierten Individualverkehr mit den daraus resultierenden Verkehrs- und Parkplatzflächen.

Die Größe der Verkaufsflächen liegt derzeit insgesamt bei rund **1.500 m²**, die Größe der Gastronomieflächen bei rund **2.800 m²**. Der Freizeitpark am Standort Elstal verzeichnet aktuell rund 1 Million regionale und überregionale Besucher pro Jahr. Die Zahl der Mitarbeiter liegt derzeit bei rund 160.

Basierend auf der positiven Entwicklung des Unternehmens „Karls Erlebnis-Dorf“ am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten des Betreibers eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks. Die Erweiterungsflächen wurden 2016 und 2017 vom Betreiber der Karls Erlebnis-Dörfer erworben. Die Flächengröße des Vorhabens einschließlich der Bestandsflächen beträgt insgesamt rund **79,21 ha**.

Das Vorhaben entspricht den Planungszielen der Gemeinde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark von 2006 sind die ehemals für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen städtebaulichen Potentialflächen als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“, bzw. „Bildung, Kultur, Hotel“ dargestellt. Gemäß Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark 2020 sind die Flächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie die angrenzenden Flächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum der Döberitzer Heide zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches für die Ansiedlung von freizeitorientiertem Gewerbe vorgesehen.

Auf Antrag der Gemeinde Wustermark wurde von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens und eines Zielabweichungsverfahrens geprüft. Im Ergebnis der Prüfung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist für das Vorhaben aufgrund der Raumbedeutsamkeit und der überörtlichen Bedeutung gemäß § 15 Abs. 1 ROG die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich. Aufgrund des festgestellten Konfliktes mit den Zielen der Raumordnung durch die geplante Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO außerhalb der raumordnerisch festgelegten Zentralen Orte ist im Zuge des ROV ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich. Im Rahmen des ZAV beantragt die Gemeinde gemäß Art. 10 des Landesplanungsvertrages eine Abweichung von den Zielen gemäß Ziffer 2.6 LEP HR. Die Antragskonferenz fand am 18.10.2017 statt. Im Protokoll vom 27.11.2017 erfolgten

Festlegungen zum Gegenstand, Untersuchungsrahmen und Untersuchungsraum sowie zum Inhalt und Umfang der vorzulegenden Verfahrensunterlagen.

1.2 Vorhaben

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

Der Vorhabenstandort ist über die Anschlussstelle „Elstal Ost“ direkt an die Bundesstraße 5 und damit an das regionale und überregionale bzw. großräumige Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum westlichen Berliner Ring (A 10) beträgt rund 2,5 km.

