



Gemeinde Wustermark  
Ortsteil Elstal

---

## **Begründung**

gemäß § 2a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. E 46 „Karls“

06. Januar 2023

Aufgestellt im Auftrag:  
Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

Verfasser:  
GfP Gesellschaft für Planung  
Kurfürstenstraße 33  
10785 Berlin

Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur



## PRÄAMBEL

Karls passt in keine Schublade. Karls ist keine Erdbeerfarm, Karls ist kein Supermarkt, Karls ist ein Freizeitpark, aber dennoch irgendwie anders.

Karls ist etwas Neues. Etwas, was es so bisher noch nicht gegeben hat. Karls ist ein dritter Ort. Neben dem Zuhause und der Arbeit, der Ort, an dem man sich unkompliziert trifft... mit Freunden, mit seiner Familie, mit seinen Eltern.

Man stöbert durch die regionalen und hausgemachten Produkte im Manufakturen-Markt, bestaunt eine Vorführung in den Schau-Manufakturen, lässt sich ein selbstgebackenes Stück Bienenstich schmecken oder lässt sich einfach inspirieren von ausgefallenen Upcycling-Ideen, die es an jeder Ecke gibt.

Egal ob man bei Karls etwas einkauft, ob man in einem der Themenhotels übernachtet, mit einem Fahrgeschäft fährt oder ob man einer Show im ManufakTour-Theater zuschaut... was auch immer man bei einem Karls Besuch unternimmt, man bekommt 2 Dinge mit, die man für Geld nicht kaufen kann:

Inspiration & Wissen.

Wir nennen es Edutainment. Die wunderbare Wortmischung aus Education und Entertainment - also Bildung und Unterhaltung.

Wie werden z. B. Bonbons per Hand hergestellt? Wie wird Ocean-Breeze-Seife selbst gemacht? Wie entsteht ein frisches Sauerteigbrot im Holzbackofen? Man lernt es, indem man zuschaut und mitmacht - bei Karls. Oder man setzt sich in eines der einzigartigen Cafés und Restaurants und isst sooo leckere Dinge, die man nicht überall bekommen kann. Dazu eine Tasse Kaffee aus Guatemala, aus Bohnen, die erst vor zwei Stunden live in der Kaffeerösterei bei Karls geröstet wurden.

Das ist Karls - ein Gesamtkunstwerk, dem die 7 Karls Adjektive als Nordstern dienen:

LIEBEVOLL

KREATIV

AUGENZWINKERND

GROSSZÜGIG

FAMILIÄR

AUTHENTISCH & NATÜRLICH

Durch die einzigartige Mischung aus Gastronomie, Handel mit regionalen und selbsthergestellten Produkten, Spielplätzen, Fahrgeschäften und vor allem den Schau- und MitMachManufakturen ist es gelungen einen Ort zu schaffen, der von unseren Besuchern (wir nennen sie Fans) als etwas wahrgenommen wird für das es keinen Begriff gibt außer eben KARLS ERLEBNIS-DORF.

Niemand nimmt Karls als Einkaufsstätte wahr, niemand als reinen Freizeitpark, niemand als Lebensmittel-Produzent, niemand als Ferien-Resort. Es ist die Mischung, die Karls anders macht und es ist die Liebe, die in jedem noch so kleinen Detail steckt, die Karls schon seit vielen Jahren so erfolgreich macht und zu einem Ort, an den viele Menschen und Unternehmer aus aller Welt pilgern, um für ihre eigenen Aktivitäten und Unternehmen Inspirationen zu finden.

# Verzeichnisse

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
<b>VERZEICHNISSE</b> .....	<b>4</b>
Inhaltsverzeichnis .....	4
<b>A PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>7</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
A.2.3 Vorhabensbeschreibung .....	10
A.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
A.3.1 Erschließung.....	14
A.4 Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren ...	16
A.4.1 Gegenstand des ROV .....	16
A.4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU) .....	17
A.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung.....	23
A.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Prüfung der FFH-Richtlinie .....	26
A.4.5 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulich funktionalen Auswirkungen	29
A.5 Überörtliche Fachplanung.....	30
A.5.1 Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Wustermark (InGeK).....	30
A.6 Örtliche Fachplanungen .....	30
A.6.2 Verkehrsentwicklungsplan .....	31
A.6.3 Gewerbeentwicklungskonzept .....	32
A.6.4 Klimaschutzkonzept .....	32
A.6.5 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) .....	33
A.7 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan .....	33
A.8 Benachbarte Bebauungspläne .....	34
A.8.1 Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ .....	34
A.8.2 Planfestgestellte Bereiche und dazugehörige Bestimmungen .....	35
A.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	35

A.9.1	Denkmalschutz .....	35
A.9.2	Trinkwasserschutz .....	35
A.9.3	Wald i.S.d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) .....	35
A.9.4	Sonstige Planungsbindungen .....	36
<b>B</b>	<b>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>37</b>
B.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	37
B.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	37
B.2.1	Maßgabekatalog des Zielabweichungsverfahrens .....	38
B.2.2	Planungsalternativen .....	53
B.2.3	Schalltechnische Untersuchung .....	53
B.2.4	Verkehrstechnische Untersuchung .....	54
B.2.5	Baugrund- und Entwässerungsgutachten .....	54
B.2.6	Altlastenuntersuchung .....	55
B.2.7	Kampfmittel.....	55
B.2.8	Luftschadstoffgutachten.....	55
B.2.9	Zentrenverträglichkeitsprüfung Einzelhandel.....	55
B.3	Begründung der Festsetzungen .....	55
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	55
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	68
B.3.3	Flächenbilanz.....	73
B.3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	74
B.3.5	Verkehrsflächen.....	74
B.3.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	75
B.3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	76
B.3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	76
B.3.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	77
B.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	77
B.3.11	Sonstige Festsetzungen .....	77
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	78
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	78
B.4	Flächenbilanz.....	80
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
<b>D</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>82</b>

---

D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	82
D.2	Übersicht über die Beteiligungsverfahren.....	82
D.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	82
<b>E</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>83</b>

## A Planungsgegenstand

Dem Planverfahren liegt ein Masterplan zugrunde, welcher vom Grundstückseigentümer nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf eines Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger 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 vornehmlich landwirtschaftliche Produkte zu Konsumgütern verarbeitet werden, bei deren Herstellungsprozess die Besucher zuschauen können. Das Konzept der „Karls Erlebnis-Dörfer“ ist die Kopplung von fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien - Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainment-Charakter, Verkauf der dort produzierten Waren, Gastronomie sowie Beherbergung. Diese 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 (im Folgenden: VKF) liegt derzeit insgesamt bei 1.500 m<sup>2</sup>, die Größe der Gastronomieflächen bei rund 2.800 m<sup>2</sup>.

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 „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 Erlebnis-Dorfes verbunden. Die Erweiterung und die Errichtung des aus Erlebnis-Dorf und

Ferienresorts bestehenden Freizeitparks sollen schrittweise in mehreren Realisierungsphasen und nachfrageorientiert erfolgen.

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

Im Ergebnis der Prüfung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung war für das Vorhaben aufgrund der Raumbedeutsamkeit und der überörtlichen Bedeutung gemäß § 15 Abs. 1 ROG die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren (ROV) erforderlich<sup>1</sup>. 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 war ergänzend ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich. Im Rahmen des ZAV beantragte die Gemeinde Wustermark 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.<sup>2</sup> Das Ergebnis der Raumverträglichkeitsuntersuchung sowie des Zielabweichungsverfahrens sind in der Landeplanerischen Beurteilung vom 26.02.2021 und dem Bescheid zum Zielabweichungsverfahren vom 16.02.2021 veröffentlicht und Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **A.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **A.2.1 Räumliche Lage**

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).

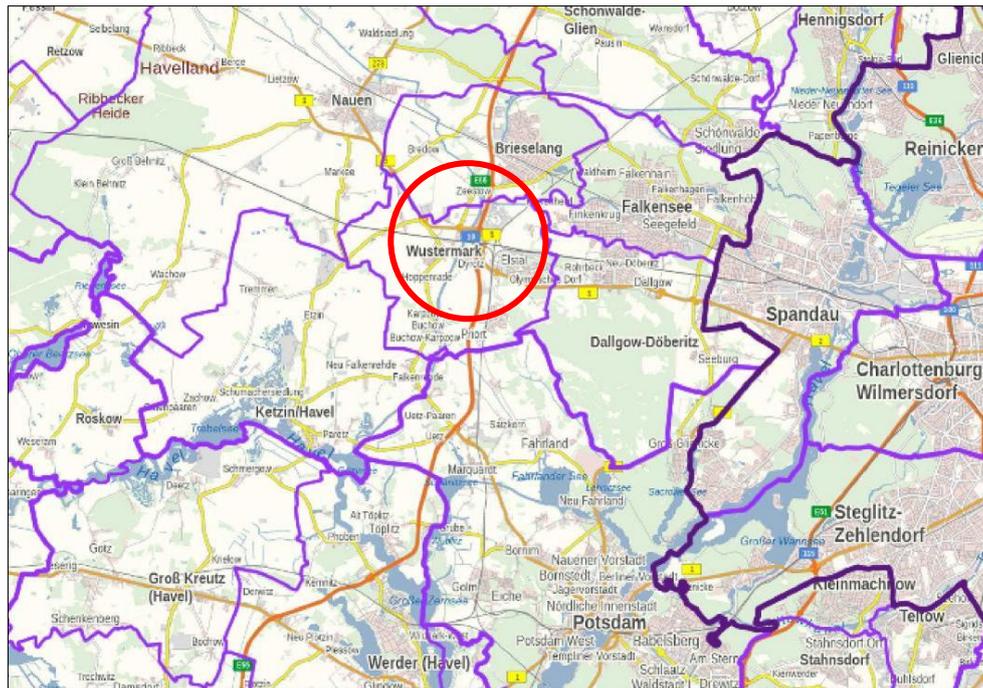
Der Vorhabenstandort ist über die Anschlussstelle „Elstal Ost“ direkt an die Bundesstraße 5 und damit an das regionale und überregionale bzw. großräumige Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum westlichen Berliner Ring (A 10) beträgt rund 2,5 km.

---

<sup>1</sup> 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, Allgemeine Angaben, 2019

<sup>2</sup> Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls-Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, - Verfahrensunterlage, Allgemeine Angaben, Stand: 18.09.2019

Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: BrandenburgViewer, Zugriff am 15.02.2022)



## A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### A.2.1.1 Geltungsbereich

Der ca. 79,21 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ umfasst die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16; das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 227, 229, 230, 52, 53, 238, 55, 71 und 18 und durch die Bundesstraße B5

Im Osten: entlang der östlichen Begrenzung des Flurstücks 18

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 18, 24, 71, 78, 79, 233, 232, 228, 227

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 233 und 227

### A.2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Flurstücke mit den Nummern 62, 78 und 79, welche sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark befindet, sind alle anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ in privatem Eigentum. Nach Abschluss des Verfahrens werden die im Bebauungsplan als öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen in das Eigentum der Gemeinde übergeben und entsprechend öffentlich gewidmet werden.

## **A.2.3 Vorhabensbeschreibung**

### **A.2.1.3 Erweiterung Erlebnis-Dorf**

Die geplante Erweiterung von Karls in Elstal unterteilt sich in mehrere Bereiche. Östlich des bestehenden „Karls Erlebnis-Dorf“ entstehen weitere Freizeitattraktionen, Gastronomie, Beherbergung, Erdbeer-Promenade und Wasserpark einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen. Dieser Teil umfasst eine Fläche von rund 21 ha. Westlich des Bestandes erfolgt eine Erweiterung um Freizeitattraktionen mit Gastronomie und die Errichtung von Wohnungen und einem Hostel für Mitarbeiter, auf insgesamt rund 13 ha. Damit wird das Erlebnis-Dorf einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen sukzessive von bislang 9,29 ha auf rund 44 ha vergrößert. Die Erweiterung des Erlebnisdorfes und Errichtung aller Bestandteile erfolgt in mehreren Entwicklungsphasen über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren. Die Entwicklung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem Sondergebiet abgebildet und in die Teilgebiete SO1 bis SO14 unterteilt.

Mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparks „Karls Erlebnis-Dorf“ sollen vielfältige, zum Teil kostenfreie, Indoor- und Outdoorattraktionen als wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorf-Konzeptes durchmischt mit Gastronomie und teilweise Beherbergung deutlich vergrößert werden.

Die Verkaufsfläche im gesamten Bereich soll auf insgesamt 8.500 m<sup>2</sup> erweitert und im Vorhabengebiet verteilt werden. Die geplante Erweiterung erfolgt auf Manufakturverkaufsflächen, in Themenshops oder Verkaufsflächen für Reisebedarf mit entsprechenden Sortimenten und dazu passenden Randsortimenten. Diese werden in Lage, Größe, Ausgestaltung und Sortimenten über die Textlichen Festsetzungen definiert und verbindlich festgesetzt.

Das Angebotskonzept von Karls grenzt sich klar vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab und ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet. Das Sortimentskonzept ist geprägt durch einen hohen Anteil an Eigenmarken und eine individuelle Warenpräsentation. Einen Schwerpunkt des Einzelhandels stellen die Manufakturverkaufsflächen und die dort angebotenen Waren dar. Für die Produktionsflächen der Manufakturen ist ebenfalls eine Erweiterung vorgesehen.

Auch die Gastronomieflächen im Vorhabengebiet werden großflächig erweitert. Die gastronomischen Angebote sind dabei auf die Themenwelten des Erlebnis-Dorfes abgestimmt und auf ein umfassendes Erlebnis der Besucher des Freizeitparks ausgerichtet.

### **A.2.1.4 Ferienresort**

Bei dem geplanten Ferienresort, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegliedert in die Teilgebiete SO 8 bis SO 14, handelt es sich um eine Ferienanlage mit offenem Konzept, d.h. neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung des Ferienresorts werden auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote von Karls Erlebnis-Dorf und der „Erdbeerpromenade“ genutzt. Ebenso können Ausflugsziele im näheren und weiteren Umfeld besucht werden.

Die Flächen für das geplante Ferienresort einschließlich Wald und Grünflächen sowie den zugehörigen Parkplatzflächen haben eine Größe von insgesamt rund 35 ha.

Für das Gesamtvorhaben ist ein schrittweiser Ausbau auf eine maximale Kapazität 4.000 Betten geplant. Es entstehen Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften mit verschiedenen Qualitätsebenen, Ausstattungen und Thementypen.

Ein wesentlicher Anteil der Flächen im Ferienresort entfällt auf Wald- und Grünflächen. Hierdurch wird das besonders naturnahe Beherbergungskonzept geprägt.

Es sind untergeordnete VKF in Form von Manufakturverkaufsflächen, Themenshops und Reisebedarfsverkaufsflächen vorgesehen. Eine Konkretisierung der VKF innerhalb der schematisch dargestellten Teilbereiche sowie die Festlegung zu Größe und Sortimenten erfolgt ebenfalls in den textlichen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gastronomieflächen werden im Bereich des Ferienresorts vorgesehen und auf die Themenwelten des Erlebnis-Dorfes abgestimmt.

Der Stellplatzbedarf für die Besucher des erweiterten Erlebnis-Dorfes und die Gäste des Ferienresorts wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft abgesichert. Für den Endausbau ist die Errichtung von bis zu 3.500 Kfz Stellplätze möglich. Hierin sind rund 200 Wohnmobil-Stellplätze enthalten.

**Abb. 2: Masterplan Erweiterung Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts (Quelle: Karls, Februar 2022).**



### **A.2.1.5 Geplanter Ausbauzustand**

Mit Umsetzung des Vorhabens wird für das Erlebnis-Dorf eine Erhöhung der Besucherzahlen langfristig 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.

Vorbehaltlich der weiteren Abstimmung mit den gemeindlichen Gremien im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens sind gestaffelte Gebäudehöhen in den einzelnen Teilereichen des Sondergebietes von 9 m, 12 m, 15 m bis maximal 20 m geplant. Im Bestand wird durch den vorhandenen Löwenturm eine Höhe von 30 m erreicht. Als weitere Attraktionen sind ein Aussichtsturm mit einer Höhe von maximal 60 m und weitere Freizeitparkattraktionen (Fahrgeschäfte) mit einer maximalen Höhe von 30 m geplant.

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 Landschaftsgestaltungsmaßnahmen sollen im Einklang mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.<sup>3</sup>

#### **A.2.1.6 Altlasten**

Die Bodenübersichtskarte Brandenburg verzeichnet für das Plangebiet hauptsächlich Braunerden und Podsol-Braunerden, die überwiegend aus Sand bestehen und über Schmelzwassersand gelagert sind. Durch die früheren Bautätigkeiten und Geländemodellierungen wurden die ursprünglichen Böden auf großen Teilflächen stark anthropogen verändert oder durch Versiegelungen und Auffüllungen ersetzt.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Nach dem Abzug der Sowjetischen Truppen im Jahr 1992 war zunächst geplant den Standort aufgrund der gut erhaltenen Gebäudestrukturen für eine Nachnutzung der Bundeswehr wieder aufzuwerten. Aufgrund der hohen Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Schwermetalle sowie Kampfmittel wurde jedoch davon abgesehen. Die Beseitigung dieser Altlasten innerhalb des Plangebiets wurde als wirtschaftlich nicht tragbar eingestuft.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorbelastung der Böden und zu den Altlasten. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **A.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Vorhabengebiet liegt im sogenannten Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich wird nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, was bedeutet, dass sich die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich nach dem vorhandenen Bebauungszusammenhang richtet. Grundsätzlich zählen hierzu Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder aber sonstige Gebäude, sofern sie ihre Umgebung städtebaulich prägen. In der Regel endet der Bebauungszusammenhang

---

<sup>3</sup> 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, Allgemeine Angaben, 2019

(Innenbereich) mit der letzten an eine größere Freifläche angrenzenden Bebauung. Zum Bebauungszusammenhang gehört der Bereich, der durch die vorhandenen baulichen Anlagen von Karls Erlebnis-Dorf geprägt ist. Die Gemeinde Wustermark hat den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Elstal über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB abgegrenzt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses rechtskräftig festgesetzten Bereiches und ist daher grundsätzlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten.

Im vorliegenden Fall lässt sich ein solcher Bebauungszusammenhang im Bereich des Vorhabengebiets kaum feststellen. Die bestehende Nutzung des Karls Erlebnis-Dorfs stellt hier eine klare Grenze zum Bebauungszusammenhang dar. Auch die im Osten liegenden brachliegenden Gebäudestrukturen stellen keinen im Zusammenhang bestehenden Ortskern mehr dar, weil hier seit 30 Jahren keine Nutzung mehr stattgefunden hat. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht ist hier also notwendig, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

### **A.3.1 Erschließung**

#### **A.3.1.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Berliner Einfallstraße Bundesstraße B5, die von Westen in das Stadtgebiet bis zum Zentrum einsticht und eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (Autobahnring A 10) herstellt. Entsprechend ihrer gewichtigen Funktion für die Region ist die Verkehrsachse heute von Nauen, über den Berliner Außenring bis an die Grenze des Berliner Stadtgebietes vierspurig ausgebaut.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straße Zur Döberitzer Heide, bzw. über die Straße zum Erlebnis-Dorf. Im Zuge dieser Planung und der Planung am Knotenpunkt der B5 wird ein Großteil der Erschließung der südlich der B5 liegenden Flächen umstrukturiert und neu geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an den nördlich angrenzenden, parallel zur B 5 verlaufenden Geh- und Radweg angebunden. Eine Verknüpfung mit dem östlich durch die Rhinslake führenden Geh- und Radweg ist ebenso für innerörtliche Wegeverbindungen von Bedeutung.

Über die "Hauptstraße" aus hat das Gebiet Zugang zum bestehenden Straßennetz:

- Anschluss an die BAB 10 (Fahrzeit ca. 6 Minuten),
- Verbindung über die Hauptstraße / B5 zum Zentrum Spandau Fahrtzeit ca. 23 Minuten und von hier zum Berlin Zentrum (Potsdamer Platz) Fahrtzeit ca. 30 Minuten.

Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besitzen laut Verkehrsstudie Elstal folgende Verbindungsfunktionen:

- Rosa-Luxemburg-Allee, östlicher Teil bis Hauptstraße: Stufe IV (Hauptsammelstraße),
- Rosa-Luxemburg-Allee, westlicher Teil bis Hauptstraße: Erschließungsstraße
- Hauptstraße: Stufe IV (Hauptsammelstraße).

#### Radfahrer- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet lässt sich für den Radfahrer und Fußgänger über die Straßenführung Hauptstraße/ Rosa-Luxemburg-Allee (mit einseitiger Fußwegführung auf der nördlichen Straßenseite) an die Ortslage Elstal anbinden. Östlich des Plangebietes führt eine weitere Fußgängerbrücke über die B5.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt am südlichen Anschlusspunkt an die B5 im Einzugsbereich (300-m-Radius) einer Buslinie (668, A05). Der Bahnhof Elstal (RE4, RB13, RB 21, Buslinien 662 und 668, Gehzeit ca. 25 Minuten) befindet sich in der Nähe, jedoch außerhalb eines Einzugsradius von 1000 m.

#### **A.3.1.2 Technische Infrastruktur/ Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich teilweise Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Altbestand. Diese sind allesamt abgängig. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Die Informationen zur technischen Infrastruktur werden im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

#### Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung der in Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen in der Hauptstraße. Zur Bewertung der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Versorgung mit Trinkwasser wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahmen gebeten.

#### Schmutzwasser

Das vorhandene Leitungssystem ist lediglich auf den Abtransport der bestehenden Nutzung ausgelegt. Im Zuge der Bauarbeiten muss die Leistungsfähigkeit erhöht werden. Im Laufe des Verfahrens wird zudem geprüft, ob eine Schmutzwasseraufwertungsanlage auf dem Plangebiet untergebracht werden kann.

#### Regenwasser

Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im größten Teil des Plangebiets ungeordnet und dezentral, im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen. Die geplante Regenentwässerung soll, soweit wie möglich durch definierte Versickerungsanlagen erfolgen. Im Laufe des Verfahrens prüft ein Gutachter den Umgang mit der Versickerung des Regenwasser.

#### Telekommunikation

Die vorhandene Infrastruktur für die Telekommunikation ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind über die anliegende äußere Erschließung vorhanden. Die Netzstruktur wird im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

#### Elektrotechnische Versorgung

Erforderliche Kapazitäten zur elektrotechnischen Versorgung (Mittel- und Niederspannung) zum Ausbau des Gebiets sind vorhanden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

### Wärmeversorgung

Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Das Karls Erlebnis-Dorf versorgt sich derzeit selbst.

### Medientechnische Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

#### **A.3.1.3 Immissionsschutz**

Die an die Bundesstraße B5 angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der Lärmimmission gemäß erster Einschätzungen im kritischen Bereich (vgl. Kap. B.2.3 Schalltechnische Untersuchung). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Lärm zu prüfen, der von der B5 auf das Plangebiet einwirkt insbesondere hinsichtlich seiner Verträglichkeit auf das Gebiet des Mitarbeiterwohnens und auf die Beherbergungsbetriebe. Außerdem soll die schalltechnische Untersuchung den Lärm prüfen, der durch den Betrieb des Erlebnisdorfs auf die oben genannten Nutzungen und auf die Umgebung einwirkt.

## **A.4 Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren**

Auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. Art. 10 Landesplanungsvertrag wurde mit Bescheid vom 16.02.2021 für die Aufstellung des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ für das genannte Vorhaben mit zusätzlichen VKF im Umfang von 7.000 m<sup>2</sup> eine Abweichung vom Ziel Z 2.6 LEP HR unter folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

Der Verkaufsflächenzuwachs von 7.000 m<sup>2</sup> ist nur als Bestandteil des o. g. Gesamtvorhabens von der Zielabweichung umfasst. Eine von der Umsetzung der weiteren Vorhabenbestandteile unabhängige Realisierung von VKF ist auszuschließen.

Voraussetzung ist daher die Aufstellung des hier vorliegenden und darauf abgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ mit geeigneten Festsetzungen und Durchführungsvertrag für die Fläche des gesamten Freizeitparks.<sup>4</sup>

### **A.4.1 Gegenstand des ROV**

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

---

<sup>4</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg: Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“, Potsdam, 26.02.2021

Szenario II - Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sowie die Errichtung des Ferienresorts mit 4.000 Betten) wurden geprüft.<sup>5</sup>

Im Ergebnis des ROV ist festzustellen, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben erreicht werden kann (vgl. hierzu Kap. B.2.1 „Maßgabenkatalog des Zielabweichungsverfahrens“). Es erfolgt eine Abstimmung mit anderen bekannten und raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Wesentliche Konflikte zwischen dem Vorhaben und diesen Planungen und Maßnahmen zeichnen sich nicht ab.<sup>6</sup>

Die 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 wurden die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie mögliche Beeinflussungen durch andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen geprüft.

In der RVU wurden zunächst die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Darauf aufbauend erfolgte die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Sachgebiete der Raumordnung und andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.<sup>7</sup>

#### **A.4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU)**

Im Rahmen der RVU wurden 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 wurde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie mögliche Beeinflussungen durch andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen geprüft.

In der RVU wurden die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Darauf aufbauend erfolgte 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 „Gesamt-raum/Zentralörtliche Gliederung“, „Wirtschaft“, „Verkehr“, „Ver- und Entsorgung/technische Infra-struktur“, Siedlungs- und Freiraum“, „Konversion/Altlasten“, „Land- und Forstwirtschaft“, „Erholung und Tourismus“ sowie „Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen“.

Die Untersuchungsräume umfassen je nach Sachgebiet der Raumordnung, das Vorhabengebiet oder die festgelegten Zonen 1 bis 3. Die Zone 1 umfasst das Vorhabengebiet

---

<sup>5</sup> 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, Raumverträglichkeitsuntersuchung, Stand: 18.09.2019

<sup>6</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg: Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“, Potsdam, 26.02.2021

<sup>7</sup> 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, Raumverträglichkeitsuntersuchung, Stand: 18.09.2019

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“ wurde die Zone 3 um die Altstadt Spandau erweitert. Zudem wurden Auswirkungen auf das Oberzentrum Brandenburg an der Havel untersucht. Für das Sachgebiet „Verkehr“ wurde die Zone 3 um die Altstadt und den Bahnhof Spandau erweitert. Für das Sachgebiet „Erholung und Tourismus“ wurde 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) wurden für die RVU 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.

#### **A.4.2.1 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.

### **A.4.2.3 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.

### **A.4.2.4 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 Regionalbahnhaltepunkt Elstal soll durch eine Verstärkung 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.

### **A.4.2.5 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.

#### **A.4.2.6 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.

#### **A.4.2.7 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 potenziellen 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).

#### **A.4.2.8 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 ggf. der Rückgriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu prüfen. 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.

#### **A.4.2.9 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.

#### **A.4.2.10 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 schienengebundenen Personennahverkehr kommt nach derzeitigem Stand ohne Ausbaumaßnahmen für das Schienennetz aus.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls-Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ in der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, -Verfahrensunterlage, Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Stand: 18.09.2019

### **A.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

#### **A.4.3.1 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 und Klima,
- 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.

#### **A.4.3.2 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 (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) 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.

#### **A.4.3.3 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 im Jahr 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 wurden. Durch weitere bereits umgesetzte Maßnahmen wurde der Gesamtmaßnahmenbedarf im Vorhabengebiet und in unmittelbarer Nähe kompensiert. Die in den Jahren 2018 bis 2022 zur Vorbereitung der Munitionsberäumung abgesammelten Reptilien wurden in extern liegende Flächen innerhalb der Döberitzer Heide und der näherer Umgebung umgesiedelt.

#### **A.4.3.4 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. Darüber hinaus 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.

#### **A.4.3.5 Schutzgut Wasser**

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

Die Auswirkungen bleiben lokal begrenzt.

#### **A.4.3.6 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 Grün- und Pflanzflächen sowie kleinteilige Wasserflächen. Diese werden sich durch Verdunstung kühlend auswirken und die Luftfeuchtigkeit im Umfeld spürbar erhöhen. Die neu anzupflanzenden Bäume wirken beschattend.

#### **A.4.3.7 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.

#### **A.4.3.8 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.

#### **A.4.3.9 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 sich die Grundwasserspende etwas verringern. Für die Trinkwassergewinnung im Trinkwasserschutzgebiet ist diese Auswirkung nicht erheblich.

#### **A.4.3.10 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.

#### **A.4.3.11 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.

#### **A.4.3.12 Fazit**

Das gesamte Gebiet unterlag einer intensiven militärischen Nutzung. Die Konversion von ehemaligen Militärf lächen 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.<sup>9</sup>

#### **A.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Prüfung der FFH-Richtlinie**

Direkt angrenzend zum Vorhabengebiet befinden sich mehrere Gebiete, die im europaweiten Schutzgebietssystem Natura 2000-Gebiete zusammengefasst sind. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besagt in § 34 Abs. 1, dass Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen sind, wenn sie geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Diesbezüglich wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahren die raumbedeutsamen Auswirkungen der Verträglichkeit des Vorhabens „Erweiterung Karls-Erlebnisdorf und Errichtung eines Ferienresorts“ auf die folgenden potenziell betroffenen FFH- und SPA-Gebiete untersucht:

- FFH-Gebiet DE 3444-303 „Döberitzer Heide“
- FFH-Gebiet DE 3444-305 „Rhinslake bei Rohrbeck“
- SPA- Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) DE 3444-401 „Döberitzer Heide“

---

<sup>9</sup> Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung, Berlin, 2019

Für jedes Gebiet des Natura 2000-Netzes sind Erhaltungsziele definiert, die bezogen auf ein konkretes Gebiet beschreiben wie die Arten und Lebensraumtypen der Anträge zu erhalten sind. Demzufolge sind vor allem die Erhaltungsziele und die Auswirkung auf diese ein zentrales Kriterium für die Prüfung.

Wesentliche Informationen zu den FFH- und SPA-Gebieten liefert als Grundlage üblicherweise der Standarddatenbogen. In Brandenburg werden derzeit landesweit Anpassungen bei den Natura 2000-Gebieten vorgenommen. Damit einher geht auch die Überarbeitung der Standarddatenbögen. Für beide hier zu prüfende FFH-Gebiete liegt dieser derzeit nicht vor, so dass auf Datengrundlage der 12. Erhaltungszielverordnung gearbeitet wurde.

Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ zeichnete sich durch ausgedehnte Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswälder (Stiel- und Traubeneiche) und Moore unterschiedlicher Trophie in enger Vernetzung aus. Seine Bedeutung liegt u.a. in seinem hohen Anteil von FFH-Lebensraumtypen, seiner hohen Komplexität und ökologischen Funktionalität sowie der sehr guten Artenausstattung. Als Schutzgegenstand werden folgende natürliche Lebensraumtypen, prioritäre Lebensraumtypen, Arten von gemeinschaftlichem Interesse und prioritäre Arten festgelegt:

- Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Binnendünen) (EU-Code: 2330)
- trockene europäische Heiden (EU-Code: 4030)
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*) (EU-Code: 6410)
- feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (EU-Code: 6430)
- magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (EU-Code: 6510)
- Übergangs- und Schwingrasenmoore (EU-Code: 7140)
- alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur* (EU-Code: 9190)
- trockene, kalkreiche Sandrasen (EU-Code: 6120\*)
- Moorwälder (EU-Code: 91D0\*)
  
- Fledermäuse (Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr)
- Säugetiere (Biber, Fischotter)
- Amphibien (Kammolch, Rotbauchunke)
- Fische (Europäischer Schlammpeitzger)
- Käfer (Großer Eichenheldbock, Eremit)
- Libelle (Große Moosjungfer)
- Schnecken (Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke)

Das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ zeichnet sich als Niedermoorkomplex am Südrand des Havelländischen Luches und durch einen geringen Grundwasserflurabstand aus. Hier kommen Röhrichte, Weidengebüsche, strukturreiche Staudensäume und aufgelassene Pfeifengraswiesen vor. Es ist für den Erhalt der Sumpf-Engelwurz ein zentral bedeutsames Gebiet. Als Schutzgegenstand sind folgende natürliche Lebensraumtypen und eine Pflanzenart von gemeinschaftlichem Interesse:

- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*) (EU-Code: 6410)
- magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (EU-Code: 6510)
- alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur* (EU-Code: 9190)
- Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*)

Bei dem SPA „Döberitzer Heide“ handelt es sich um ein insgesamt 3.946 ha großes Vogelschutzgebiet, das vor allem aus offenen bzw. halboffenen Trockenstandorten besteht, so dass insbesondere bedeutende Brutvorkommen von Arten der extensiv genutzten Offenlandschaften wertgebend sind.

Als Arten von gemeinschaftlichem Interesse werden im Standarddatenbogen 58 verschiedene Vogelarten gelistet. Als Entwicklungsziel hat der Standarddatenbogen die Erhaltung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinterten Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze angegeben. Dazu zählen in der Döberitzer Heide 25 Arten, wie z.B. Heidelerche, Brachpieper, Wachtelkönig und Neuntöter.

Geprüft wurde, insbesondere welche Wirkfaktoren des Vorhabens (bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie z.B. Schall / Lärm, Licht und Schadstoffausstoß, Bewegung, Erschütterungen sowie dauerhafte Flächeninanspruchnahme mit möglicherweise Zerschneidung- und Barrierewirkungen) dazu beitragen können, die oben genannten Lebensraumtypen und Arten erheblich zu beeinträchtigen.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass keiner der Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens „Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ mit erheblichen Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete verbunden sind.

Festgestellt wurde, dass durch die Wirkfaktoren in Zusammenhang mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der wertgebenden Elemente zu rechnen ist, wenn insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen getroffen werden.<sup>10</sup>

Im Ergebnis der raumordnerischen Abschätzung ist festzustellen, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der betreffenden Natura 2000-Gebiete führt und daher eine formelle FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich zu keinem negativen Ergebnis kommt. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im ROV wegen seines lediglich vorklärenden Charakters sowie der eingeschränkten Rechtswirkung für nachfolgende Verfahren eine abschließende Prüfung im Sinne des § 34 BNatSchG in der Regel nicht möglich ist. Daher ist die hier erfolgte Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanung mittels weitergehender Untersuchungen zu überprüfen, ggf. zu korrigieren und zu erweitern. Insbesondere sind hierbei bisherige Pauschalaussagen zu konkretisieren sowie getroffene Aussagen zu belegen und Vorbelastungen im Sinne kumulierender Wirkungen zu berücksichtigen (z. B. bezüglich Schall, Licht- und Schadstoffeinträgen, s.

---

<sup>10</sup> Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben für die raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie, Berlin, 2019

Maßgaben). Die abschließende FFH-Verträglichkeitsprüfung und Entscheidung über Zulässigkeit des Vorhabens muss sich auf aktuelle Erhebungen und Daten stützen, die auf der Grundlage einer konkretisierten Vorhabenbeschreibung vorgenommen wurden.<sup>11</sup>

#### **A.4.5 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulich funktionalen Auswirkungen**

Den Unterlagen des ROV wurde eine Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsauswirkungen durch die Freizeitpark-Erweiterung beigefügt. Die Verträglichkeitsanalyse orientiert sich an den Prüfkriterien des §11 Abs. 3 Bau NVO sowie an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Raumplanung des Landes Brandenburg. Die Analyse baut auf einer aktuellen Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im gemäß Antragskonferenz definierten Untersuchungsraum auf und wurde im Jahr 2020 aktualisiert.

Es wird aufgezeigt, dass mit dem Erweiterungsvorhaben von Karls Erlebnis-Dorf und der Errichtung eines Ferienresorts in Wustermark OT Elstal keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Ursächlich ist dies im Angebotskonzept des Vorhabens begründet, welches letztlich zu einer besonderen betrieblichen Atypik führt, die sich vom generellen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Das Freizeitpark-Erweiterungsvorhaben schließt eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und dessen Ergänzung durch ein Ferienresort ein. Eingebunden in das Gesamtvorhaben ist eine Verkaufsfläche von zukünftig 8.500 m<sup>2</sup>, gegenüber 1.500 m<sup>2</sup> im Bestand, geplant.
- Das insgesamt erlebnisorientierte Angebotskonzept wird auch auf den Einzelhandel übertragen. Dominiert werden die Einzelhandelsflächen von den Manufakturen mit einem Verkaufsflächenanteil von 5.000 m<sup>2</sup> und einem Umsatzanteil von ca. 61% am Einzelhandelsumsatz. Weiterer Einzelhandel wird durch Themenshops – Landleben, Maritime Welt, Erdbeerwelt, **Marktflächen** und Töpfermarkt - geprägt. Als sonstiger Einzelhandel ist im Planvorhaben lediglich ein Reisebedarfsshop für das Ferienresort mit 300 m<sup>2</sup> 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 Sortimentsspezifika 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 1,0 Mio. Besucher jährlich kommen aus dem Untersuchungsraum des Raumordnungsverfahrens. Mit dem Erweiterungsvorhaben werden zukünftig 2,2

---

<sup>11</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg: Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“, Potsdam, 26.02.2021

Mio. Besucher erwartet, davon ca. 19,6% aus dem Untersuchungsraum. Auf Letztere entfällt ein Umsatzanteil von ca. 13,1%.

- Eine auch weiterhin verstärkt überregionale Ausrichtung bedingt, dass eine regionale Umlenkung von Kundenströmen im Untersuchungsraum ROV nur zu geringen Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen führt, städtebaulich relevante Folgewirkungen sind davon nicht abzuleiten.
- Durch die Ferienresort-Gäste wird auf Grundlage der Plandaten ein zusätzliches Umsatzpotenzial für den regionalen Einzelhandel erwartet, welches die Umverteilungseffekte durch eine regionale Kundenumorientierung kompensiert und voraussichtlich sogar übersteigt.<sup>12</sup>

## **A.5 Überörtliche Fachplanung**

### **A.5.1 Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Wustermark (InGeK)**

Die Integrierte Gemeindeentwicklungskonzeption (INGEK) aus dem Jahr 2006 zeichnet einen planerischen Gesamthorizont für die Gemeinde Wustermark bis ins Jahr 2020. Derzeit befindet sich das Gemeindeentwicklungskonzept „Wustermark 2035“ in einem frühen Stadium der Überarbeitung.

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.

## **A.6 Örtliche Fachplanungen**

### **A.6.1 Lärmaktionsplan**

Gemäß Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes über die Bekämpfung von Umgebungslärm sowie gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Gemeinde Wustermark zur Fortschreibung der Lärmaktionsplanung und zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes Stufe 3 verpflichtet. Es wurden bereits Lärmaktionspläne der Stufe 1 (2008) und Stufe 2 (2013) erstellt. Der aktuell gültige Lärmaktionsplan für Hauptverkehrsstraßen (Stufe 3) ist aus dem Jahr 2019. Auslöseschwelle für die erste Stufe der Lärmaktionsplanung im Jahr 2017 war ein Verkehrsaufkommen auf Hauptverkehrsstraßen von mehr als 6 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr. Gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Lärmaktionspläne entweder bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation oder mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Für die aktuelle Fortschreibung ist durch die EU-Umgebungslärmrichtlinie ein Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr (das entspricht ca. 8.000 Kfz/Tag) festgelegt. Entsprechend diesem Schwellwert ergab sich in der Gemeinde Wustermark die immissionsrechtliche Verpflichtung aus dem Verkehrsaufkommen der Bundesautobahn A10 und der Bundesstraße B5. Für diese relevanten Hauptverkehrsstraßen wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen die strategische Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) durchgeführt. Die grundsätzliche Zielstellung der

---

<sup>12</sup> BBE-Handelsberatung: 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, 17.09.2019 – aktualisiert am 28.10.2020

Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Minderung von Umgebungslärm sowie die Verhinderung lärmbedingter gesundheitsschädlicher Auswirkungen. Durch nachhaltige Lärminderung ist die Lebensqualität der Bewohner zu sichern bzw. zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes soll eine Aufwertung der Gemeinde als Wohn- und Investitionsstandort erreicht werden.

Für das Plangebiet gibt die Isophonenkarte Messwerte zwischen 70 dB(A) direkt entlang der B5 bis 55 dB(a) für die meisten Bereiche an. Vom Lärm sind im Plangebiet keine Bewohner betroffen, da derzeit dort keine Wohnnutzungen stattfinden.

Der Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken aus dem Jahr 2017 stellt aufgrund der großen Entfernung für das Plangebiet keine wesentlichen Lärmbetroffenheiten durch den Schienenverkehr fest.

### **A.6.2 Verkehrsentwicklungsplan**

Seit dem Jahr 2018 erarbeitet die Gemeinde Wustermark einen Verkehrsentwicklungsplan in mehreren Teilmodulen. Das Modul 1 analysiert wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungspotentiale und leitet daraus das mögliche Verkehrsaufkommen im übergeordneten Straßennetz ab. Es werden Handlungsoptionen für die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz entwickelt. Im Modul 2 wird auf Grundlage umfangreicher Kfz-Verkehrserhebungen und der Aktualisierung von verkehrlichen Planungsgrundlagen der bestehenden Bauleitplanung des Ortsteils Elstal der Bedarf für die Anpassung der bestehenden Anschlussstellen im Zuge der B 5 im Ortsteil Elstal geprüft. Das im August 2021 beschlossene dritte Modul des Verkehrsentwicklungsplans setzt dann den Radverkehr in den Fokus. Dessen gegenwärtige Ausgangsbedingungen werden systematisch analysiert und hierauf aufbauend Handlungsleitlinien sowie Maßnahmen zur Stärkung dieses Verkehrsträgers innerhalb des Gemeindegebietes entwickelt. Im Rahmen des Konzeptes wird ein Zielnetz entworfen, Ausbaustandards definiert, konkrete Gestaltungsvorschläge für Schwerpunkträume entwickelt und unter anderem auch servicebezogene Infrastrukturen, etwa in Form von Abstellanlagen und Verleihsysteme dargestellt. Im derzeit in Entwicklung befindlichen 4. Modul sollen ÖPNV-Konzepte entworfen werden, welche auch die derzeit in Planung und Umsetzung befindlichen Vorhaben der Gemeinde und angrenzender Gemeinden berücksichtigen und miteinander abstimmen.

Basierend auf der außerordentlichen verkehrlichen Lagegunst erfährt die Gemeinde Wustermark insbesondere bei Gewerbe, aber auch beim Wohnen eine außerordentlich starke Entwicklungsdynamik. Zudem entwickeln sich die Nachbargemeinden, z.B. Falkensee, Nauen, Brieselang, Ketzin und Dallgow-Döberitz äußerst dynamisch. Aus den o.g. geplanten Entwicklungen resultiert eine signifikante Steigerung des zu erwartenden prognostischen Verkehrsaufkommens der Gemeinde Wustermark und der Nachbargemeinden. Auch in den aktuellen Prognosen der Stadt Berlin sind deutliche Anstiege der Berliner Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen bis 2030 enthalten. Im Zuge der Fortschreibung der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg (SVP 2030) ist daher eine signifikante Erhöhung des Berliner Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus dem Zuwächse der Verkehrsbelastung für die übergeordneten Achsen A 10 und B 5 resultieren können. Innerhalb der Gemeinde Wustermark stellt die autobahnähnlich ausgebaute B 5 die zentrale Erschließungsachse zwischen den Ortsteilen dar. Diese verbindet die Gemeinde Wustermark mit Berlin und den benachbarten Gemeinden. Die Knotenpunkte des untergeordneten Straßennetzes der Gemeinde mit der B 5 sind dabei als ein limitierender Faktor für die weitere Entwicklung der Gemeinde besonders hervorzuheben. Die Leistungsfähigkeit dieser

Knotenpunkte ist für die verkehrsqualitätsgerechte Anbindung des Ortsteils Elstal und die Ansiedlungsentwicklung der Gemeinde Wustermark von existenzieller Bedeutung.

Über die Anforderungen der tagesaktuellen Einzelstandortplanung hinaus besteht deshalb die Aufgabe, ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an die A 10, die B 5, die öffentlichen Verkehrsmittel und das überörtliche Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln.

Der Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt eine regional übergreifende Abstimmung der verkehrlichen Belange mit dem Landkreis und den Nachbargemeinden. Auf Grundlage dieser verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen kann anschließend ein übergreifender Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde beziehungsweise die Region erarbeitet werden.

Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans wurden Verkehrserhebungen an den beiden Elstaler B5-Anschlussstellen durchgeführt. In einem zweiten Schritt prognostiziert das Gutachten die künftige Belastung der beiden Knotenpunkte unter Einberechnung aller in Elstal avisierten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsvorhaben. Aus dieser Leistungsfähigkeitsprognose werden wiederum Handlungsempfehlungen zur künftigen Dimensionierung der Knoten abgeleitet.

Ein Sachverständigenbüro erarbeitet derzeit eine Studie, in der einerseits geprüft wird, welcher Vorhabensumfang mit der derzeitigen Verkehrslösung realisiert werden kann und andererseits wie mit den Verkehrsmengen am Knotenpunkt B5 „Elstal/ Olympisches Dorf“ nach der vollständigen Umsetzung der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf umgegangen werden sollte. Modul 1 und 2 des Verkehrsentwicklungsplans empfehlen dringenden Handlungsbedarf an diesem Knotenpunkt. Vor Abschluss dieses Verfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt hergestellt werden kann.

### **A.6.3 Gewerbeentwicklungskonzept**

Die Gewerbeflächenentwicklungskonzepte der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland von 2020 und 2021, berühren die vorliegende Planung nicht, da hier nur größere Industrie- und Gewerbebetriebsflächen in Bezug auf Bahnanlagen betrachtet werden.

### **A.6.4 Klimaschutzkonzept**

Die Ziele des Klimaschutzkonzeptes Wustermark, aus dem Jahr 2014, umfassen die Entwicklung einer umsetzungsfähigen Strategie für das Gemeindegebiet zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energiebedarfs sowie die Entwicklung entsprechender konkreter Einzelziele und wirtschaftlich tragfähiger Maßnahmen, die von den öffentlichen und privaten Akteuren umgesetzt werden können.

Nach dem Erarbeitungsprozess, in den neben Fachleuten auch die Öffentlichkeit und der politische Raum einbezogen wurden, beschloss die Gemeindevertretung das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Wustermark am 2. Dezember 2014 einstimmig.

Das Klimaschutzkonzept stellt für die nächsten Jahre den kommunalen Handlungsleitfaden beim Klimaschutz dar. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wurde darin ein Maßnahmenkatalog abgeleitet, der nun möglichst in einem Zeithorizont von 10-15 Jahren umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Entwicklungsstrategie mit den Schwerpunkten auf Energie und Stadtentwicklung erarbeitet, die sich am Klimaschutzkonzept orientieren müssen und folgende Punkte enthalten:

Schwerpunkt Energieerzeugung, Schwerpunkt Energieverteilung, Schwerpunkt Mobilität, Schwerpunkt Stadtentwicklung.

### **A.6.5 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Die Gemeinde Wustermark verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Melderegister der Gemeinde um 17% angewachsen. Um auf die damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wurde eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) erstellt.

Für die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf, was sich hauptsächlich auf die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Strukturen des Erlebnisdorfs fokussiert, wird in der WUS ein Potenzial von 100 neuen Wohneinheiten gesehen.

### **A.7 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan**

Der aus einem zeichnerischem sowie textlichen Teil bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.07.2006 in Kraft getreten. Bereits in den Jahren 1997 und 2000 wurden von der Gemeinde Landschaftspläne verabschiedet, die fachplanerische Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft treffen. Diese Planwerke wurde jedoch im Rahmen der darauffolgenden Flächennutzungsplanaufstellung nicht nochmals als eigenständiger Plan aktualisiert und stattdessen direkt in den vorbereitenden Bauleitplan integriert.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Er regelt die Nutzung der einzelnen Flächen im Gemeindegebiet sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein. Eine detaillierte Darstellung wird im Maßstab des Flächennutzungsplans zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vorgenommen. Nur in Einzelfällen werden kleinteiligere Flächen dargestellt. Flächen, deren Größe unter 2 ha liegen, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln (gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans).

Der wirksame FNP der Gemeinde Wustermark stellt den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit und Sport“, „Bildung, Kultur, Hotel“ dar. Die dargestellten Waldflächen und weiträumigen Grünlandnutzungen sind zudem mit dem Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehen. Die weitesten Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes liegen zudem in der Trinkwasserschutzzone II. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche dar.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP-Stand 2006



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Hierzu fanden bereits Vorabstimmungen mit dem Landkreis Havelland statt, der die Ziele des Masterplans grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar einschätzt (Schreiben LK vom 14.12.2021).

Der dem Flächennutzungsplan zugeordnete Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark (Teillandschaftsplan 1 und 2, Amt Wustermark, Stand: Juli 1997), als ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hat die vordringliche Aufgabe, die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfassen und zu bewerten sowie seine Tragfähigkeit bezüglich der Raumansprüche im Einzelnen und in der Gesamtheit zu ermitteln. Darüber hinaus stellt der Landschaftsplan einen Fachbeitrag für die Erholungs- und die Naturschutzplanung dar. Der Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark zeigt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im westlichen Bereich auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne die Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf (siehe hierzu auch Kap. A.8.2) sowie die östlichen Bereiche als Gewerbefläche, bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Teillandschaftsplan 2 stellt, wie auch der FNP, die Fläche der Adler-Löwen-Kaserne als Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Bildung sowie als Altlastenfläche dar.

## A.8 Benachbarte Bebauungspläne

### A.8.1 Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“

Der Bebauungsplan Nr. 36 wurde mittels Teilungsbeschlusses auf mehrere Bauabschnitte umfassende Einzelbebauungspläne aufgeteilt. Die räumlichen Geltungsbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ (Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung vom 29.12.2017) sowie der des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“, befinden sich nördlich der Bundesstraße B5 und grenzen somit nicht direkt an das Vorhaben an.

Die Intention der Planungen ist die Entwicklung von am historischen Vorbild orientierten neuen Wohnquartieren, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange, des Wohnungsbaus sowie der Freiraumplanung.

## **A.8.2 Planfestgestellte Bereiche und dazugehörige Bestimmungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden teilweise direkt an den planfestgestellten Bereich des vierspurigen Ausbaus der Bundesstraße B 5 an. Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich der Anbauverbots und Anbaubeschränkungszonen sollen durch die Planung nur dort berührt werden, wo vorhandener Gebäudebestand innerhalb dieser Zonen planungsrechtlich gesichert wird.

## **A.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **A.9.1 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bestehende Bausubstanz wird, wo erwünscht und zum Konzept passend, saniert und wieder genutzt.

### **A.9.2 Trinkwasserschutz**

Westlich des Plangebietes liegt das noch aus der historischen Ursprungplanung des Olympischen Dorfs stammende Wasserwerk Radelandberg. Das Wasserwerk wurde noch bis in die 1990er Jahre betrieben. Danach wurde die Förderung ausgesetzt. Entsprechend weist auch die Trinkwasserschutzzonenausweisung Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen v. 22.07.1976 zur Trinkwasserschutzzonenausweisung für das Wasserwerk Radelandberg) das östliche Plangebiet als Trinkwasserschutzzone aus.

Im Rahmen der Arbeiten am IQEK für das Olympische Dorf wurde durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) die Absicht geäußert, das Wasserwerk aufgrund des steigenden Bedarfs in der Region wieder in Betrieb zu nehmen und im Vorfeld die Anlagen zu erneuern. Nach intensiven Abstimmungen konnte sich auf eine Verlegung der Brunnenstandorte in den östlichen Teil des Olympischen Dorfs im Bereich des Waldsees (nahe Rhinslake bei Rohrbeck) verständigt werden.

Die Abgrenzungsbereiche der Trinkwasserschutzzonen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angepasst. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

### **A.9.3 Wald i.S.d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)**

Von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 ist Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Gemäß § 1 LWaldG ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Im Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und sich u. a. diesbezüglich zu äußern.

## **A.9.4 Sonstige Planungsbindungen**

### **A.9.4.1 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 01. Januar 2012. Eine Beseitigung, Beschädigung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde Wustermark.

### **A.9.4.2 Niederschlagswassersatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung) vom 25.12.2009.

Die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark regelt die Regenwasserentsorgung für das auf öffentliche und private Flächen anfallende Niederschlagswasser. Sie verfolgt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden weitestgehend dezentral zu versickern. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach § 3 der Satzung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbares Einleiten in ein Gewässer erfolgen. Die Versickerung ist dabei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuschöpfen. Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

### **A.9.4.3 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.03.2019. Die Anlage 1 zur Satzung enthält Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Demnach sind bspw. für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche und für Handwerks- und Industriebetriebe ein Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen.

## **B Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **B.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf Standort in Wustermark Ortsteil Elstal schaffen und die von Altlasten belastete Brachfläche, einer neuen Nutzung zuführen. Das Vorhaben sieht im Kern die Erweiterung des bestehenden Karls Erlebnis-Dorf vor. Neben dieser Erweiterung soll auch die Planung und Errichtung von Mitarbeiterwohnungen und von Resort- und Hotelstandorten umgesetzt werden. Einzelne Gebäude im Bestand sollen weitergenutzt werden, wie beispielsweise der Löwenturm, das Torhaus und das doppelte Rundbogenhaus. Die öffentliche Erschließung soll vom Norden entlang der B5 neu geschaffen werden und die südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen verbinden.

Öffentliche Verkehrswege ins Plangebiet sollen über eine Buslinie erschlossen werden und einen Anschluss an den Bahnhof Elstal ermöglichen. Dem örtlichen und überörtlichen Radverkehr wird im städtebaulichen Konzept ebenfalls eine große Bedeutung beigemessen.

Ebenso sollen Lärmimmissionen, die von der B5 ausgehen, wo nötig durch die planungsrechtliche Sicherung einer Lärmschutzwand auf verträgliche Maße reduziert werden. Neben dem Mitarbeiterwohnen, sind auch die Ferienresorts vor unverträglichen Lärmimmissionen zu bewahren. Das geplante Parkhaus, wirkt zusätzlich lärmabsorbierend auf die südlich davon liegenden Gebiete.

Zu diesem Zweck sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung von unterschiedlichen Baugebieten vor. Im Westen des bestehenden Erlebnis-Dorfes soll ein Sondergebiet für Mitarbeiterwohnen und im Osten die Erweiterung des Erlebnis Dorfes nebst Erdbeer-Promenade sowie ein Ferienresort entstehen. Außerdem sollen im Süden Waldflächen und öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von Sondergebieten (Erweiterung Erlebnis-Dorf, Erdbeer-Promenade mit Badescheune, Mitarbeiterwohnen und Ferienresorts)
- Sicherung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung von privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sicherung von Waldflächen
- Schutz vor Lärm passiven und aktiven Lärmschutz

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen werden.

### **B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahre 1992 wurde für das Gelände der Adler-Löwen-Kaserne nur wenig Nachnutzungspotenzial gesehen. Die Bundeswehr erwog aufgrund des guten baulichen Zustands der Gebäude den Standort zu wählen, jedoch blieb eine Innutzungnahme aus, weil der Boden auf dem gesamten Gelände sowohl von Altlasten als auch von Kampfmitteln verunreinigt zurückgelassen wurde. Eine Aufbereitung wäre wirtschaftlich nicht tragbar gewesen. Erst mit dem Erwerb des gesamten Geländes durch Karls begannen neue Planungen zur Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche. Wie aus

vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen, wurde dazu zunächst ein Raumordnungsverfahren durchgeführt (siehe Kapitel A.3 „Raumordnungsverfahren (ROV) mit integriertem Zielabweichungsverfahren“).

### **B.2.1 Maßgabenkatalog des Zielabweichungsverfahrens**

Wie im Kapitel A.3 „Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren“ aufgeführt, kommt das ROV für den „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ zu dem Ergebnis, dass

- kein Konflikt mit / zu anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besteht und
- eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung durch Umsetzung von entsprechenden Maßgaben erreicht werden kann.

Diese Maßgaben wurden entwickelt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf angrenzende Gemeinden, die Umwelt und die verkehrliche Infrastruktur zu minimieren.

#### **Tabelle 1 Synopse zum Maßgabenkatalog der Gemeinsamen Landesplanung**

### Synoptische Gegenüberstellung der Maßgaben 1 bis 20 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und Umgang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Maßgabe	Umsetzung im Durchführungsvertrag	Umsetzung durch textliche Festsetzung	Anmerkung/ Erläuterungen
1 Es ist sicherzustellen, dass nur eine Realisierung des gesamten Vorhabens erfolgt, d. h. aller verknüpfter Vorhabenbestandteile.	- § 10 des Durchführungsvertrags	- Festsetzung von Maßnahmenstufen bzw. Abschnittsbildung mittels TF 17 Abs. 2, 3, 4 und 5 - Darstellung in der Begründung zur TF 17	Die entsprechende Kontrolle erfolgt durch die Aufstellung des <u>vorhabenbezogenen Bebauungsplans</u> Nr. E 46 „Karls“ in Verbindung mit textlichen Festsetzungen sowie dem dazugehörigen Durchführungsvertrag (im Folgenden: DV).
2 Es ist sicherzustellen, dass die mit den Angeboten Zentraler Orte konkurrierenden Bausteine des Einzelhandels und der Gastronomie, das Erlebnisbad und das Veranstaltungsgebäude in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten andere konzeptionelle Ausprägungen aufweisen als die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dies ist über Festsetzungen und ergänzende langfristig bindende Verträge zu gewährleisten.	Vgl. Teil IV Vereinbarungen zu Verkaufsflächen §§ 9, 10  In Bezug auf das Erlebnisbad soll im DV noch eine Verpflichtung aufgenommen werden, nach der Einrichtungen für Bahnschwimmen, Schulschwimmen und Wettkämpfe durch Vereine, Schulen etc. ausgeschlossen sind	Vgl. TF 3-6, 17-19	Die Grundkonzeption des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (im Folgenden: VBP) beruht auf der Erwägung, diesem Grundanliegen Rechnung zu tragen. Er enthält detaillierte quantitative und qualitative Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (im Folgenden: VKF). Diese werden sowohl in ihrem Umfang als auch in ihrem Gepräge festgeschrieben. In der Zusammenfassung schafft der VBP ausschließlich Planungsrecht für einen detailliert umschriebenen Freizeitpark mit Resort. Während bei den Komplexen „Erlebnisbad“ und „Verkaufsflächen“ insoweit sehr detaillierte Festsetzungen getroffen werden, ergibt sich die besondere Typizität der gastronomischen Angebote bereits aus der Zuordnung zum Freizeitpark und den Beherbergungsangeboten. Die Gemeinde hat insoweit keinen Anlass gesehen,

bestimmte Betriebstypen auszuschließen (z.B. überregionale Systemgastronomien). Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass die Projektplanung eine konkrete Vorhabenbeschreibung enthält. In § 5 Abs. 1 DV verpflichtet sich der Vorhabenträger, genau dieses Vorhaben auszuführen.

Die Gemeinde geht in diesem frühen Stadium der Abstimmung (frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung) noch davon aus, dass sich im weiteren Verfahren noch Änderungen ergeben. So werden etwa die Untersuchungen der Einzelhandelsgutachter noch fortgeschrieben.

Hinsichtlich einer Teilfläche von 2.500 VKF qm ist die Gemeinde der Auffassung, dass es mit den Maßgaben vereinbar ist, relativ flexible Festsetzungen zuzulassen (Markflächen mit Sortimentsbeschränkungen – siehe Ziffer 21).

<b>3</b>	<p>Bezogen auf die Manufaktureinheiten ist sicherzustellen, dass die Herstellungsflächen nicht die Charakteristika von Verkaufsflächen aufweisen. Da der Vorhabenträger einen engen räumlichen Bezug von Herstellungsort und Verkaufsfläche der jeweils hergestellten Erzeugnisse vorsieht, sind diese Einheiten,</p>	§§ 9 Abs. 3, 10	Vgl. Auszug TF 18, usw. TF 19	<p>Die Gemeinde hat die Frage, wie diese Maßgabe umzusetzen ist, intensiv diskutiert. Sie könnte einerseits so verstanden werden, dass jede Manufaktur dergestalt festzusetzen ist, dass deren Produkt und die konkrete Lage innerhalb des Vorhabens festgelegt sein müsse. Die Gemeinde folgt dieser Auslegung nicht. Sie ist der Auffassung, dass dem Regelungsgehalt der Maßgabe auch dadurch Rechnung getragen wird, dass die Manufakturen sachlich beschrieben und in ihrer Gesamtfläche</p>
----------	---	-----------------	-------------------------------	---

bestehend aus Herstellungs- und Verkaufsfläche, im aufzustellenden Bebauungsplan jeweils räumlich zu fixieren.

festgelegt werden. Die erste denkbare Auslegung wäre mit den Anforderungen an einen Freizeitpark nicht vereinbar. Neben „Kernmanufakturen“ wie der Marmeladenherstellung, der Bonbonmanufaktur oder der Bäckerei muss der Vorhabenträger in der Lage sein, im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Erhaltung der Attraktivität des Angebotes Manufakturprodukte oder nicht marktfähige Produkte auszutauschen und nicht angenommene Standorte zu wechseln. Zudem gibt es das Bedürfnis den Park immer wieder umzugruppieren, um das Angebot spannend zu halten. Ein Freizeitpark ist dynamisch und lebt vom Wandel. Die Gemeinde will dies ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist eine Form der Festsetzung gewählt worden, welche sicherstellen soll, dass keine Umwidmung in „regulären“ Einzelhandel erfolgt, die aber die nötige Flexibilität bewahrt. Es wird gleichwohl eine räumliche Zuordnung von Manufakturverkaufsflächen in die Sondergebiete SO 3, 4 und 5 (TF 3, 4 und 5) festgesetzt.

Der VBP wird die VKF und deren Umfang sowie die dazugehörigen Sortimentsbeschreibung im Übrigen genau definieren. Entsprechende Festsetzungen werden erfolgen und im Laufe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ergänzt. Die genauen Zahlen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben und

4	<p>Bezogen auf die Themenshops sind Produkte bzw. Sortimente zu begrenzen und zur Wort-Bild-Marke zuzuordnen. Das Markenbild von „Karls“ ist eng zu fassen und Produkte / Sortimente sind diesen Themen zuzuordnen.</p>	§ 9	Vgl. TF 18 (2)	<p>die jeweiligen Auswirkungen durch einen Fachgutachter geprüft.</p>
5	<p>Es sind verbindliche Festsetzungen zu allen Einzelhandelsverkaufsflächen erforderlich, um sicherzustellen, dass perspektivisch nicht andere als die vertraglichen Angebotsstrukturen realisiert werden. Dieses setzt auch voraus, dass die festgeschriebene Struktur / Größenordnung, auch hinsichtlich schrittweiser Umsetzung des Vorhabens und ausgewählter Angebotsbestandteile, ggf. jeweils durch eine vertiefende</p>	<p>§§ 10 (siehe textliche Festsetzungen: es erfolgen gegebenenfalls flankierende Regelungen im DV)</p>	<p>Vgl. TF 17 TF 17 wurde noch vor der frühzeitigen Beteiligung von Trägern und Öffentlichkeit so ergänzt, dass für jede Stufe der Entwicklung von VKF auch eine Mindestausstattung von Beherbergungseinrichtungen erforderlich ist. Ein Ausgleich der Bereiche Attraktionen / Beherbergung wird ausgeschlossen.</p>	<p>Die Gemeinde versteht die Maßgabe so, dass auch nicht-gebrandete Artikel zulässig sind, wenn sie zu dem Gesamtbranding passen, ohne den Eindruck eines allgemeinen Einzelhandelsbetriebes zu erwecken. So sind beispielsweise lose verpackte Früchte oder Süßigkeiten naturgemäß nicht gebrandet, können aber gleichwohl in einem Themenshop das Sortiment abrunden. Eine „Süßigkeitenabteilung“, die dem eines Supermarktes entspricht, wäre danach aber ausgeschlossen und ist auch nicht gewollt. Damit verwirklicht die Gemeinde nach ihrer Auffassung die Maßgabe.</p> <p>Die Gemeinde hat ein differenziertes System von Abhängigkeiten entwickelt, um dieser Maßgabe Rechnung zu tragen. Dabei verfolgt sie das Ziel im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung Verwirklichungsstufen zu definieren, an welche die Zulässigkeit der Verwirklichung bestimmter Verkaufsflächen geknüpft ist. Dabei sollen in einem gewissen Umfang wechselseitige Ausgleiche möglich sein. Wenn man sich die Verwirklichung des Gesamtvorhabens als System von Wassersäulen vorstellt, geht die Gemeinde davon aus, dass grundsätzlich ein prinzipiell gleichmäßiger, linearer Fortschritt aller Bestandteile (Beherbergung, Attraktionen, Gastronomie, Verkauf) stattfindet.</p>

			<p>Angemessene Verkaufsflächen sollten nach der Konzeption der Gemeinde aber auch dann zugelassen werden, wenn der gleiche Verwirklichungsgrad nicht aller anderen Bestandteile erreicht ist, das Defizit des einen Bestandteils aber durch eine Überkompensation bezüglich eines anderen Bestandteils ausgeglichen wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nicht isoliert <i>nur</i> Einzelhandel verwirklicht wird, sondern ein Gleichklang mit der Gesamtentwicklung besteht.</p> <p>Die vertiefende Wirkungsanalyse hinsichtlich einer abschnittswisen Umsetzung erfolgt im laufenden Verfahren durch das v.g. Gutachterbüro</p>
<p><b>6</b> Es ist darzulegen, wie der avisierte Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs von 20 % am gesamten Besucheraufkommen konkret realisiert werden kann und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Dies kann in einem ergänzenden Gutachten zum Bebauungsplan oder in einer anderen geeigneten Weise (z. B. als Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark) erfolgen.</p>	<p>§ 15 (fehlt noch)</p>	<p>Lokalisierung der ÖPNV-Anbindung an attraktiver und zentraler Lage nahe des Haupteingangs. Fußwege nahezu aller Parkplätze zu den Eingängen sind wesentlich länger gelegen als vom ÖPNV.</p>	<p>Es ist eine Regelung in § 15 DV und eine Berücksichtigung in der Projektbeschreibung vorgesehen. Die Regelungen sind noch nicht ausgehandelt. Sie sollen nach Vorstellung der Gemeinde eine Kostenbeteiligung am ÖPNV beinhalten. Der Vorhabenträger soll verpflichtet werden, einen signifikanten Betrag zu leisten, dass mit einem mit dem Regionalverkehr synchronisierten Busverkehr eine attraktive Anbindung vorliegt. Die Projektbeschreibung und der VBP lokalisieren das Busterminal in unmittelbarer Nähe des zentralen Eingangs.</p>
<p><b>7</b> Die vorhandenen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Vorhabenstandortes sind zu</p>	<p>§ 15 (fehlt noch). Die externe Einbindung in das Fahrradwegenetz einschließlich einer</p>	<p>Durchwegung des Fahrradverkehrs durch den Freizeitpark ist festgesetzt.</p>	<p>Die Sicherung einer überdurchschnittlichen Fahrradbindung und fußläufigen Einbindung stellen einen der zentralen Verhandlungspunkte mit dem</p>

<p>erhalten und ihre leistungsfähigen uneingeschränkte Querung der B5 werden Nutzungsmöglichkeit ist zu vereinbart. gewährleisten.</p>	<p>Vorhabenträger dar. Sie sind noch nicht abgeschlossen. § 15 DV wird insoweit weitreichende Verpflichtungen beinhalten, die über die bloße Bestandssicherung weit hinaus gehen.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Belange werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro geprüft und ggf. durch geeignete Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Die Anknüpfungspunkte der angrenzenden Wegeverbindungen werden beachtet und aufgenommen.</p>
<p><b>8</b> Es ist nachweislich dauerhaft auszuschließen, dass eine für das geplante künstliche Gewässer vorgesehene Trinkwasserauffüllung die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gefährdet.</p>	<p>Anlage 3 (Projektbeschreibung) Anlage 10, hydrologisches Konzept)</p> <p>Es ist die Errichtung eines abgedichteten Pools / bzw. abgedichteter Teichanlagen vorgesehen, die keiner wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen. Deren Umfang wurde ferner im Vergleich zum Raumordnungsverfahren vorliegenden Maßstab deutlich reduziert. Die ausreichende Trinkwasserversorgung der Bevölkerung wird auch weiterhin sichergestellt sein. Ein Niederschlagswasser-/ und Entwässerungsgutachten ist bereits beauftragt.</p>
<p><b>9</b> Es ist zu prüfen, ob im Vorhabengebiet Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I der FFH-</p>	<p>Anlage 5 (Grün- und Freiflächenplan) TF 32</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum VBP wird eine umwelt-/ und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange</p>

Richtlinie vorhanden sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu erfassen, ob es sich bei den ggf. festgestellten LRT um stickstoffempfindliche Biotop handelt. Darüber hinaus sind auch stickstoffempfindliche geschützte Biotop im Vorhabengebiet zu erfassen, die keinen LRT-Status besitzen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob im Untersuchungsraum des Vorhabens (Umkreis von 500 m ab Außengrenze) außerhalb und innerhalb von FFH-Gebieten LRT vorhanden sind, die bislang im Umweltbericht nicht dargestellt sind. Sollte sich dies bestätigen, sind die Auswirkungen ansteigender Stickstoffdepositionen auf die diesbezüglich empfindlichen LRT zu betrachten. Hierbei sind auch die auf Karte 2 der ergänzenden naturschutzfachlichen Unterlagen nicht betrachteten Bereiche im Westteil des Vorhabengebietes und die daran angrenzenden Flächen der Döberitzer Heide in die

werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro abgeprüft. Einige artenschutzrechtliche Maßnahmen – vor allem im Sinne des Fledermausschutzes – sind im Zuge der bereits erfolgten Abrissmaßnahmen bereits abgeschlossen und von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Die Maßnahmen werden Bestandteil des Grün- und Freiflächenplans und somit verbindlicher Teil der Ausführungsverpflichtung.

Betrachtung einzubeziehen. Als Grundlage für die Erfassung stickstoffempfindlicher LRT und geschützter Biotop ist der Erlass des MLUK vom 18.09.2020 zur „Prüfung von Stickstoffeinträgen in gesetzlich geschützte Biotop im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren“ zu verwenden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind darzustellen und zu bewerten.

<p><b>10</b> Der Eichenwald ist als kaum regenerierbares geschütztes Biotop im vollen Umfang wie auf Karte A-3 des Umweltberichts ausgewiesen zu erhalten. Dies ist zudem aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen nötig, um durch Anbringung von Nistkästen in den Bäumen den gehölbewohnenden Fledermäusen ausreichend Ausweichquartiere anbieten zu können. Seine künftige Nutzung darf die beabsichtigte Lebensraumfunktion für Fledermausarten (Quartier- und Jagdgebiet) in Hinblick auf Lärm, Licht und allgemeine</p>	<p>Anlage 5 (Grün- und TF 32 Freiflächenplan)</p>	<p>Die Flächen und Anlagen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert und als Bestandteil des Grün- und Freiflächenplans verbindlicher Teil der Durchführungsverpflichtung.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden VBP findet sich Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet.</p>
--	---	--

Unruhe nicht beeinträchtigen, weshalb er auch als Dunkelkorridor zu erhalten ist. Die weiteren geschützten Biotope, die sich zwischen Eichenmischwald und Grenze des Vorhabengebietes erstrecken (Trockenrasen und Besenginsterheiden), sind ebenfalls zu erhalten, da es sich um schwer regenerierbare Biotope handelt. Zum anderen sind diese Biotope größtenteils auch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ geschützt, das sich in diesem Bereich mit dem Vorhabengebiet überschneidet. Um die Auswirkungen auf diesen Bereich einschätzen zu können und abzuschätzen, ob die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung zum LSG gegeben ist, sind ausreichend detaillierte Karten sowie eine Beschreibung der geplanten Nutzungen und deren voraussichtliche Auswirkungen zu erstellen. Die Art der Nutzung muss auch den Erhalt

<p>der geschützten Biotope gewährleisten. Die zum LSG gehörenden Flächen südlich und östlich des Fahrradweges sind von einer Nutzung weitestgehend auszuschließen.</p>		
<p><b>11</b> Es ist darzulegen, wie und auf welchen Flächen Niederschlagswasser für die Befüllung des künstlichen Gewässers zurückgehalten werden soll. Weiterhin ist auszuführen, wie negative Auswirkungen der Niederschlagsrückhaltung auf die lokale Vegetation im Vorhabenbereich vermieden werden sollen.</p>	<p>Anlage 10</p>	<p>Ein Niederschlagswasser- und Entwässerungsgutachten ist bereits beauftragt. Entsprechende Ergänzungen erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Auf den Umgang mit Maßgabe Nr. 8 wird verwiesen.</p>
<p><b>12</b> Die vorliegenden Erfassungen der Tierarten im Vorhabengebiet sind zu prüfen und zu aktualisieren. Zudem sind die bisher nicht betrachteten geschützten Arten in die Untersuchungen einzubeziehen. Die kartografischen und textlichen Darstellungen zur Brutvogelerfassung im Verflechtungsbereich mit der Döberitzer Heide südlich und westlich von Fläche 1 sind zu vervollständigen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf</p>	<p>Anlage 5 (Grün- und Freiflächenplan) und TF 32</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro abgeprüft.</p>

<p>Brutvögel in diesem Bereich sind zu ergänzen.</p>		
<p><b>13.</b> Die Auswirkungen der betriebsbedingten Licht- und Lärmemissionen auf die Fauna im Vorhabengebiet sowie in den angrenzenden Schutzgebieten ist artbezogen darzustellen und zu bewerten. Es sind geeignete Schutzkonzepte zu entwickeln. Es ist darzulegen, wie eine Beeinträchtigung der licht- und lärmempfindlichen Fauna in den angrenzenden Schutzgebieten vermieden werden kann. Hierbei sind insbesondere Beeinträchtigung der Tiere aufgrund möglicher Lasershows und Feuerwerk zu prüfen und wirksam zu vermeiden.</p>	<p>(Ergänzung der Anlage 5 (Grün- und Freiflächenplan))</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange werden durch bereits beauftragte fachgutachterliche Büros abgeprüft.</p> <p>Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen werden über den DV verbindlich vereinbart. Sofern vor dem Verfahrensabschluss des VBP eine RVO gemäß § 54 Abs. 4d BNatSchG erlassen wird, gelten diese Bestimmungen.</p>
<p><b>14</b> Es ist darzulegen, dass das vorhandene Wegenetz in der Döberitzer Heide geeignet ist, die durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten steigenden Besucherzahlen konfliktfrei aufzunehmen. Andernfalls ist ein angepasstes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten, das im Einklang mit den Zielen der betroffenen Schutzgebiete steht.</p>	<p>§ 15 DV siehe oben</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro geprüft.</p>

<p><b>15</b> Mittels geeigneter Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, das Vorhaben möglichst verträglich in die umliegende Landschaft zu integrieren (naturnahes, umgebungsgerechtes Erscheinungsbild). Die folgenden Maßnahmen sind hierbei zu berücksichtigen: Zur Döberitzer Heide muss eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung durch einen breiten Grün- bzw. Gehölzgürtel erfolgen. Vom Eichenmischwald abgesehen, sind auch die übrigen bestehenden Waldflächen auf dem Gelände soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den als Sichtschutzwald dargestellten Waldstreifen entlang der B 5.</p>	<p>div. textliche und zeichnerische Festsetzungen (Regelungen von Bebauungsdichte, Höhenentwicklung etc.)</p>	<p>Im Geltungsbereich des vorliegenden VBP findet sich Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet. Eine Abschirmung und Einpassung in die Umgebung zur Döberitzer Heide wird durch zeichnerische und textliche Festsetzung von Grün- und Maßnahmenfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.</p>
<p><b>16</b> Um in ausreichender Menge Ersatzquartiere für Fledermäuse im Rahmen von CEF-Maßnahmen anbieten zu können, ist zu prüfen, ob neben Haus 40 auch die Keller der Häuser 47 und 55 erhalten werden können. Die Alternativlosigkeit des Verlustes dieser Quartiere ist gegebenenfalls zu begründen.</p>	<p>Anlage 5 (Grün- und TF 32 Freiflächenplan)</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen hinsichtlich des Fledermausschutzes sind bereits abgeschlossen und seitens der unteren Naturschutzbehörde abgenommen.</p>

<p><b>17</b> In Hinblick auf die Ziele des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte gezielt Einsparpotenziale (z. B. bezüglich einer Bevorzugung von wassergebundenen Decken oder Pflasterungen anstelle einer vollständigen Versiegelung durch Asphaltdecken bei Parkplätzen, Wegen etc.) zu prüfen.</p>	<p>§ 14 Anlage (Projektbeschreibung) 3</p>	<p>N.N.</p>	<p>Eine Prüfung zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird erfolgen und im Laufe des Verfahrens ggf. ergänzt.</p>
<p><b>18</b> Es sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper Quergraben (DE_RW_DEBB58372_899) zu prüfen. Beeinträchtigungen und Verschlechterungen seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustands sind auszuschließen.</p>	<p>Anlage 10</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die benannten Belange werden durch ein bereits beauftragtes fachgutachterliches Büro abgeprüft.</p>	
<p><b>19</b> Zum Schutz des/der Grundwasserleiter sowie zum Ausschluss einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch signifikante Belastungen des chemischen Zustandes bzw. schädliche Veränderungen des Grundwassers soll eine</p>	<p>Anlage 10</p>	<p>Ein Niederschlagswasser- und Entwässerungsgutachten ist bereits beauftragt. Entsprechende Ergänzungen erfolgen bei Bedarf im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>	

hydrogeologische (gutachterliche) Begleitung der weiteren Vorhabenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Altlastenverdachtsflächen im ganzen Vorhabengebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für die Ausführungsphase des Vorhabens die Errichtung weiterer Grundwasser-Messstellen für das Monitoring zur Prüfung einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsbereiche vorzusehen.

**20** Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben (ggf. durch Änderung des Vorhabenkonzepts) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führt.

Ein Niederschlagswasser- und Entwässerungsgutachten ist bereits beauftragt. Entsprechende Ergänzungen erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

## B.2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der starken Belastung durch Altlasten und Kampfmittel im gesamten Plangebiet, gab es bis auf die 1994 angedachte Nutzung durch die Bundeswehr keine Ideen zur Nachnutzung des Grundstücks. Die vorbereitende Bauleitplanung (der Flächennutzungsplan) sieht für die Fläche zum Zeitpunkt seiner Aufstellung im Jahr 2006 das teilweise das Potenzial von Erholungs-, Freizeit- und Sportflächen.

## B.2.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Jahr 2017 wurde von Kohlen und Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz eine Machbarkeitsstudie erstellt, die für die Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets, hervorgerufen durch die B 5 zuständig war.

Im Zusammenhang mit der Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange war durch vereinfachte schalltechnische Untersuchungen zu prüfen ob und wenn ja welche, Restriktionen sich aus der Verkehrsgeräuschimmission der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 5 für die Gestaltung und Nutzung des Plangebietes ergeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen haben den Charakter einer Machbarkeitsstudie und stellen einen, wenn auch hinsichtlich der Anzahl der Geräuschquellen und -arten eingeschränkten Vorgriff auf die Ereignisse eines noch zu erstellenden Gutachtens zur abschließenden Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen im Rahmen der B-Planung dar.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen lassen sich im Ergebnis folgende Aussagen treffen:

Maßgebender Beurteilungszeitraum, d.h. derjenige Zeitraum mit dem höchsten Konfliktpotential ist der Nachtzeitraum.

Für Nutzungen innerhalb des Sondergebietes wird seitens des Auftraggebers ein WA-adäquater Schutzstatus mit Orientierungswerten von 55 dB(a) tags und 45 dB(A) nachts angestrebt. Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 5 überschreiten den Tagrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags um bis zu 20 dB(A) und nachts um bis zu 23 dB(A).

Im Bereich der Bestandsbebauung unmittelbar an der B 5 werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts teilweise deutlich überschritten.

- Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind
- die Schaffung von Abstandsflächen,
- eine sinnvolle Nutzungsstaffelung,
- die Errichtung von Lärmschutzbauwerken sowie
- Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe.

Aufgrund des hohen Konfliktpotentials erscheint aus Sicht des Gutachters eine Kombination aller Maßnahmen sinnvoll.

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden ausschließlich die Verkehrsgeräusche der Bundesstraße B5 betrachtet. Für die weitere Planung ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb des Ferienresorts zu Parkverkehr in nicht unerheblichen Umfang führen wird. Da davon auszugehen ist, dass die zu schaffenden Parkplätze nicht öffentlich sind, wären die

Geräuschimmissionen des Parkverkehrs als Gewerbelärmimmissionen aufzufassen. Für Gewerbelärmimmissionen sind in der lautesten Stunde der Nacht 5 dB(A) geringere Immissionspegel einzuhalten als für Geräusche des fließenden Verkehrs bzw. öffentliche Parkplätze.

Für die Erarbeitung einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung wurde im März 2022 das Büro Umweltplan beauftragt. Die Ergebnisse werde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

#### **B.2.4 Verkehrstechnische Untersuchung**

Das Ingenieurbüro PST wurde im Februar 2022 mit der Aktualisierung der Verkehrsprognose und der Vorplanung der Verkehrswege zur Erschließung des Bauvorhabens betraut. In der ersten Ausbaustufe des Vorhabens ist eine verkehrliche Lösung für den Bestand der Anschlussstelle zu erarbeiten, bei der der südlich befindliche Teilknoten Hauptstraße / zur Döberitzer Heide / Zu- und Ausfahrt Karls Erlebnis-Dorf hinsichtlich der geplanten Erschließung und des prognostizierten Verkehrsaufkommens umgestaltet werden soll. Die Untersuchung umfasst (aktuell) noch zwei geplante Knotenpunkte sowie zwei Parkplatzanbindungen im Vorhabensgebiet. In der zweiten Ausbaustufe (Inbetriebnahme des Gesamtvorhabens) ist eine verkehrliche Lösung mit Bezug auf die übergeordnete Planung und potenzielle Umgestaltung der Anschlussstelle zu erarbeiten. Die Untersuchung umfasst eine Ausbaustufe des südlichen Teilknotens, dessen Gestaltung in Abhängigkeit von der übergeordneten Planung der B 5 abzuleiten ist. Da gegenüber der ersten Ausbaustufe abweichende Verkehrsmengen zu erwarten sind, ist die erneute Überprüfung und Bewertung der neu geplanten Knotenpunkte sowie der Parkplatzanbindungen ebenfalls Bestandteil der Untersuchung.

Im Rahmen der weiteren Straßenplanung ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen beider Ausbaustufen aufzuzeigen, welche baulichen, signaltechnischen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen bzw. Lösungen jeweils geeignet sind, um zukünftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit und eine akzeptable Qualität des Verkehrsablaufs zu gewährleisten.

#### **B.2.5 Baugrund- und Entwässerungsgutachten**

Um im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens die Entwässerung der beplanten Flächen zu untersuchen und hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit unter Einbeziehung der zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen dazulegen und zu bewerten, wurde ein Entwässerungsgutachten in Auftrag gegeben und der Baugrund geprüft. Es liegt ein Zwischenbericht mit Stand vom 01.07.2022 des Ingenieurbüros Dr. Marx Ingenieure GmbH vor.

Bis auf einen Messpunkt wurden Mittelsande vorgefunden. Die Ausnahme bildet der Bohrpunkt 9, wo ein Mix aus Geschiebelehm und sandigem Schluff mit halbfester Konsistenz nachgewiesen wurde. Dort liegt ein geringeres Versickerungspotenzial als an den anderen Messpunkten vor. Der Baugrund wird als geeignet bewertet und wird für Bauvorhaben mit der geotechnischen Kategorie GK 1 gewertet. Auswirkungen auf benachbarte Bebauung wird nicht erwartet.

Für die hochversiegelten Flächen (Stellplatzflächen sowie den Gebieten mit hoher Versiegelung) werden zusätzliche Mulden und Rigolen zur Versickerung empfohlen. Pumpwerke können hier zur besseren Verteilung des Wassers auf die niedrig versiegelten

Flächen dienen. Die optimalen Retentionsmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

### **B.2.6 Altlastenuntersuchung**

Für die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes sollen im Laufe des Verfahrens ggf. die bereits vorliegenden Altlastengutachten aus dem Raumordnungsverfahren ergänzt und/oder fortgeschrieben werden.

### **B.2.7 Kampfmittel**

Während des Aufstellungsverfahrens wird das Gebiet von zertifizierten Fachfirmen von Kampfmitteln befreit.

### **B.2.8 Luftschadstoffgutachten**

Für die Erarbeitung eines ergänzenden Luftschadstoffgutachtens im westlichen Geltungsbereich wurde im März 2022 das Büro Lohmeyer beauftragt. Die Ergebnisse werden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergänzt, die Begründung wird fortgeschrieben

### **B.2.9 Zentrenverträglichkeitsprüfung Einzelhandel**

Die Inhalte der Zentrenverträglichkeitsprüfung zum Einzelhandel werden derzeit noch mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger und der Gemeinsamen Landesplanung definiert. Im Anschluss ist das Büro BBE mit der Bearbeitung des erforderlichen Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

## **B.3 Begründung der Festsetzungen**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen begründet.

### **B.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11 BauNVO sind Sondergebiete zum einen mit einer Zweckbestimmung zu benennen und zum anderen in Form der textlichen Festsetzung näher zu definieren, da im § 11 BauNVO - anders als in den anderen Baugebieten - die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen nicht explizit geregelt sind. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen sollen der planungsrechtlichen Sicherung der Funktionsfähigkeit der Sondergebiete mit allen dafür notwendigen Anlagen dienen. Dabei ist der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als abschließend zu betrachten. In der Aufzählung nicht genannte Anlagen sind unzulässig.

Die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan untergliedert das Vorhaben in folgende Teilflächen eines im Gesamtzusammenhang stehenden Sonstigen Sondergebietes:

#### **B.3.1.1 Sonstige Sondergebiete SO**

##### SO 1 „Mitarbeiter Wohnen“

Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiter Wohnen“ soll Wohnraum für die Belegschaft des Gesamtbetriebs des Erlebnis-Dorfs bieten. Neben einigen Beschäftigten, die dauerhaft am Standort arbeiten, wird es auch zahlreiche

Saisonarbeiter geben, die keinen permanenten Wohnsitz benötigen. Da nicht alle Bewohner dort dauerhaft wohnen werden, benötigen nicht alle Wohnungen eigene Küchen. So ist es vorgesehen, dass es in manchen Wohngebäuden auch gemeinschaftlich genutzte Küchen und Orte zur Begegnung gibt. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW. Ausnahmsweise sollen im Sondergebiet „Mitarbeiter Wohnen“ der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs zulässig sein. Die städtebauliche Ausprägung des Teilbereiches „Mitarbeiter Wohnen“ soll neben der angestrebten Funktionalität auch auf Wohnlichkeit und Individualität ausgerichtet sein.

### **TF 1**

*Die Teilfläche SO 1 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiter Wohnen“, dient vorwiegend der Unterbringung der Belegschaft von Karls Erlebnis-Dorf. Zulässig sind:*

- Wohngebäude,
- Großküche für gemeinschaftliches Kochen

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

### SO 2 „Wirtschaftshof“

Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ dient dem Vorhabenträger und den in den Teilbereichen jeweils angesiedelten Einzelhandelsbetrieben, Produktionsstätten und Beherbergungsbetrieben usw. als Waren- und Zwischenlager. Hier können auch die für den Tagesbetrieb notwendigen Güter gelagert werden.

### **TF 2**

*Die Teilfläche SO 2 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“, dient dem Vorhabenträger als Waren- und Zwischenlager. Zulässig ist die Errichtung einer Lagerhalle.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

### SO 3 „Erlebnis-Dorf“

Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Dorf“ stellt den Kern der Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf dar. Hierzu sollen die aus dem bestehenden Erlebnis-Dorf bekannten Nutzungen erweitert werden. Dazu zählen die Schauproduktionsbetriebe, die derzeit unter anderem Bonbons, Brot und Marmeladen herstellen und die Endkunden dann frisch aus der Produktion käuflich erwerben können. Der Umfang der zulässigen VKF aller Teilflächen des sonstigen Sondergebietes wird mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 17 bis 19 definiert. Des Weiteren sind im SO 3 weitere Flächen für Freizeitpark-Attraktionen vorgesehen, die den bestehenden Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf erweitern oder ersetzen. Ebenfalls soll es kulturelle Einrichtungen, Eventflächen und Kreativ-Kunstwerkstätten geben, die das Karls Programm erweitern. Das gastronomische Angebot soll erweitert werden. Zu der Erweiterung des derzeitigen Angebots, sollen auch im SO 3 Beherbergungsbetriebe und die dafür notwendigen Anlagen zählen. Die Unterteilung des SO 3 in zwei Unterbereiche SO 3.1 und SO 3.2 dient einer entsprechenden Gewichtung. So ist die Beherbergung im SO 3.1 lediglich untergeordnet vorgesehen z.B. für thematisch bezogene Einzelübernachtungen in Bezug zu Attraktionen z.B. im Eishotel, während im SO

3.2 ein Themenhotel als Hauptnutzung geplant ist und die Freizeitparknutzungen hier lediglich der Angebotsergänzung dienen. Um den Übernachtungsgästen auf dem Gelände abseits der bisher zum Karls Erlebnis-Dorf gehörenden Einrichtungen ein erweitertes Angebot aus Freizeitbeschäftigungen zu bieten, gehören neben den genannten Anlagen auch ganz neue Nutzungen wie die Möglichkeit der Errichtung von Spiel- und Sporteinrichtungen wie die Errichtung einer Boulderwand oder einer Kegelbahn, Vergnügungsstätten (wie Fahrgeschäfte, Kino- oder Theaterräume) sowie die Errichtung ähnlicher Anlagen. Auch eine Bespielung der rückwärtig an das SO 3.1 angrenzenden Lagerhalle z.B. durch eine Kletterwand ist vorgesehen. Weitere für den Betrieb notwendige Anlagen sind Anlagen für Verwaltungseinrichtungen, ein Parkleitsystem sowie Werbeanlagen und ein Kundenführungssystem. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW.

### **TF 3**

*Die Teilfläche SO 3 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Dorf“ dient mit touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen als Freizeitpark sowie der Unterbringung von Manufakturen und Schauproduktionen, der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von regionalen Produkten.*

*Zulässig sind:*

- Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16
- Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19
- Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

### SO 4 „Erweiterung Erlebnis-Dorf“

Der Teilbereich SO 4 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erweiterung Erlebnis-Dorf gehört ebenso wie das SO 3 zum Kernbereich des Erlebnis-Dorfes. Hier ist ein auch außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes zugänglicher Besucherbereich vorgesehen, der als Übergangszone zwischen Erlebnis-Dorf und Ferienresort dient und mit Erlebnis-, Show-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Verkaufsflächen ausgestattet ist.

**TF 4**

*Der Teilbereich SO 4 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Erlebnis-Dorf“ dient der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen sowie der Unterbringung von Manufakturen und Schauproduktionen, der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von regionalen Produkten. Zulässig sind:*

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16*
- *Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19*
- *Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte im Innen- und Außenbereich,*
- *Spiel- und Sporteinrichtungen,*
- *Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Gastronomie,*
- *Verwaltungseinrichtungen*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

**SO 5 „Erdbeer-Promenade“**

Östlich der Erweiterung des Erlebnis-Dorfs soll durch die sogenannte Erdbeer-Promenade der Eingangsbereich ausgestaltet werden.

**TF 5**

*Der Teilbereich SO 5 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erdbeerpromenade“ dient der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen sowie der Unterbringung von Manufakturen und Schauproduktionen, der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von regionalen Produkten. Zulässig sind:*

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16*
- *Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19*
- *Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Spiel- und Sporteinrichtungen,*
- *Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Gastronomie,*
- *Verwaltungseinrichtungen*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

#### SO 6 „Wasserpark und Themenhotel“

Der Teilbereich SO 6 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserpark und Themenhotel“ grenzt direkt an den Kernbereich der „Erdbeer-Promenade“ an. Vorgesehen ist hier der Bau eines Wasserparks („Badescheune“) sowie eines Veranstaltungsgebäudes für Kultur (Varieté/ Theater) und Unterhaltung sowie Übernachtung und Gastronomie. Die Nutzung der Angebote der „Badescheune“ und des Veranstaltungsgebäudes soll durch die Gäste des Erlebnis-Dorfes und des Ferienresorts erfolgen.

#### **TF 6**

*Der Teilbereich SO 6 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserpark mit Promenade und Themenhotel“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Wasserparks und Beherbergungen. Zulässig sind:*

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16*
- *Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19*
- *Wasserpark mit überdachten und nicht überdachten Wasserflächen,*
- *Künstliche Promenadengewässer,*
- *Anlagen wie Rutschtürme oder ähnliche dem Wasserpark dienende Anlagen,*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Spiel- und Sporteinrichtungen,*
- *Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Gastronomie*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

#### SO 7 „Löwenturm und Themenhotel“

Im Teilbereich SO 7 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Löwenturm und Themenhotel“ sollen die Beherbergungsbetriebe untergebracht werden, die sich an die Erweiterung Erlebnisdorf anschließen und Bestandsgebäude nachnutzen. So sind hier neben den Nutzungen als Familienhotel, weiterhin Showbühnen, sportliche Anlagen, kreativ-Kunstwerkstätten und Eventflächen zulässig. Doch auch Seminar- und Tagesstätten können innerhalb des SO 7 Standortes zugelassen werden. Im Gebiet stehen Gebäude aus dem Altbestand, die zum Erhalt geeignet sind und geeignete und sanierungsfähige Flächen für die Nutzungen darstellen. Der Masterplan sieht den Erhalt dieser Gebäude vor. Die innerhalb des SO 7.2 im Bestand befindlichen Platzbereiche sind zu erhalten. Eine Bebauung durch Marktstände oder Container ist vorgesehen und durch das Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Der Platzcharakter soll erhalten werden. Auch hier sind Werbeanlagen, ein Kundenführungs- und Parkleitsystem zulässig. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen

i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW.

### **TF 7**

*Der Teilbereich SO 7 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Löwenturm und Themenhotel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen. Zulässig sind:*

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16*
- *Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19*
- *Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,*
- *Ausstellungseinrichtungen,*
- *Spiel- und Sporteinrichtungen,*
- *Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*
- *Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Gastronomie,*
- *Seminar- und Tagungsstätten*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO*

### SO 8 „Feriendorf I“ und SO 9 „Feriendorf II“

Die Teilbereiche SO 8 und SO 9 des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Feriendorf I bzw. II“ sind räumlich den Kernbereichen des Sondergebietes zugeordnet. Es handelt sich im gesamten Sondergebietes um ein Ferienresort mit offenem Konzept, d.h. neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung der Resorts werden auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote des Erlebnis-Dorfes und der Erdbeer-Promenade genutzt und auch Ausflugziele im näheren und weiteren Umfeld angeboten. Innerhalb des SO 8 können zwei Themenhotels mit zugehörigen Ferienhäusern realisiert werden, während im SO 9, mit auslaufender Dichte zum Landschaftsschutzgebiet, ausschließlich Ferienhäuser zulässig sind. Die Drive-Check-In-Anlage und die Stellplatzanlage, die den Teilbereichen SO 8 und SO 9 zugeordnet ist, ist ausschließlich im Bereich des SO 8.2 gestattet.

### **TF 8**

*(1) Der Teilbereich SO 8 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feriendorf I“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen. Zulässig sind:*

- *Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16*
- *zwei Themenhotels,*
- *Ferienhäuser,*
- *untergeordnete Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),*
- *untergeordnete Spiel- und Sporteinrichtungen,*
- *Seminar- und Tagungsstätten,*
- *Kreativ-Kunstwerkstätten,*

- Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),
- Gastronomie

(2) Die Unterbringung von Stellplatzanlagen sowie Räume für die Verwaltung ist innerhalb des SO 8 ausschließlich im Teilbereich SO 8.2 zulässig.

#### **TF 9**

Der Teilbereich SO 9 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feriendorf II“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser z.B. in Form von Schäferwagen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

Die Teilbereiche SO 10 bis 14 des Sonstigen Sondergebietes liegen südlich des geplanten Parkhauses, welches die Beherbergungen der Ferienresorts von der Bundesstraße B5 abschirmt. Östlich grenzt der zum Erhalt festgesetzte Eichenwald an. Somit sind diese Teilbereiche für die etwas ruhigeren Beherbergungsstätten vorgesehen. Dies wird mittels Festsetzungskatalog der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Auch im Maß der baulichen Nutzung wird die landschaftliche Prägung des Gebiets unterstrichen. Zulässig sind hier ein Wildlife-Themenhotel nebst Lodgen (SO 14), Caravanstellplätze (SO 10) sowie Ferienhäuser in kleinteiliger Bauweise im Charakter hochwertiger Zeltanlagen, sogenanntes „Glamping“ (SO 13). Des Weiteren soll das Gebiet mit gastronomischen Einrichtungen, Spiel und Sportflächen sowie untergeordneten Freizeitpark-Attraktionen, Kreativ-Kunstwerkstätten versorgt werden. Auch Seminar- und Tagungsstätten sowie Verwaltungseinrichtungen sind hier allgemein zulässig. Auch sind hier Werbeanlagen, ein Kundenführungs- und Parkleitsystem zulässig. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dazu gehören u.a. Anlagen zur Erschließung der Fläche in Form von Straßen, Geh- und Radwegen, Stellplatzanlagen für Fahrräder und PKW.

#### SO 10 „Caravanstellplatz“

##### **TF 10**

Der Teilbereich SO 10 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ dient vorwiegend der Unterbringung von Caravanstellplätzen. Zulässig sind:

- 200 Caravanstellplätze,
- Sanitäranlagen,
- Gastronomie

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

#### SO 11 „Feriendorf III“

##### **TF 11**

(1) Der Teilbereich SO 11 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feriendorf III“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16
- untergeordnete kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),

- untergeordnete Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),
- Gastronomie

(2) Die Unterbringung von Stellplatzanlagen sowie Räume für die Verwaltung sind innerhalb des SO 11 ausschließlich im Teilbereich SO 11.2 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

#### SO 12 „Feriendorf IV“

##### **TF 12**

Der Teilbereich SO 12 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feriendorf IV“ dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

#### SO 13 „Feriendorf V“

##### **TF 13**

Der Teilbereich SO 13 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feriendorf V“ dient der Unterbringung von Beherbergungen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Zeltanlagen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

#### SO 14 Themenhotelanlage“

##### **TF 14**

Der Teilbereich SO 14 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Themenhotelanlage“ dient der Unterbringung von Beherbergungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß TF 15 und 16
- Verkaufsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 17, 18 und 19
- untergeordnete Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- untergeordnete Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),
- Gastronomie

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 3 BauNVO

#### Festsetzungen zu Beherbergungsbetrieben und Bettenzahl

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben ist, wie den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen, ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und

Einzelhandelsgroßprojekt, welches neben der Erhöhung der VKF von 1.500 m<sup>2</sup> im Bestand auf 8.500 m<sup>2</sup> im Endausbauzustand, auch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten verschiedener Qualitätsebenen vorsieht. Dabei wird hier hinsichtlich der zu schaffenden Bettenkapazitäten in Verbindung mit möglichen Zeiträumen die langfristige Ausbauoption mit der Schaffung von 4000 Betten zugrunde gelegt.

Um eine Steuerungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene zu erzielen, die die notwendige Flexibilität des Vorhabenträgers zur Entwicklung des Standortes berücksichtigt, werden die Festsetzungen TF 15 und TF 16 als sogenannte „Mantelfestsetzungen“ für die zu maximal schaffenden Bettenzahlen für das Gesamtvorhaben getroffen. Das bedeutet, dass diese Festsetzungen einen maximalen Rahmen für die Bettenanzahl für das Gesamtvorhaben ausweisen. Die textliche Festsetzung legt dann den maximalen Spielraum je Teilfläche fest. Sie gestattet eine flexible Aufteilung der maximalen Bettenzahl über das gesamte Plangebiet, ohne sich bis zum Abschluss der Planung des letzten Bauabschnittes zu konkret auf das Maximum der einzelnen Teilfläche festzulegen. So kann die Summe der einzelnen Teilflächen zwar rein rechnerisch über der in der Mantelfestsetzung festgelegten Summe liegen, darf im Endergebnis diese aber nicht überschreiten. Dies gestattet dem Vorhabenträger während der Planungsphase noch gewisse Verschiebungen innerhalb der einzelnen Teilfläche vorzunehmen, ohne am Ende jedoch die hier festgelegte maximale Bettenzahl zu überschreiten.

#### **TF 15**

*Im Sonstigen Sondergebiet sind Beherbergungen nach Maßgabe der TF 3 bis 14 mit einer maximalen Bettenzahl von 4.000 Betten zulässig. Diese darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 16 auf einzelne Teilflächen aufgeteilt werden. Die Bettenzahl in den einzelnen Teilflächen, legt die maximale Bettenzahl der jeweiligen Teilfläche fest. Bei Verteilung der Bettenzahl auf die Teilflächen, darf die maximale Bettenzahl nicht überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

#### **TF 16**

*(1) Innerhalb der Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes sind Beherbergungsbetriebe mit folgenden Bettenzahlen zulässig. Die Gesamtbettenzahl gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 darf nicht überschritten werden.*

*(2)*

Teilfläche des SO	maximale Bettenzahl
SO 3.1	100
SO 3.2	300
SO 4	140
SO 5	60
SO 6	600
SO 7	1400

SO 8	1000
SO 9	150
SO 11	480
SO 12	150
SO 13	100
SO 14	320

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB*

### Festsetzungen zu Verkaufsflächen

Auch für die Verkaufsflächen soll eine sogenannte „Mantelfestsetzung“ zunächst den maximalen Rahmen für das Gesamtgebiet regeln. Die textliche Festsetzung Nr. 17 setzt dabei den maximalen Ausbauzustand für Verkaufsflächen für das Gesamtgebiet fest. Dabei wird für die ersten 3.000 m<sup>2</sup> VKF die Sortimentregelung getroffen, die auch zum Zeitpunkt des Planverfahrens geltenden Planungsrecht für den zu dem Zeitpunkt geltenden Bebauungsplan Nr. E 29 „Straße zur Döberitzer Heide“ zulässig waren. Dies sind 1.000 m<sup>2</sup> mehr VKF als der Bebauungsplan Nr. E 29 zugelassen hat. Diese können unabhängig vom Voranschreiten der Entwicklung des Gesamtvorhabens realisiert werden. Um zu prüfen ob hierbei bereits schädliche Auswirkungen auf die Zentrenverträglichkeit entstehen können, wurde BBE beauftragt eine Vorprüfung vorzunehmen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen ist, sind durch die Gemeinsame Landesplanung maximal 8.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Vorhabengebietes in Aussicht gestellt. Diese sind auf maximal je 4.600 m<sup>2</sup> Manufakturverkaufsflächen, 2.100 m<sup>2</sup> Themenshops und 300 m<sup>2</sup> Reisebedarfsläden aufzuteilen. Im selben Stile wie der Bestand (von 1.500 m<sup>2</sup>) sind weitere 1.500 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. TF 17 Abs. 2). Darüber hinaus sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag nun 3.550 m<sup>2</sup> Manufakturverkaufsflächen, 1.650 m<sup>2</sup> Themenshops sowie 300 m<sup>2</sup> Reisebedarfsverkaufsflächen vor. Diese 5.500 m<sup>2</sup> dürfen nur parallel zum Baufortschritt des Gesamtvorhabens entwickelt werden. Für jede Stufe der Entwicklung von VKF ist auch eine Mindestausstattung von Beherbergungseinrichtungen erforderlich. Sowohl die Bettenzahl als auch die Schaffung von Attraktionsflächen gibt vor, wie viel m<sup>2</sup> Verkaufsflächen entwickelt werden dürfen. Bei den Betten ermöglicht rechnerisch ein vermietbares Übernachtungsbett die Schaffung von 3,5 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Um das Sortiment nicht zu 100 % auf die Produkte vom Vorhabenträger gebrandeten Produkte zu beschränken, soll die Festsetzung außerdem eine Öffnung des Sortiments um 15 % aus Randsortimenten ermöglichen. Mittels des Durchführungsvertrages soll öffentlich-rechtlich gesichert werden, dass in mehreren Bauphasen parallel zur Entwicklung der VKF auch Betten zu Beherbergungszwecken entwickelt und zur Vermietung nachgewiesen werden.

Dabei sind folgende vier Phasen vorgesehen:

1. Die Verkaufsfläche (VK) des Bestandes (1.500 m<sup>2</sup>) darf um weitere 1.500 m<sup>2</sup> VK erweitert werden, sofern Auswirkungen auf die Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind. Dies wird im Laufe des Verfahrens durch eine Einzelhandelsauswirkungsanalyse geprüft.

2. Zwischen dem 3.001ten und dem 4.500sten m<sup>2</sup> VK sind, spätestens zum Abschluss der Phase, 858 Betten nachzuweisen.
3. Zwischen dem 4.501ten und dem 6.500sten m<sup>2</sup> VK sind, spätestens zum Abschluss der Phase, weitere 571 Betten nachzuweisen.
4. Bis zum Endausbau, also zwischen dem 6.501ten und dem 8.500sten m<sup>2</sup> VK sind, spätestens zum Abschluss der Phase, die letzten 571 Betten nachzuweisen. Dies ergibt in Summe die von der Gemeinsamen Landesplanung mindestens geforderten 2.000 Betten.

Diese Bauphasen werden mit den Absätzen 2, 3, 4 und 5 der textlichen Festsetzung Nr. 17 planungsrechtlich gesichert und mittels Durchführungsvertrag konkretisiert und definiert.

Weiteres Kriterium der Gemeinsamen Landesplanung ist der Ausschluss der in der textlichen Festsetzung Nr. 17 Absatz 11 genannten Läden.

### **TF 17**

(1) *Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 8.500 m<sup>2</sup> zulässig.*

(2) *Die Errichtung von maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind als Marktflächen für die Vermarktung regionaler Produkte mit folgenden Sortimenten ist zulässig:*

- *Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,*
- *Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,*
- *kunstgewerbliche Keramik*
- *Geschenkartikel*
- *Artikel für Haus, Hof und Garten*
- *Regionaltypische Souvenirs*
- *Spielwaren überwiegend aus Naturprodukten hergestellt*
- *Naturkosmetik.*

(3) *Die Errichtung weiterer 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ist nach Maßgabe der TF 18 und 19 zulässig.*

(4) *Die Errichtung weiterer 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m<sup>2</sup> ist nach Maßgabe der TF 18 und 19 zulässig. Verkaufsflächen sind nur zulässig, wenn sachverständig nachgewiesen ist, dass die von ihnen sowie den bisher genehmigten Verkaufsflächen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.*

(5) *Die Errichtung von Verkaufsflächen ab dem 6.501 m<sup>2</sup> bis maximal 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig, wenn je 3,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bett für Beherbergungszwecke angeboten wird. Die Errichtung und der Betrieb von Betten kann nach Maßgabe des Durchführungsvertrages nach der Errichtung von Verkaufsflächen erfolgen.*

(6) *Ab dem 3.001 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gliedern sich die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt:*

*Nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 3.550 m<sup>2</sup> Manufakturverkaufsflächen zulässig.*

(7) *Nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Themenshops zulässig.*

(8) *Nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind maximal 300 m<sup>2</sup> Reisebedarfsverkaufsflächen zulässig.*

(9) *Innerhalb der jeweiligen Verkaufsflächen dürfen, nach Maßgabe des Durchführungsvertrages, Waren aus Randsortimenten einen Anteil von 15 % nicht überschreiten.*

(10) *Die Gesamtverkaufsfläche darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 19 auf einzelne Teilflächen aufgeteilt werden. Die Verkaufsfläche in den einzelnen Teilflächen, legt die maximale Verkaufsfläche der jeweiligen Teilfläche fest. Bei Verteilung der Verkaufsfläche auf die Teilflächen, darf die maximale Verkaufsfläche nicht überschritten werden.*

(11) *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden Lebensmittel-Vollsortimenter, Discountmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte jeglicher Art, SB-Warenhäuser, Sonder- und Restpostenmärkte, Factory-Outlet-Center ausgeschlossen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB*

Die Begrifflichkeit der „Marktplätze“ ist vom im zuvor geltenden Bebauungsplan genannten Begriff des Bauernmarktes abgeleitet. Es handelt sich um eine Umschreibung der bestehenden Nutzung, die um 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Mit der Verwendung des Plurals wird die Option offengehalten, die Halle räumlich zu teilen. Grundlage dieser Überlegung ist, dass im gegenwärtigen Bestand eine Verkaufsfläche von nominell 1.500 qm realisiert ist. Dies entspricht sowohl nach dem Betriebskonzept als auch in Bezug auf die bisherigen Festsetzungen dem Bestand. Dieser Bestand soll durch die Festsetzung perpetuiert und im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparkt maßvoll aufgestockt werden. Eine Differenzierung zu anderen Verkaufsformen (Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, etc.) ist bereits in TF 17 Abs. 2 enthalten: Produktbeschränkung auf handwerklich hergestellte Produkte (Lebensmittel und nicht-Lebensmittel) mit regionaler Herkunft, keine Industriewaren, keine Massenproduktion. Mit diesen Einschränkungen ist eine Umwandlung in reguläre Einzelhandelseinrichtungen nicht möglich.

Die Begriffe „Manufakturverkaufsflächen“ und „Themenshops“ sind keine gängig definierten Kategorien aus der Rechtsprechung, weshalb sie im Folgenden eine Definition erhalten, welche auch auf der Planzeichnung als textliche Festsetzung festgehalten wird.

### **TF 18**

*In zulässigen Verkaufsflächen sind folgende Sortimente zulässig:*

(1) *Eine Manufaktur ist ein Ort oder eine Einrichtung, in der zum Verkauf bestimmte Waren (Manufakturprodukte) handwerklich so hergestellt werden, dass die Kunden zusehen können. Manufakturverkaufsflächen sind räumlich abgegrenzte Bereiche um eine Manufaktur, die äußerlich erkennbar der Manufaktur zugeordnet sind. Eine bauliche Abgrenzung ist nicht erforderlich, solange die Abgrenzung auf andere Weise erkennbar ist. Auf oder in Manufakturverkaufsflächen dürfen Waren verkauft werden, die in der betreffenden Manufaktur oder einer anderen Manufaktur der Vorhabenträgerin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft hergestellt werden, soweit diese gleichartige Produkte herstellen. Zur Sortimentsabrundung dürfen sonstige Waren auf Manufakturflächen bis zu 10 % der Verkaufsfläche verkauft werden, wenn dadurch das Gepräge als Manufakturverkaufsfläche nicht gestört wird.*

(2) *Themenshops sind Verkaufsflächen, die einer Attraktion oder einem Beherbergungsbetrieb im Plangebiet thematisch und räumlich zugeordnet sind. In Themenshops dürfen Waren verkauft werden, die inhaltlich einen Bezug zu dem Thema haben. Zur Sortimentsabrundung dürfen Manufakturwaren nach Abs. 1 und auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sonstige Waren mit zulässigen Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Randsortiment angeboten werden, wenn dadurch das Gepräge als Themenshop nicht gestört wird.*

*Themenverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie Drogeriewaren mit einem Anteil von 40%, Glaswaren, Porzellan und Keramik sowie Geschenkartikel mit einem Anteil von 32% und die übrigen Sortimente mit einem Anteil von 28% der zulässigen Themenshopfläche.*

*(3) Reisebedarfsverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Blumen, Reisetouilettenartikel, Bild- und Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielwaren von geringem Wert, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.*

*(4) Verkaufsdiskonts und Kioske sind kleinteilige Verkaufsstände, die in Bewegungsflächen und in Beherbergungseinrichtungen aufgestellt oder angeordnet werden. Diese sind auch außerhalb von Manufakturflächen und Themenshops zulässig, wenn ihre jeweilige Grundfläche (Kiosks) 100 qm oder Aufstellfläche (Displays) 10 qm nicht überschreitet. Ihre Grund- bzw. Aufstellfläche (zuzüglich eines Radius' von 2m um diese) ist als Verkaufsfläche bei der nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigen Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.*

*(5) Marktflächen dienen dem Verkauf von Manufakturwaren, regionalen und handwerklich hergestellten Produkten mit Bezug zur landwirtschaftlichen Produktion, Merchandise-Artikel der Unternehmensgruppe Karls und Souvenirs auf einer Gesamtfläche von 3.000 qm. Die Sortimente nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zu beachten.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB*

Die folgende textliche Festsetzung legt den maximalen Spielraum für Verkaufsflächen je Teilfläche fest. Sie gestattet eine flexible Aufteilung der maximalen Verkaufsfläche über das gesamte Plangebiet, ohne sich bis zum Abschluss der Planung des letzten Bauabschnittes zu konkret auf das Maximum der einzelnen Teilfläche festzulegen. So kann die Summe der einzelnen Teilflächen zwar rein rechnerisch über der in der Mantelfestsetzung festgelegten Summe liegen, darf im Endergebnis diese aber nicht überschreiten. Dies gestattet dem Vorhabenträger während der Planungsphase noch gewisse Verschiebungen innerhalb der einzelnen Teilfläche vorzunehmen, ohne am Ende jedoch die hier festgelegte maximale Verkaufsfläche zu überschreiten.

### **TF 19**

*(1) In den Teilflächen des sonstigen Sondergebietes sind folgende Verkaufsflächen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche der TF 17 darf nicht überschritten werden.*

*(2)*

	<i>Manufakturverkaufsflächen</i>	<i>Themenshops</i>	<i>Reisebedarfsverkaufsflächen</i>
SO 3.1	3.250 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	
SO 3.2	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
SO 4	1.250 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	
SO 5	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
SO 6	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
SO 7	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

SO 14			100 m <sup>2</sup>
-------	--	--	--------------------

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

### B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird ferner im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch zeichnerische Festsetzungen geregelt werden. Damit die Vorgaben des Masterplans planungsrechtlich gesichert werden können, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) baugebietsbezogen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO als Höchstmaß bestimmt. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO finden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Dies befreit jedoch nicht von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Wald- und Freiflächen im Umweltbericht sowie von sonstigen artenschutzrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen. Aufgrund der größeren Detailschärfe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Eingriff Detailscharf bilanziert werden. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Der Bebauungsplan setzt je Teilfläche des sonstigen Sondergebiets mittels Planzeichen auf der Planzeichnung folgende höchstzulässigen Maße der baulichen Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO fest:

Gebiet	GRZ I
SO 1	0,35
SO 2	
SO 3	0,5
SO 4	0,6
SO 5	0,6
SO 6	0,7
SO 7	0,8
SO 8	0,2
SO 9	0,1
SO 10	0,1
SO 11	0,2
SO 12	0,2
SO 13	0,1
SO 14	0,25

Lediglich im SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> definiert, um die Ansprüche an das geplante Lagerhaus zu erfüllen.

Die Kernbereiche der Erweiterung des Erlebnisstandorts weisen an der Stelle die höchsten Nutzungsmaße gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf, überschreiten die Richtwerte gemäß § 17 BauNVO jedoch nur rechnerisch in der Teilfläche SO 2 „Wirtschaftshof“.

Beachtet werden muss bei den gewählten Grundflächenzahlen (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, dass es sich hier um ein im Gesamtzusammenhang stehendes sonstiges Sondergebiet bzw. Gesamtvorhaben handelt. Die Tabelle verdeutlicht, dass in den äußeren Bereichen in Richtung der Döberitzer Heide auf sehr niedrige Maße der baulichen Nutzung geachtet wurde, um die Eingliederung in den Landschaftsraum auch planungsrechtlich zu gewährleisten. Alle Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zusammen ergeben eine rechnerische GRZ I gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,42 was unterhalb des Richtwerts für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 liegt.

#### Nebenanlagen

In den sonstigen Sondergebieten sind auch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Für die Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO 1, SO 8, SO 9, SO 11, SO 12, SO 13 und SO 14 genügt die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geltende Bestimmung der Überschreitung der Grundfläche für Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 vom hundert.

Für die in der textlichen Festsetzung genannten Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 10 werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Grundflächenzahlen für Nebenanlagen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 ermöglicht für **Teilflächen** des sonstigen Sondergebietes Überschreitungen des Grenzwertes von 0,8 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dabei ist zu beachten, dass es sich hierbei um Teilflächen eines einzelnen im Gesamtzusammenhang stehenden sonstigen Sondergebietes bzw. eines Gesamtvorhabens handelt. Dies ist erforderlich um spezifische Arten der Nutzung und Maße der baulichen Nutzung lokalisiert zu steuern. Werden alle Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zusammen betrachtet, ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte mehr. Die hoch gewählten Grundflächenzahlen für Nebenanlagen in den Kerngebieten der Erweiterung ergeben sich zum Teil auch aus der hohen baulichen Dichte der Hauptanlagen – diese müssen dennoch durch Wege und Plätze erreichbar sein. Alle Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zusammen ergeben eine GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,61 ergeben. Der Wert liegt also nur minimal über den generell geltenden Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO „um 50 vom hundert“ und unterhalb des Richtwerts von 0,8. Wie aus dem Umweltbericht hervorgehen wird, sind diese Werte auch vor dem Hintergrund umfangreicher Entsiegelungsmaßnahmen im Süden des Plangebietes zu sehen, wo derzeit Betonplatten, der Unterstellung von Panzern oder ähnlichem schwerem Gerät genutzte Gebäude der sowie Altlasten das Bild des Übergangs in die Döberitzer Heide prägen.

Die Teilfläche SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ soll bei Umsetzung des Vorhabens vollständig durch das Lagergebäude sowie die notwendigen Wirtschaftswege versiegelt werden.

Die Teilflächen SO 4, 5 und 6 zählen zum zentralen Element der Erweiterung des Karls-Standorts. Hier wird es die höchste bauliche Dichte und die meisten Attraktionen und dadurch das höchste Aufkommen von Tagesgästen und Beherbergungsgästen geben, die durch den Erlebnishof laufen. Die dafür notwendigen Wege und Plätze erfordern die hohe festgesetzte GRZ II.

Die Teilfläche SO 7 „Löwenturm und Themenhotel“ enthält bereits im Bestand eine hohe bauliche Dichte sowohl von Hauptanlagen als auch von Wegen und Plätzen, welche weitestgehend erhalten und wiedergenutzt werden sollen.

Im Falle des sonstigen Sondergebietes SO 10 erfolgt die leichte Überschreitung durch Nebenanlagen aufgrund der besonders niedrig festgesetzten GRZ von 0,1 für Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die besonderen Anforderungen an den Caravanstellplatz erfordern etwas mehr Grundfläche für Nebenanlagen. Dazu zählen beispielsweise ein Waschhäuschen, Reinigungsflächen, Abwasserflächen für die Caravans. Zudem sind gängige Nebenanlagen wie Müllflächen etc. weiterhin erforderlich.

## **TF 20**

In folgendem Gebiet darf die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen zusätzlich durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Teilflächen des SO	GRZ II
SO 2	1,0
SO 3	0,75
SO 4	1,0
SO 5	1,0
SO 6	1,0
SO 7	0,9
SO 10	0,25

überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 19 Abs. 4 BauNVO

Zusätzlich wird das Maß der Nutzung durch die zeichnerische Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK) begrenzt. Die Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Turmspitze) und verfolgt damit vorwiegend baugestalterische Absicht. Da eine wesentliche Veränderung der Topografie des Geländes nicht beabsichtigt ist, wird als Bezugshöhe für die festgesetzten Oberkanten, die mittlere Höhe der jeweils nächstgelegenen Höhenmesspunkte der Planunterlage des Vermessers.

Die nun folgende Tabelle stellt die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Gebäudeoberkanten aller Teilflächen des sonstigen Sondergebietes dar. Manche Teilflächen des sonstigen Sondergebietes teilen sich Art und Maß der baulichen Nutzung, werden aber durch Knotenlinien getrennt, sobald einzelne Nutzungsarten oder Nutzungsmaße innerhalb des Gebietes abweichen. In der Teilfläche SO 7 ist dies der Fall. Der Höhenverlauf verdeutlicht die stark abfallende Höhenentwicklung von Gebäuden in Richtung der privaten Grünfläche, welche ihrerseits ausläuft in die Döberitzer Heide.

Das geplante Wildlife-Hotel in der Teilfläche SO 14 des sonstigen Sondergebietes soll einen Akzent im gesamten Resort setzen und es ist bewusst am Rande des Ferien-Resorts platziert, um die Besonderheit der Döberitzer Heide erlebbar zu machen. Die Gebäude-Oberflächen sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages in matten Farben der Heide gestaltet. Der turmartige Ausbau dient dem Infotainment und bietet weite Einblicke in die charakteristische Heide-Landschaft. Die Gebäudehöhe der Turm-Kanzel (15 m) wird zwischen dem Löwenturm im Nordwesten mit 30 m und dem Sielmann-Erlebnis-Zentrum im Südwesten mit 10 m vermitteln.

Teilflächen des SO	OK in m
SO 1	12 m
SO 2	15 m
SO 3	16 m
SO 4	16 m

SO 5	16 m
SO 6	20 m
SO 7.1	20 m
SO 7.2	12 m
SO 8	9 m
SO 9	6 m
SO 10	6 m
SO 11	9 m
SO 12	9 m
SO 13	6 m
SO 14	15 m

Da wesentlicher Bestandteil Erweiterung des Karls-Erlebnisdorfs auch die Nutzungsaufnahme neuer Fahrgeschäfte (Achterbahnen, Riesenräder o.ä.) ist, soll es von der generell geltenden Gebäudeoberkante (OK) auch Abweichungen geben. Die folgenden textlichen Festsetzungen definieren dabei sowohl die Anzahl der zulässigen Abweichungen als auch die Art der Abweichungen.

In der Teilfläche SO 3.1 ist eine punktuelle Überschreitung eines Aussichtsturm mit einer Oberkante von maximal 60 m zulässig. Außerdem dürfen fünf Fahrgeschäft die zeichnerisch festgesetzte Oberkante auf bis zu maximal 30 m überschreiten. Die in der Festsetzung benannten „einzelnen punktuellen Überschreitungen“ betreffen baugestalterische Elemente, wie Dekoelemente. Auch Solaranlagen oder sonstige erforderliche technische Aufbauten können die Oberkante um ihre eigene bauliche Höhe überschreiten.

#### **TF 21**

*(1) Innerhalb der Teilfläche SO 3.1 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Dorf“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Errichtung eines Aussichtsturmes nach Maßgabe des Durchführungsvertrags mit einer maximalen Oberkante von 60 m, eine Überschreitung der maximalen Oberkante durch fünf Fahrgeschäfte auf bis zu 30 m und eine ausnahmsweise Überschreitung einzelner Bauteile auf bis zu 20 m zugelassen.*

*(2) Innerhalb der Teilfläche SO 3.2 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Dorf“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Errichtung eines Fahrgeschäftes nach Maßgabe des Durchführungsvertrags mit einer maximalen Oberkante von 24 m und eine ausnahmsweise Überschreitung einzelner Bauteile auf bis zu 20 m zugelassen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO*

In der Teilfläche SO 4 dürfen zwei Fahrgeschäft die zeichnerisch festgesetzte Oberkante auf bis zu maximal 30 m überschreiten. Die in der Festsetzung benannten „einzelnen punktuellen Überschreitungen“ betreffen baugestalterische Elemente, wie Dekoelemente. Auch Solaranlagen oder sonstige erforderliche technische Aufbauten können die Oberkante um ihre eigene bauliche Höhe überschreiten.

#### **TF 22**

*Innerhalb der Teilfläche SO 4 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnispromenade“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Errichtung zweier Fahrgeschäfte mit einer maximalen Oberkante von bis zu 30 m und eine ausnahmsweise Überschreitung einzelner Bauteile auf bis zu 20 m zugelassen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 18 BauNVO*

In der Teilfläche SO 5 dürfen zwei Fahrgeschäft die zeichnerisch festgesetzte Oberkante auf bis zu maximal 30 m überschreiten. Die in der Festsetzung benannten „einzelnen punktuellen Überschreitungen“ betreffen baugestalterische Elemente, wie Dekoelemente. Auch Solaranlagen oder sonstige erforderliche technische Aufbauten können die Oberkante um ihre eigene bauliche Höhe überschreiten.

**TF 23**

*Innerhalb der Teilfläche SO 5 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erdbeerpromenade“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Errichtung eines Fahrgeschäftes mit einer maximalen Oberkante von bis zu 30 m und eine ausnahmsweise Überschreitung einzelner Bauteile auf bis zu 20 m zugelassen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 18 BauNVO*

Innerhalb der Teilfläche SO 7.1 des sonstigen Sondergebietes befindet sich der sogenannte Löwenturm der ehemaligen Adler-Löwen-Kaserne. Das Bauwerk unterliegt nicht dem Denkmalschutz, soll aber im Rahmen der Durchführung des Vorhabens instandgesetzt und erhalten werden. Der Turm hat eine Höhe von ca. 30 Metern und soll mittels der folgenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

**TF 24**

*Innerhalb der Teilfläche SO 6 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wasserpark mit Promenade und Themenhotel“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Errichtung eines Rutschenturms mit einer maximalen Oberkante von bis zu 30 m zugelassen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 18 BauNVO*

In der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes soll ein Themenhotel untergebracht werden. Auch wenn die bestehenden Baukörper in der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebiets nicht dem Denkmalschutz unterliegen, ist vorgesehen die Bausubstanz zu bewahren und wo nötig für den Betrieb eines Themenhotels anzupassen. Das Maß der Anlagen wird dabei mittels Planzeichen auf der Planzeichnung planungsrechtlich gesichert.

**TF 25**

*Innerhalb der Teilfläche SO 7.1 mit der Zweckbestimmung „Löwenturm und Themenhotel“ wird als Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante die Instandsetzung und der Erhalt des Löwenturms mit einer maximalen Oberkante von bis zu 30 m zugelassen.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 18 BauNVO*

**TF 26**

*Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen, ist innerhalb der Teilfläche SO 8 die Errichtung zweier Themenhotels zulässig.*

*Rechtsgrundlage: §12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11 und 19 Abs. 4 BauNVO*

Die folgende textliche Festsetzung regelt die maximalen Grundflächen der Beherbergungen in den Teilflächen SO 8, SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13. Diese Regelung ist erforderlich, um die geplante aufgelockerte Struktur planungsrechtlich zu sichern. Die Gebiete weisen zwar niedrige Grundflächenzahlen (GRZ) auf, jedoch soll durch die kleineren Ferienhäuser die Eingliederung in den Landschaftsraum besser gelingen. Damit planungsrechtlich

ausgeschlossen wird beispielsweise wenige Gebäude mit sehr großen Grundflächen zu errichten, werden maximale Grundflächen je Gebäude ausgewiesen.

### TF 27

(1) Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen, dürfen die einzelnen Ferienhäuser in den Teilflächen SO 8, SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13 des sonstigen Sondergebietes die folgenden maximalen Grundflächen nicht überschreiten

(2)

Teilfläche des SO	Max. Grundfläche in m <sup>2</sup> je Ferienhaus
SO 8	130 m <sup>2</sup>
SO 9	40 m <sup>2</sup>
SO 11	85 m <sup>2</sup>
SO 12	150 m <sup>2</sup>
SO 13	80 m <sup>2</sup>

(3) Dies gilt auch für Zelte.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

### B.3.3 Flächenbilanz Grundflächen

Aus den in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zulässigen Maße der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Grundflächen:

Tabelle 1 Flächenbilanz Grundflächen

	Bauland in m <sup>2</sup>	GRZ I	GRZ II	GR 1 in m <sup>2</sup>	GR 2 in m <sup>2</sup>
		Planzeichnung	TF	Hauptanlagen	Nebenanlagen
SO 1 MA Wohnen	21720,56	0,350	0,525	7602,20	11403,29
SO 2 Lager	9641,75		1,000	9000,00	9641,75
SO 3 Karls	166608,75	0,500	0,750	83304,37	124956,56
SO 4 Erweiterung	37261,69	0,600	1,000	22357,02	37261,69
SO 5 Promenade	11855,26	0,600	1,000	7113,15	11855,26
SO 6 Bad	22371,86	0,700	1,000	15660,30	22371,86
SO 7 Löwenturm	33572,92	0,800	0,900	26858,33	30215,62
SO 8 F1	56262,01	0,200	0,300	11252,40	16878,60
SO 9 F2	14309,45	0,100	0,150	1430,95	2146,42
SO 10 Caravan	25601,62	0,100	0,250	2560,16	6400,41
SO 11 F3	50621,87	0,200	0,300	10124,37	15186,56
SO 12 F4	13825,02	0,200	0,300	2765,00	4147,51
SO 13 F5	12345,49	0,100	0,150	1234,55	1851,82
SO 14 Themenhotel	11583,55	0,250	0,375	2895,89	4343,83

### **B.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb der Teilfläche SO 1 des Sonstigen Sondergebietes die abweichende Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen sowie die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Im Sinne eines schallrobusten Städtebaus können Gebäude von bis zu 70 m Länge errichtet werden.

#### **TF 28**

*Innerhalb der Teilfläche SO 1 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiter Wohnen“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von bis zu 70 m.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO*

### **B.3.5 Verkehrsflächen**

#### **B.3.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Haupterschließung des Vorhabens wird über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße A, B und C erfolgen.

Die Planstraße A verläuft im Norden des Geltungsbereichs parallel zur Bundesstraße B5. Im Westen erschließt sie die Stellplatzanlage I sowie den Anschluss an die private Verkehrsfläche, die bis zum Gebiet des Mitarbeiterwohnens führt. Auf der Planstraße A soll nach derzeitigem Kenntnisstand auch der Hauptknotenpunkt für den Anschluss an die B5 umgesetzt werden. Die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen, eine ausreichende Elastizität konnte jedoch mittels erster Studien nachgewiesen werden (vgl. Kapitel B.2.4 „Verkehrstechnische Untersuchung. Die Planstraße A geht nach in Richtung Süden weiter als Planstraße B, um das Plangebiet in Richtung Süden zu erschließen. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße zur Heinz Sielmann Stiftung geschaffen.

Die Planstraße C erschließt parallel der südlichen Geltungsbereichsgrenze die

Die Planstraßen A, B und C sind mit einer durchschnittlichen Breite von 12 m (Verbreiterung in den Kurvenbereichen) so angelegt, dass eine Führung von Bussen ermöglicht wird.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden, um innerhalb der geplanten Verkehrsflächen auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren zu können.

#### **TF 29**

*Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

*Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO*

#### **B.3.5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Um die vorhandenen öffentlichen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zu erhalten und deren uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten, ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nötig, die den Ferbitzer Weg auch zur Unterführung der B5 weiterhin für den Fuß- und Radverkehr sichert.

### **B.3.5.3 Private Straßenverkehrsfläche**

Da die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiter Wohnen“, nicht vordergründig der öffentlichen Erschließung dient, erfolgt hier die Festsetzung eine privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße D).

### **B.3.5.4 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

In Anbetracht des veranschlagten hohen Bedarfs an Stellplätzen, wird zusätzlich zu den innerhalb der Sonstigen Sondergebiete zulässigen Stellplatzflächen, die Festsetzung größerer Stellplatzbereiche notwendig. Dies erfolgt gemäß § 12 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB zum einen durch die Festsetzung von Stellplatzflächen als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ (St), als auch durch die Errichtung eines vom Vorhabenträger betriebenen Garagengebäudes im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Ga6“.

Die Stellplatzanlage I im westlichen Gebiet sichert die bereits bestehende Stellplatzanlage auch für diesen Bebauungsplan.

Die zentral liegende Stellplatzanlage II stellt die Hauptstellplatzanlage für die Tagesgäste der Erweiterung des Erlebnis-Dorfes dar. Hier soll auch die öffentliche Buslinie ihre Haltestelle bekommen (sichtbar auch an der Signatur auf der Planzeichnung), die den Bahnhof Elstal mit dem Plangebiet sowie mit der Heinz Sielmann Stiftung verbindet.

Das Garagengebäude bietet über sechs Garagengeschosse (Ga6) ausreichend Platz für PKW-Stellplätze und dient somit der Unterbringung eines Teils des anfallenden Stellplatzbedarfs sowohl für die Tagesgäste als auch für die Gäste des gesamten Ferienresorts. Ferner wird im Hinblick auf die geplante Sechs-Geschossigkeit eine übermäßige Inanspruchnahme von Grund und Boden vermieden. Außerdem wird zur qualitativen Aufwertung in Form seiner lärmschützenden Wirkung der dahinterliegenden Gebiete beigetragen. Bis zur Fertigstellung des Garagengebäudes ist vorgesehen, die Fläche vorab bereits als ebenerdige Stellplatzanlage zur Verfügung zu stellen.

#### **TF 30**

*Im sonstigen Sondergebiet sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages temporär befristete Stellplatzanlagen bis zur Fertigstellung des festgesetzten Parkhauses zulässig. Ausgeschlossen werden Stellplatzanlagen in den Teilflächen SO 9, 12, 13 und 14 des sonstigen Sondergebiets.*

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB*

### **B.3.5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Derzeit findet eine Machbarkeitsstudie zu Errichtung einer pflanzlichen Kläranlage statt. Eine Festsetzung im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB soll eine Anlage zur dauerhaften biologischen Abwasseraufbereitung sichern und nach dem Endausbau mit ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

### **B.3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Berücksichtigung des ortstypisch hohen Baumbestandes wird eine Festsetzung zur Gliederung von Stellplätzen getroffen. Neben der positiven Beeinflussung des Ortsbildes, trägt die Festsetzung auch zu einer Steigerung der Luftqualität bei.

**TF 31**

(1) *Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

(2) *Diese Festsetzung gilt nicht, wenn Stellplätze mit Photovoltaikanlagen überspannt werden.*

*Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO*

Die Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im Laufe des Planverfahrens. Die Begründung wird fortgeschrieben.

**B.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Flächen A bis F sind als Maßnahmenflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Laufe des weiteren Verfahrens zu entwickeln und näher zu definieren.

Die Flächen A und B sollen als Abstandsgrün zwischen der Bundesstraße B5 und neuen baulichen Anlagen erhalten bleiben. Vorhandene Bäume sollen als Sichtschutz erhalten bleiben.

Auch das im Bestand befindliche Fledermausquartier unter der Fläche C soll mittels textlicher Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

**TF 32**

*Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche C) ist das Bestandsgebäude als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse baulich zu sichern und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten zu schützen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO*

Die Fläche D dient zur Sicherung des Eichenwalds im Bestand

Die Flächen E und F dienen den Zielen des Flächennutzungsplans folgend der weiträumigen Grünlandnutzung. In der Begründung zum FNP sollen diese Flächen an Ortausgangslagen als weiträumige Landschaftsräume mit geringem Holzbestand und als extensives Grünland entwickelt werden. Schrittweise sollen Gräben, Niedermoore und Kleingewässer renaturiert werden. Die Freiräume sind zu erhalten und sollen als Lebensraum für Wiesenvögel, Kraniche, Reiher und Störche dienen. Bei erforderlichen Mahden müssen auf die Schutzzeiträume der dort lebenden Arten geachtet werden.

**B.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte****TF 33**

(1) *Die Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6 m zu belasten.*

(2) *Die Fläche GFL2 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den zuständigen Erschließungsträgern in einer Breite von 6 m zu belasten.*

(3) *Die Fläche GFL 3 ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger in einer Breite von 6 m zu belasten.*

*Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO*

### **B.3.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Die Konkretisierung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erfolgt im Laufe des Planverfahrens. Die Begründung wird fortgeschrieben.

### **B.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf die Materialverwendung für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Verkehrs (B5). So wird die Verwendung von untypischen und nicht erwünschten Materialien für die Fassadengestaltung, wie z.B. stark reflektierende, verspiegelte oder grellfarbenen Materialien, nicht zugelassen.

#### **TF 34**

(1) *Innerhalb der Stellplatzanlage I ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 24 m zulässig.*

(2) *Innerhalb der Stellplatzanlage II ist die Errichtung eines Werbepylons in einer Höhe von bis zu 30 m zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO*

#### **TF 35**

(1) *Für die äußere Hülle bzw. die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen Materialien unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO*

In den Sondergebieten die in Sichtweite zur Döberitzer Heide liegen, soll die folgende gestalterische Festsetzung planungsrechtlich sichern, dass das oberste zulässige Geschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist.

#### **TF 36**

*In den Teilflächen SO 9, SO 11, SO 12 und SO 13 des Sonstigen Sondergebietes sind maximal 2 Geschosse zulässig. Das oberste zulässige Geschoss ist im Dachgeschoss unterzubringen.*

*Rechtsgrundlage: § 11 BauNVO und § 87 Abs. 1 BbgBO*

### **B.3.11 Sonstige Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 kommt es im Zuge der Neuplanung zu einer Überlagerung bereits bestehender Festsetzungen. Aufgrund der Vergrößerung des bereits bestehenden Freizeitparks auf sowohl westlich als auch östlich angrenzenden Flächen, kommt es zu einer Überplanung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“, E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“.

Die nachfolgende textliche Festsetzung soll die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ klarstellen.

Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfielen wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

### **TF 37**

*Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, E 14 „Straße zur Döberitzer Heide“, E 29 Teil A „An der Straße zur Döberitzer Heide“ und Nr. E 34 „Am Erlebnis Dorf“ außer Kraft.*

*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 8 BauGB*

## **B.3.12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **B.3.11.1 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

### **B.3.12.2 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserschutzgebietes Radelandberg.

### **B.3.12.3 Wald i.S.d. § 2 LWaldG**

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet sich Wald i.S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG geleistet.

## **B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)**

### **B.3.13.1 Vermesservermerk**

Grundlage der Bebauungsplanung ist die, im amtlichen Bezugssystem der Lage (ETRS 89) und der Höhe (DHHN2016) vorliegende Vermessungsgrundlage. Die eindeutige Übertragbarkeit der städtebaulichen Festsetzungen in die Örtlichkeit, anhand der digitalen Daten wurde geprüft und ist zweifelsfrei möglich.

### **B.3.13.2 Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich

besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### **B.3.13.3 Altlasten/Bodenbelastungen**

Durch die langjährige militärische Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **B.3.13.4 Kampfmittelverdacht**

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

#### Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

### **B.3.13.5 Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin**

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin, der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).

## B. 4 Flächenbilanz

Tabelle 2 Flächenbilanz Plangebiet

Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ I	Überbaubare Grundstücksfläch e gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in m <sup>2</sup>
SO 1	21.720	0,35	7.600
SO 2	9.640	GR	9.000
SO 3	166.610	0,5	83.305
SO 4	37.260	0,6	22.355
SO 5	11.855	0,6	7.110
SO 6	22.200	0,7	15.540
SO 7.1	21.390	0,8	17.110
SO 7.2	12.180	0,2	2.440
SO 8	56.440	0,2	11.290
SO 9	14.310	0,1	1.430
SO 10	25.600	0,1	2.560
SO 11	50.620	0,2	10.125
SO 12	13.825	0,2	2.765
SO 13	12.345	0,1	1.235
SO 14	11.580	0,25	2.895
Grünflächen	96.755		
Waldflächen	61.860		
Öffentliche Verkehrsflächen	47.240		
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.720		
Private Verkehrsflächen	5.950		
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	80.580		
Flächen zur Ver- und Entsorgung	2.140		

## **C Umweltbericht**

Der Umweltbericht hat in dieser Begründung ein gesondertes Kapitel ##. Außerdem soll ein naturschutzfachlicher Entwicklungszielplan Anhang an den Bebauungsplan werden, welcher die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt der Umwelt darstellt.

Im März 2022 wurde das Ingenieurbüro Dr. Marx GmbH mit der Erarbeitung des Umweltberichts sowie des Grünordnungsplans beauftragt.

## D Verfahren

### D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2021 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark (28. Jahrgang, Nr. 04/2021) bekannt gemacht.

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ tabellarisch dar:

**Tabelle 3 Verfahrensablauf**

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
26.02.2021	Stellungnahme zur Landesplanerischen Beurteilung für das Vorhaben	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
27.05.2021	Informationsveranstaltung über den Abschluss des ROV mit integriertem Zielabweichungsverfahren	
29.06.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan	§ 3 Abs. 1 BauGB

### D.2 Übersicht über die Beteiligungsverfahren

#### D.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

##### D.2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden

## E Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGB/. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGB/. I S. 1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])