

⋮

V. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG
DER ANGABEN FÜR DIE RAUMORDNERISCHE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

FREIZEITPARK ZUR ERWEITERUNG KARLS ERLEBNIS-DORF UND ERRICHTUNG EINES FERIENRESORTS

GEMEINDE WUSTERMARK

REG.-NR. 1567/2017/N

Im Auftrag:

Robert Dahl
Purkshof 2
18182 Rövershagen

STEFAN WALLMANN



Landschaftsarchitekten
BDLA

Fürst-Bismarck-Str. 20
13469 Berlin

Fon 030 · 417 05 670
Fax 030 · 417 05 678

info@buero-wallmann.de
www.buero-wallmann.de

⋮

V. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

2. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Umweltverträglichkeit

Im Ortsteil Elstal in der Gemeinde Wustermark hat sich auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände „Karls Erlebnis-Dorf“ erfolgreich etabliert. Das vom Unternehmen Karls Markt OHG und Karls Tourismus GmbH betriebene Erlebnis-Dorf erreicht durch seine Attraktivität mit ca. einer Million Besuchern pro Jahr seine Grenzen. Vom Betreiber ist aufgrund des Erfolgs eine Erweiterung geplant. Diese Erweiterung soll auf einem westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes brach liegenden Gelände sowie auf der östlich gelegenen und ebenfalls brach liegenden ehemalige Löwen-Adler-Kaserne realisiert werden.

Der Betreiber (Vorhabenträger) plant den Standort zu einem Freizeitpark inklusive Ferienresort auszubauen.

Raumbedeutsame Vorhaben sind zumeist mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. In diesen Fällen wird im Rahmen des Raumordnungsverfahrens auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Zur Festlegung der Untersuchungsinhalte der vom Vorhabenträger im Rahmen der einzelnen Verfahren vorzulegenden Unterlagen wurde am 18.10.2017 eine Antragskonferenz durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg durchgeführt. Das Ergebnis wurde mit Protokoll vom 27.11.2017 mitgeteilt.

Allgemeine Standortbeschreibung

Der Standort für das geplante Vorhaben (Freizeitpark) befindet sich im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (Landkreis Havelland) unmittelbar südlich der Bundesstraße 5. Die Gemeinde liegt ca. 10 km (Stadtgebietsgrenze) westlich von Berlin. Die nächstliegenden Mittelzentren sind Falkensee und Nauen.

Bis zum Abzug der in Elstal ehemals stationierten sowjetischen Streitkräfte im Jahr 1992 unterlag das Gebiet Döberitzer Heide ausschließlich einer militärischen Nutzung.

Allgemeine Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark 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 bestehenden Erlebnis-Dorfes verbunden.

Das Vorhaben besteht damit aus den gegeneinander abgrenzbaren, aber flächig zusammen liegenden Komponenten bestehendes Erlebnis-Dorf, Erweiterungen des Erlebnis-Dorfes in westliche und östliche Richtung

-
-
-

ERWEITERUNG KARLS ERLEBNIS-DORF UND ERRICHTUNG EINES FERIENRESORTS GEMEINDE WUSTERMARK

und Errichtung eines Ferienresorts. Die Gesamtfläche umfasst ca. 79 ha und ist als Entwicklung in Phasen bis zur Endausbaustufe mit einem Zeithorizont bis 2038 vorgesehen.

Wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorfes sind „Attraktionsflächen“, die aus Indoor- und Outdoorangeboten bestehen. Zu den Attraktionen sollen spezielle Spiel- und Freizeitangebote für Kinder, Gastronomie- und Handelsflächen sowie Manufakturen gehören. Ein großer Flächenanteil besteht aus Wasser-, Grün- und Verkehrsflächen. Das Flächenangebot schließt Parkplatzflächen ein.

Das Konzept für das Ferienresort enthält Unterkünfte, die aus einer Kombination von Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften mit verschiedenen Qualitätsebenen, Ausstattungen und Thementypen bestehen sollen. Auch hier sind großflächige Grün- und Wasserflächen sowie Stellplatzflächen vorgesehen.

Zu den Attraktionen gehört die neue Achterbahn. Außerdem soll in weiteren Baustufen durch einen bis zu 54 m hohen Aussichtsturm die Möglichkeit gegeben werden, die umgebende Landschaft der Döberitzer Heide und die historischen Zusammenhänge mit dem Olympischen Dorf erlebbar zu machen.

Zur inneren Erschließung soll eine Kabinenseilbahn errichtet werden, deren Anlagenhöhe 10 m über Gelände nicht überschreitet.

Ein großer Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist noch mit Gebäuden und Infrastrukturen bebaut. Nur einzelne Gebäude können in eine Nachfolgenutzung übernommen werden, denn für die gesamte Liegenschaft gilt aufgrund der Vormutzung Altlastenverdacht. Die Gebäude und sonstigen Anlagen müssen vor einer Nachnutzung sach- und fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden. Zuvor ist eine Munitionsberäumung erforderlich. Die Beräumung wurde 2018 für einen Teilbereich begonnen.