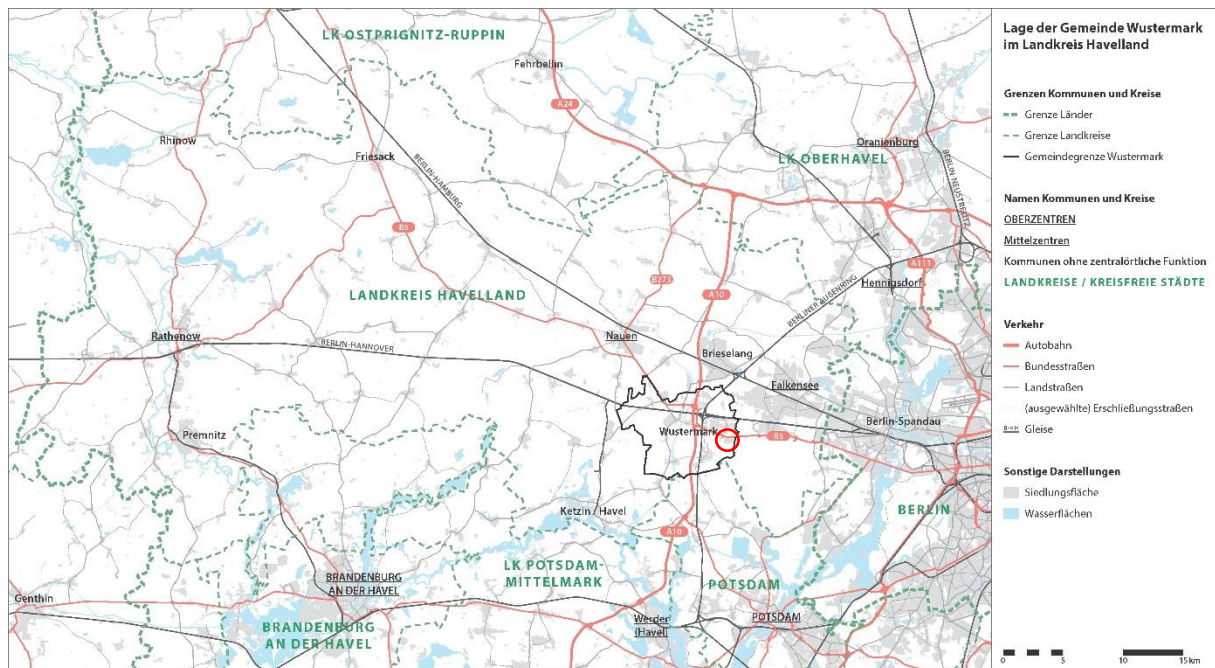


Abb. Lage im Raum (Quelle: Antragsunterlage zur Antragskonferenz, Plan und Praxis GbR) mit Kennzeichnung des Vorhabenstandortes (roter Kreis)

Das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (folgend Vorhaben) umfasst die **Erweiterung des bestehenden Erlebnis-Dorfes** und die **Errichtung eines Ferienresorts**. Das geplante Ferienresort ist dabei funktional und ökonomisch eng mit der geplanten Erweiterung des Erlebnis-Dorfes verbunden. Die Erweiterung und die Errichtung des aus Erlebnis-Dorf und Ferienresorts bestehenden Freizeitparks sollen schrittweise in vier Realisierungsphasen und nachfrageorientiert erfolgen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein **raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt**.

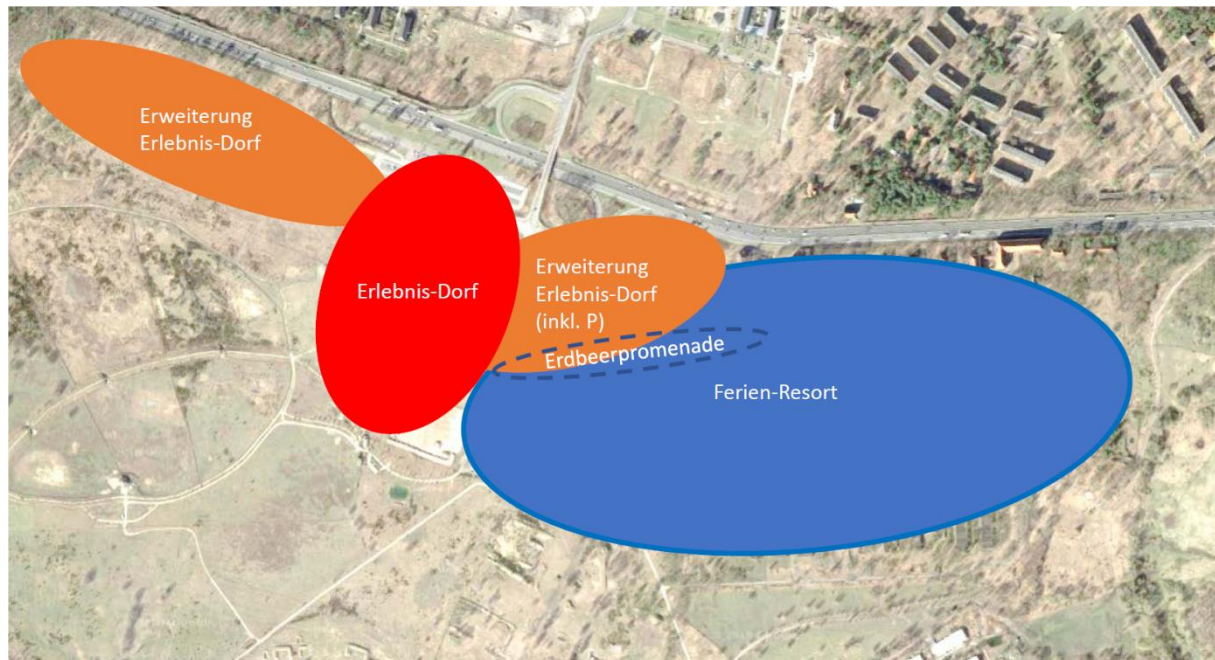


Abb. 1: Schema zur Erweiterung Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts (Quelle: Karls, Mai 2018)

Erweiterung Erlebnis-Dorf

Die Erweiterung des „**Karls Erlebnis-Dorf**“ einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen umfasst eine Fläche von rund **21,38 ha**. Damit wird das Erlebnis-Dorf einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen sukzessive von bislang 9,29 ha auf **30,67 ha** vergrößert. Als Zeithorizont bis zur vollständigen Erweiterung des Erlebnis-Dorfes wird das Jahr **2030** benannt.

Die **Attraktionsflächen** mit vielfältigen, meist kostenfreien, Indoor- und Outdoorangeboten als wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorf-Konzeptes sollen mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparks „Karls Erlebnis-Dorf“ von bislang 4,45 ha um 4,91 ha auf **9,36 ha** vergrößert werden. Ein wesentlicher Anteil der Erweiterungsflächen entfällt auf Wasser-, Grün- und Verkehrsflächen.

Ein weiteres Element der geplanten Erweiterung ist die Schaffung eines auch außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes geöffneten Besucherbereiches („**Erdbeerpromenade**“) als Übergangszone zwischen Erlebnis-Dorf und Ferienresort mit Show-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Verkaufsflächen. Vorgesehen ist dort der Bau eines Erlebnisbades („**Badescheune**“) mit einer Gebäudefläche von rund 4.000 m² und einer erwarteten Besucherzahl von 1.500 pro Tag im Jahresdurchschnitt sowie eines Veranstaltungsgebäudes für Kultur (Varieté / Theater) und Unterhaltung mit Gastronomie mit einer Gebäudefläche von rund 1.200 m² und rund 300 bis 500 Plätzen. Die Nutzung der Angebote der „**Badescheune**“ und des Veranstaltungsgebäudes soll vorrangig durch die Gäste des Ferienresorts erfolgen.

Insgesamt soll die **Verkaufsfläche im Bereich des Erlebnis-Dorfes** von derzeit 1.500 m² um 5.000 m² auf **6.500 m²** erweitert werden. Die **Verkaufsflächen der Manufakturen** sollen dabei von 400 m² um 2.500 m² auf 2.900 m² erweitert werden, die **Verkaufsflächen der Themenshops** von 1.100 m² um 2.500 m² auf 3.600 m². Eine Verortung der Verkaufsflächen innerhalb der schematisch dargestellten Teilbereiche ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Das Angebotskonzept ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet und grenzt sich somit vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab. Das Sortimentskonzept ist geprägt durch einen hohen Anteil von Eigenmarken und individuelle Warenpräsentation. Einen Schwerpunkt des Einzelhandels stellen die Manufakturen dar, die als Direktabsatz eines

Handwerksbetriebes bewertet werden. Für die **Produktionsflächen der Manufakturen** ist eine Erweiterung von 320 m² um 6.150 m² auf **6.470 m²** vorgesehen.

Für die **Gastronomieflächen** ist im Bereich des Erlebnis-Dorfes eine Erweiterung von 2.800 m² um 4.025 m² auf **6.825 m²** vorgesehen. Auch die gastronomischen Angebote sind dabei auf die Themenwelten des Erlebnis-Dorfes abgestimmt und auf ein umfassendes Erlebnis der Besucher des Freizeitparks ausgerichtet.

Ferienresort

Bei dem geplanten **Ferienresort** handelt es sich um eine Ferienanlage mit offenem Konzept, d.h. neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung der Ferienanlage werden auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote des Erlebnis-Dorfes und der „Erdbeerpromenade“ genutzt und auch Ausflugsziele im näheren und weiteren Umfeld besucht.

Die Flächen für das geplante **Ferienresort** einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen haben eine Größe von rund **48,54 ha**. Aufgrund der militärischen Vornutzung der Flächen und der sich aus dem Kaufvertrag mit dem Land Brandenburg ergebenden Verpflichtung ist ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ein Rückbau der überwiegend schadstoffbelasteten Gebäude sowie die notwendige Kampfmittelbeseitigung und Bodensanierung (vgl. UVP-Bericht Kap. 2.2.7).

Für das Ferienresort ist ein schrittweiser Ausbau auf eine Kapazität von **2.000 Betten** geplant. Planungshorizont ist ein Zeitraum von etwa 10 Jahren bis zum Jahr **2030**. Eine langfristige Entwicklungsoption sieht eine Erweiterung des Ferienresorts auf **4.000 Betten** vor. Die geplanten Unterkünfte bestehen aus einer Kombination aus Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften mit verschiedenen Qualitätsebenen, Ausstattungen und Thementypen.

Die im Ferienresort geplanten **Attraktionsflächen** umfassen rund **1,0 ha**. Ein wesentlicher Anteil der Flächen im Ferienresort entfällt auf Wasser-, Grün- und Verkehrsflächen. Im Bereich des Ferienresorts sind weitere **2.000 m² Verkaufsfläche** vorgesehen, davon 1.000 m² Manufakturflächen, 700 m² Themenshops und 300 m² sonstige Verkaufsflächen, insbesondere für Reisebedarf. Eine Verortung der Verkaufsflächen innerhalb der schematisch dargestellten Teilbereiche ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich. Für **Gastronomieflächen** sind im Bereich des Ferienresorts **5.000 m²** vorgesehen, die ebenfalls auf die Themenwelten des Erlebnis-Dorfes abgestimmt sind.

Insgesamt umfasst das Vorhaben somit eine Verkaufsfläche von **8.500 m²**. Die insgesamt vorgesehene Gastronomiefläche beträgt **11.825 m²**. Die geplanten Attraktionsflächen umfassen insgesamt eine Fläche von rund **103.780 m²**.

Der Stellplatzbedarf für die **Besucher des erweiterten Erlebnis-Dorfes** wird mit insgesamt rund **1.500 Pkw-Stellplätzen** angegeben. Im Bestand verfügt das Erlebnis-Dorf über 1.196 Pkw-Stellplätze sowie 9 barrierefreie Pkw-Stellplätze, 13 Motorradstellplätze und 6 Bus-Stellplätze.

Als Stellplatzbedarf für die **Gäste des Ferienresorts** wird mit rund **835 Stellplätzen** in der Ausbaustufe mit 2.000 Betten (Szenario I) und weiteren **835 Stellplätzen** in der Ausbaustufe mit 4.000 Betten (Szenario II) gerechnet. Hinzu kommen rund **325 Stellplätze** für Mitarbeiter.

Insgesamt sind somit im geplanten Endausbauzustand des Freizeitparks rund **3.500 Stellplätze** vorgesehen. Zusätzlich sind rund **200 Wohnmobil-Stellplätze** geplant (keine Aufstellplätze).



Abb. 2: Masterplan Erweiterung Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts (Quelle: Karls, Juni 2018). Unverbindliche Darstellung; der Anschluss an die B 5 wird als „Vorhaltesfläche Verkehrserschließung“ berücksichtigt.

Tabelle 1: Flächenaufteilung im Bestand und in der Planung

Freizeitpark - Erweiterungs- vorhaben	Bestand 2018		Erweiterung Erlebnis- Dorf		Neubau Ferienresort (Endausbaustufe)		Gesamt	
	Fläche	Flächen- anteil	Fläche	Flächenan- teil	Fläche	Flächenan- teil	Fläche	Flächen- anteil
Attraktionsflä- chen	44.499 m ²	47,9%	49.134 m ²	23,0%	10.146 m ²	2,1%	103.779 m ²	13,1%
Wasser-/Grün- flächen, Funkti- ons- und Ver- kehrsflächen	41.697 m ²	44,9 %	145.500 m ²	68,1%	291.302 m ²	60,0%	478.499 m ²	60,4%
Ferienresort: Be- herbergung (2.000 Betten bzw. 4.000 Bet- ten Endausbau- stufe), Unter- künfte, Freizeit- einrichtungen					150.000 m ²	30,9%	150.000 m ²	18,9%
Gastronomieflä- chen	2.800 m ²	3,0%	4.025 m ²	1,9%	5.000 m ²	1,0%	11.825 m ²	1,5%
Nebenanlagen / Lager	2.100 m ²	2,3%	4.000 m ²	1,9%	26.500 m ²	5,5%	32.600 m ²	4,1%
Manufakturflä- chen (Produk- tion)	320 m ²	0,3%	6.150 m ²	2,9%	500 m ²	0,1%	6.970 m ²	0,9%
Verkaufsflächen - Manufakturen	400 m ²	0,4%	2.500 m ²	1,2%	1.000 m ²	0,2%	3.900 m ²	0,5%
Verkaufsflächen - Themenshops	1.100 m ²	1,2%	2.500 m ²	1,2%	700 m ²	0,1%	4.300 m ²	0,5%
Verkaufsflächen - sonstiges					300 m ²	0,1%	300 m ²	0,1%
<i>Verkaufsflächen gesamt</i>	<i>1.500 m²</i>		<i>5.000 m²</i>		<i>2.000 m²</i>		<i>8.500 m²</i>	
gesamt	92.916 m²	100,0%	213.809 m²	100,0%	485.448 m²	100,0%	792.173 m²	100,0%

Mit Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf eine Erhöhung der Besucherzahlen von der-zeit ca. 1 Millionen Besucher auf etwa **2 Millionen Besucher** pro Jahr erwartet.

Für das Ferienresort mit 2.000 Betten wird von einer **Gästezahl von 124.900** pro Jahr ausgegangen bei einer Aufenthaltsdauer von 3,4 Tagen. In der Endausbaustufe mit 4.000 Betten wird von insgesamt **220.200 Gästen**, d.h. von zusätzlichen 95.300 Gästen ausgegangen.

Insgesamt werden somit zukünftig rund **2,22 Millionen Besucher und Gäste** erwartet. Die Zahl der Mitarbeiter soll insgesamt auf rund 500 steigen.

Bestandteil der Planung ist eine **Kabinenseilbahn**, die als neue Attraktion und als Verbindung zwischen dem Erlebnis-Dorf und dem Ferienresort dienen soll. Die Länge der geplanten Seilbahn beträgt rund 2.000 m. Die Höhe der Stützen beträgt zwischen 6 m und 10 m.

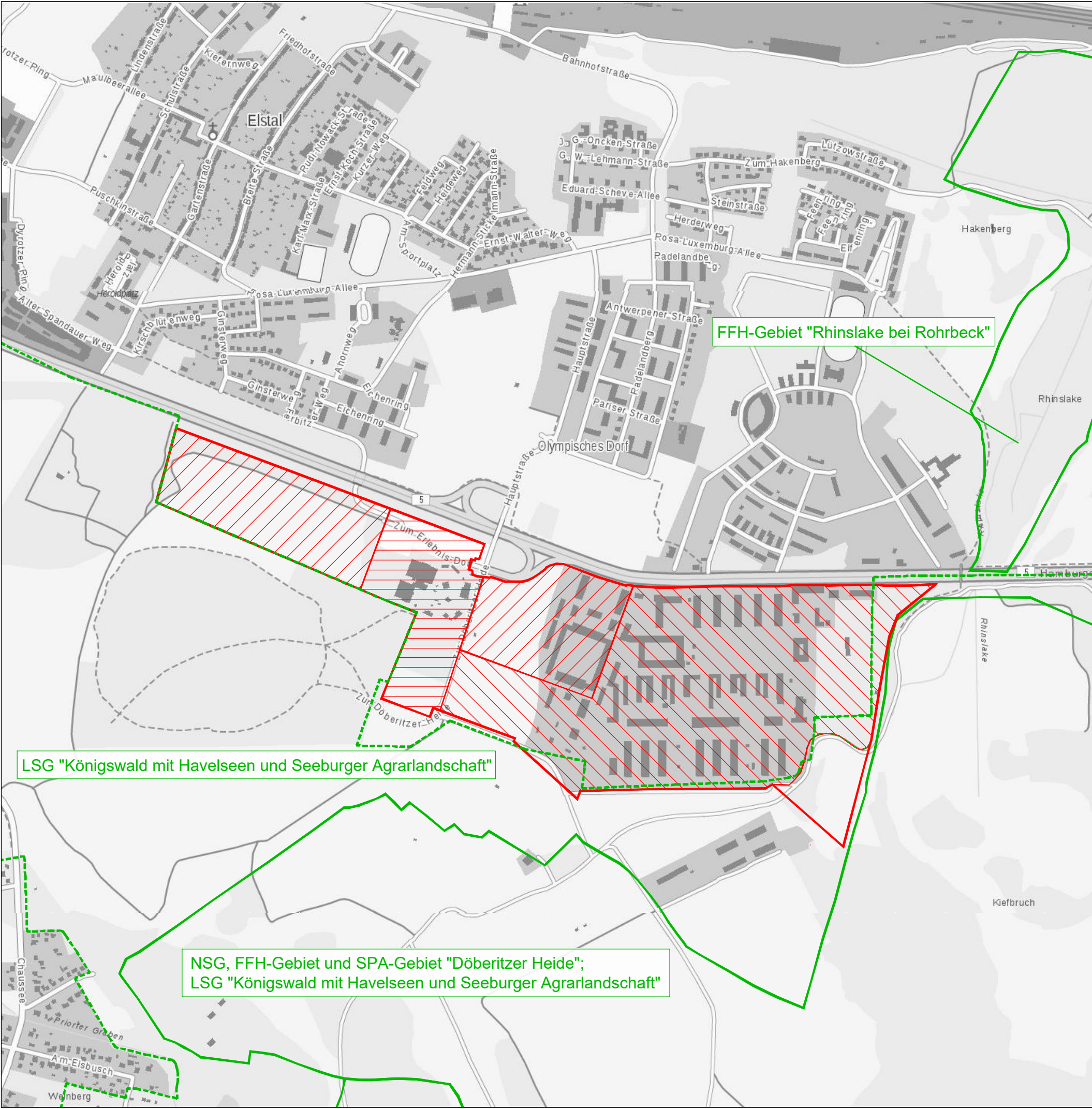
Vorbehaltlich der weiteren Abstimmung mit den gemeindlichen Gremien im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind Gebäudehöhen bis maximal **18 m** geplant sowie als weitere Attraktionen ein **Aussichtsturm** mit einer Höhe von maximal 54 m, ein **Rutschenturm** mit einer Höhe von maximal 35 m sowie eine **Achterbahn** mit einer Höhe von maximal 35 m.

