

## **Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal**

### **V. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### **1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Raumverträglichkeitsuntersuchung (Kap. II)**

Im Rahmen der vorliegenden Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU) werden die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in den Szenarien I (Ferienresort mit 2.000 Betten) und II (Ferienresort mit 4.000 Betten) unter überörtlichen Gesichtspunkten betrachtet. 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 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.

Die 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“.

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. 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.

Aufgrund des Inkrafttretens 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 da er mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt wurde.

#### **Sachgebiet Gesamtraum / Zentralörtliche Gliederung**

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 Vorhaben hat in beiden Szenarien 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.

Aus gutachterlicher Sicht 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.

Negative Auswirkungen auf die Kultur- und Freizeitfunktionen der zentralen Orte sind aufgrund der vorwiegend auf das Ferienresort bezogenen Konzepte nicht zu erwarten. 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.

Die Planungsabsicht steht jedoch im Widerspruch zu Ziel 2.6 LEP HR wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO vorbehaltlich einer Ausnahme im Rahmen der Nahversorgung nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Aufgrund der besonderen betrieblichen Atypik des Vorhabens, das sich vom generellen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Daher hat die Gemeinde Wustermark bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung einen Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt.

### **Wirtschaft**

Das Vorhaben hat aus gutachterlicher Sicht 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.

### **Verkehr**

Das Vorhaben hat aus gutachterlicher Sicht in beiden Szenarien 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 Regionalbahnhaltelpunkt Elstal soll durch eine Verstetigung der Mitfinanzierung durch den Betreiber des Freizeitparks dauerhaft gesichert und nachfragegerecht entwickelt werden. Die höheren Besucherzahlen tragen zu einer Stärkung und Sicherung des schienengebundenen Personennahverkehrs bei. Das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz kann am Vorhabenstandort in die konkreten Planungen eingebunden werden.

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

### **Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

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.

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.

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

### **Siedlungs- und Freiraum**

Die mit dem Vorhaben angestrebte Siedlungsentwicklung steht in beiden Szenarien 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.

Beeinträchtigungen der Funktionen des Freiraumverbundes sind in beiden Szenarien 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.

### **Konversion / Altlasten**

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. UVP-B).

### **Land- und Forstwirtschaft**

Das Vorhaben führt aus gutachterlicher Sicht 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.

### **Erholung und Tourismus**

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. UVP-B.

#### **Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen**

Das Vorhaben steht nicht in Konkurrenz zu den sonstigen im Gemeindegebiet verfolgten raumbedeutsamen städtebaulichen Entwicklungen wie Olympisches Dorf, Heidesiedlung und Bahntechnologie-Campus. Besondere Synergien oder gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den geplanten städtebaulichen Maßnahmen sind nicht erkennbar. Auszugehen ist jedoch von einer allgemeinen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und -Versorgung im Ortsteil Elstal.

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. 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.

Auch zu den im Untersuchungsraum vorhandenen und geplanten großflächigen Gewerbegebieten oder Wohnsiedlungsflächen steht das Vorhaben nicht in Konkurrenz. Gegenseitige Beeinflussungen zwischen Vorhaben und den großflächigen Gewerbegebieten bzw. Wohnsiedlungsflächen oder Einschränkungen hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung sind nicht erkennbar.

Raubedeutsame 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 schienenengebundenen Personennahverkehr kommt nach derzeitigem Stand ohne Ausbaumaßnahmen für das Schienennetz aus.