Umweltauswirkungen

Ziel des UVP-Berichtes ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der UVP-Bericht umfasst dabei die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen diesen Schutzgütern.

Untersuchungsrahmen und Untersuchungsräume wurden in der Antragskonferenz festgelegt.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob und wie sich die zwei Szenarien Ausbaustufe mit 2.000 Betten und mit 4.000 Betten hinsichtlich der Umweltauswirkungen unterscheiden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bei diesem Schutzgut waren insbesondere diejenigen Auswirkungen zu untersuchen, die sich aus dem Verkehr (Lärm und Luftschadstoffe) in einem Korridor entlang der B 5 ergeben.

Die Prognosen erfolgten auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung, die verschiedene Prognosefälle unter Einschluss der Varianten mit 2000 Betten und 4000 Betten im Resort betrachtet hat.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden für die relevanten Immissionspunkte im Untersuchungsraum keine wahrnehmbaren und immissionsrechtlich relevanten Steigerungen der Immissionspegel festgestellt, die auf eine Verkehrszunahme durch die Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts zurückzuführen sind.

Bei den Luftschadstoffen wurden die Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10, PM2.5) hinsichtlich des Schutzes der Gesundheit betrachtet. Die Beurteilung der Maßnahme erfolgte im Vergleich mit bestehenden gesetzlichen Grenzwerten. Auch hier war festzustellen, dass unter Zugrundelegung der Prognosefälle aus Sicht der Lufthygiene die Planungen im Hinblick auf die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nur sehr geringfügig erhöhen und einer Genehmigungsfähigkeit nicht im Wege stehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Für das gesamte Gebiet wurden Tiere, Pflanzen und Biotope im Jahr 2017 untersucht. Teilweise lagen Untersuchungen vor, die in diesem Rahmen aktualisiert wurden. Weiterhin wurden in Vorbereitung einer Munitionsberäumung in 2018 erste artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich. Es wurde umfassend der Bestand an Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien, dauerhaft geschützten Lebensstätten sowie sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht. Es gibt einen dichten Besatz an Fledermäusen in den Gebäuden, an Brutvögeln in Gebäuden und als Freibrüter sowie Zauneidechsen im freien Gelände.

Beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen. Es ist mit Beeinträchtigung und Verlust an Lebensräumen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind artenschutzrechtlich relevant und müssen auf den nachgelagerten Planungsebenen weiter vertieft und konkrete Maßnahmen festgelegt werden.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen immer hinsichtlich der Beachtung geeigneter Bauzeiten. Dieses gilt auch für den Abriss von Gebäuden.

Der Verlust an Pflanzen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen muss durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Für Fledermäuse wurden in einem übergeordneten Konzept am Rand der Liegenschaft Gebäude festgelegt, die erhalten und für Artenschutzmaßnahmen aufgewertet werden sollen. Es ist aber davon auszugehen, dass der Gesamt-Maßnahmenbedarf nicht innerhalb des Vorhabengebietes gedeckt werden kann. Somit wird externer Flächenbedarf für Maßnahmen bestehen.

-
-
-

ERWEITERUNG KARLS ERLEBNIS-DORF UND ERRICHTUNG EINES FERIENRESORTS GEMEINDE WUSTERMARK

Die im Jahr 2018 zur Vorbereitung der Munitionsberäumung abgesammelten Reptilien wurden in extern liegende Flächen innerhalb der Döberitzer Heide umgesiedelt.

Schutzgut Fläche und Boden

Bei diesen Schutzgütern kommt es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Hier kommt zum Tragen, dass es sich bei der Gesamtliegenschaft um eine ehemals militärisch genutzte Fläche handelt, die vollflächig intensiv genutzt oder bis heute bebaut ist. So wird sich der Gesamtversiegelungsumfang zwar im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen, aber nur vergleichsweise wenig. Der Umfang der zukünftigen Versiegelung lässt sich nur näherungsweise ermitteln. Darüberhinaus besteht bei den verschiedenen zukünftigen Flächenkategorien ein Potenzial zur Reduktion von Versiegelungsflächen. Dieses kann erst auf den nachgelagerten Planungsebenen genauer bestimmt werden. Denn die Möglichkeiten werden auch dadurch begrenzt, dass bestimmte Flächenanteile im Vorhabengebiet innerhalb der äußeren Schutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten liegen und die Versickerung hier zum Schutz des Grundwassers reglementiert ist.

Die Nachnutzung der Flächen ist mit einer fach- und sachgerechten Beseitigung der Altlasten verbunden. Außerdem muss eine flächige Munitionssondierung und -beräumung erfolgen, so dass latente Gefährdungsherde beseitigt werden.

Die Auswirkungen bleiben lokal begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geben.

Im Vorhabengebiet wird trotz der vorhandenen Versiegelung der Versiegelungsgrad zunehmen. Ein Teil dieser Versiegelung wird durch die Herstellung eines künstlichen Gewässers verursacht. Da zwischen Grundwasserspiegel und dem geplanten Gewässer ein Abstand besteht, wird der Grundwasserkörper nicht beeinträchtigt, das neue Gewässer benötigt aber eine Dichtung. Zur Füllung des Gewässers wird Niederschlagswasser genutzt.