Bestandteil der Planung ist zudem die Anlage eines rund 55.000 m² großen, **künstlichen Gewässers** mit einer Breite zwischen 15 und 60 m, einer Länge von rund 1.800 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 1,50 m bis 1,80 m. Das künstliche Gewässer soll zum Erdreich hin abgedichtet werden und damit nicht in Verbindung mit dem natürlichen Wasserkörper stehen. Die Erstbefüllung des künstlichen Gewässers soll mit anfallendem Niederschlagswasser erfolgen, ggf. mit Zuspeisung von Wasser aus dem Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH). Das Volumen des geplanten künstlichen Gewässers beträgt rund 97.000 m³. Im laufenden Betrieb soll das Gewässer durch im Gebiet anfallendes Niederschlagswasser gespeist werden. Die Reinigung des künstlichen Gewässers soll durch spezielle Reinigungsanlagen erfolgen. Bei Bedarf ist eine Nachspeisung aus dem Versorgungsnetz des WAH vorgesehen. Gegebenenfalls anfallendes überschüssiges Wasser soll im Vorhabengebiet rückgehalten werden.

Das Vorhabengebiet grenzt im Westen und Südwesten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Im Osten und Südosten des Vorhabengebietes befinden sich randliche Flächen in einem Umfang von insgesamt rund 6,15 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für diese Flächen ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Mögliche Landschaftsgestaltungmaßnahmen sollen im Einklang mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.

2. Kartografische Darstellungen

2.1 Kartographische Darstellung des Vorhabengebietes im Maßstab 1 : 10.000 (Karte 01)



Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis - Dorf und Errichtung eines Ferien - Resorts in der Gemeinde Wustermarke, OT Elstal - Raumordnungsverfahren (ROV) - Vorhabengebiet -

Legende

- Vorhabengebiet
- Karls Erlebnis-Dorf (Bestand)
- Karls Erlebnis-Dorf (Erweiterung)
- Karls Ferien-Resort
- Vorhabengebiet unbeplant
- NSG "Döberitzer Heide", zugleich FFH-Gebiet und SPA-Gebiet "Döberitzer Heide"
- FFH-Gebiet "Rhinslake bei Rohrbeck"
- LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"

Grenzverlauf gemäß Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt (LfU) ergänzt durch Liegenschaftskarte zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, Blatt 18, Gemarkung Elstal, Flur 16 vom 08.07.2008

Maßstab: 1:10.000

0 100 200 500 900m

Plangrundlage: WebAtlasDE BB/BE grau © GeoBasis-DE/LGB, 2017, GB-W 19/17)

Antragsteller:

Gemeinde Wustermarke

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermarke



Vorhabenträger:

Robert Dahl

18102 Rövershagen

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



Landschaftsarchitektur · Stadtplanung ·
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA DGGL SRL
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel. 030268844 Fax 0302682767
Email: Büro@SZPartner.de

Vorhaben:

Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis - Dorf und Errichtung eines Ferien - Resorts in der Gemeinde Wustermarke, OT Elstal - Raumordnungsverfahren (ROV) -

Plannummer: 01 - Vorhabengebiet	Plangröße: DIN A3	gezeichnet: -	Datum: 2019-03-28
Projektnr: 950	Maßstab: 1 : 10.000		