Das Niederschlagswasser wird in Rückhalteanlagen (inklusive Gewässer) zurückgehalten oder in den unbefestigten Flächen frei versickert.

Die Wasserrückhaltung wird im Gebiet leicht erhöht, so dass dem Wasserwerk Radelandberg ein geringerer Anteil als Grundwasserspense zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Dieser Anteil ist gering.

Eine eigene Förderung von Grundwasser wird es nicht geben.

Die Auswirkungen bleiben lokal begrenzt.

Schutzgut Luft und Klima

Die wesentlichen Ergebnisse zum Schutzgut Luft (Luftschadstoffe) wurden beim Schutzgut Mensch behandelt.

Die bebauten und befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Diese Wirkungen sind allerdings lokal begrenzt. Zum Vorhaben gehören großflächige, neue Wasserflächen und Pflanzflächen. Diese werden sich durch Verdunstung kühlend auswirken und die Luftfeuchtigkeit im Umfeld spürbar erhöhen. Die neu anzupflanzenden Bäume wirken beschattend.

Schutzgut Landschaft

Es wird bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geben.

Das Vorhabengebiet ist großflächig von Wäldern und Gehölzen umgeben, die als Sichtkulissen wirksam sind. Teilweise liegen die Wälder auch im Vorhabengebiet und werden erhalten. Westlich und östlich bilden bestehende Waldkulissen innerhalb des Vorhabengebietes eine wirksame Gehölzkulisse. Nördlich der B 5 bilden Waldstreifen oder andere Gehölzbestände ebenfalls eine wirksame Kulisse.

In Richtung zur Döberitzer Heide fehlen solche Bestände in einigen Bereichen. Daher reichen die visuellen Auswirkungen bis in die Landschaft hinein. Aus der Analyse wird deutlich, dass die meisten Anlagen auf die Höhe der bestehenden Baumkulisse beschränkt sind und daher in der Kulisse aufgehen. Höhere Anlagen sind im Nahbereich dominant, verlieren aber mit zunehmender Entfernung an Wirkung.

Wesentlicher Aspekt der Vermeidung von negativen Auswirkungen ist eine spezifische Lichtsteuerung (Beleuchtung nur des Betriebsgeländes, Verzicht auf auffälliges Licht).

Um die Gehölzkulissenfunktion in Richtung der freien Landschaft zu verbessern, wird ein durchgehender Pufferstreifen aus Gehölzpflanzungen aufgebaut.

Schutzgut kulturelles Erbe

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Denkmalobjekte. Es wird daher keine bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geben.

Eine Auswirkung auf die Denkmäler und Denkmalbereiche im Umfeld (insbesondere Olympisches Dorf) ist nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Ein auf dieser Planungsebene erkennbares Wirkungsgefüge besteht zwischen den Umweltmedien Boden und Wasser. Durch die neue Versiegelung und die Rückhaltung des Niederschlags im Vorhabengebiet wird

-
-
-

ERWEITERUNG KARLS ERLEBNIS-DORF UND ERRICHTUNG EINES FERIENRESORTS GEMEINDE WUSTERMARK

sich die Grundwasserspende etwas verringern. Für die Trinkwassergewinnung im Trinkwasserschutzgebiet ist diese Auswirkung nicht erheblich.

Schutzgebiete

Das Gebiet des Vorhabens ist von einem System naturschutzrechtlicher Schutzgebiete umgeben. Dazu gehören das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und das Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“.

Die LSG-Abgrenzung berührt die Vorhabengebietsgrenze. Im Bereich der ehemaligen Kaserne gibt es auch Überlagerungen, d.h. hier muss die Verordnung des LSG bei allen Planungen beachtet werden.

Alle anderen Schutzgebiete sind ausreichend weit entfernt.

Verträglichkeit mit dem Netz Natura 2000 (FFH)

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden sich Gebiete, die nach europäischem Recht als Natura 2000-Gebiete geschützt sind. Sind Beeinträchtigungen von Gebieten dieser Schutzkategorie abzusehen, ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieser Gebiete möglich sind.

Im Rahmen der Antragskonferenz wurde eine Prüfung der FFH-Gebiete „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303), „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305) und Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401) festgelegt. Es konnte insgesamt festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und Anhang I Arten der FFH-Richtlinie sowie Anhang II Arten der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden können.

Fazit

Das gesamte Gebiet unterlag einer intensiven militärischen Nutzung. Die Konversion von ehemaligen Militärflächen muss mit hohem Aufwand für eine Nachfolgenutzung vorbereitet werden. Dazu gehören ein Beräumen von Flächen mit Abtrag von Gebäuden und Infrastrukturen, die gefahrlose Beseitigung von militärischen Altlasten und Munitionsberäumung. Die Sanierung solcher Flächen mit einer anschließenden Wiederinnutzungnahme ist von öffentlichem Interesse, weil Gefahrenquellen für fast alle Umweltgüter, v.a. aber Boden und Wasser sowie menschliche Gesundheit beseitigt werden, eine Fläche wieder nutzbar gemacht wird und Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird.