



Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben Erweiterung Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Vorhabenbeschreibung

Erarbeitet durch:

**PLAN und
PRAXIS**

Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Fon: +49(0)30 616 53 48-10

Fax: +49(0)30 616 53 48-99

berlin@planundpraxis.de

Berlin, den 12. Mai 2017

1. Standort und Erreichbarkeit

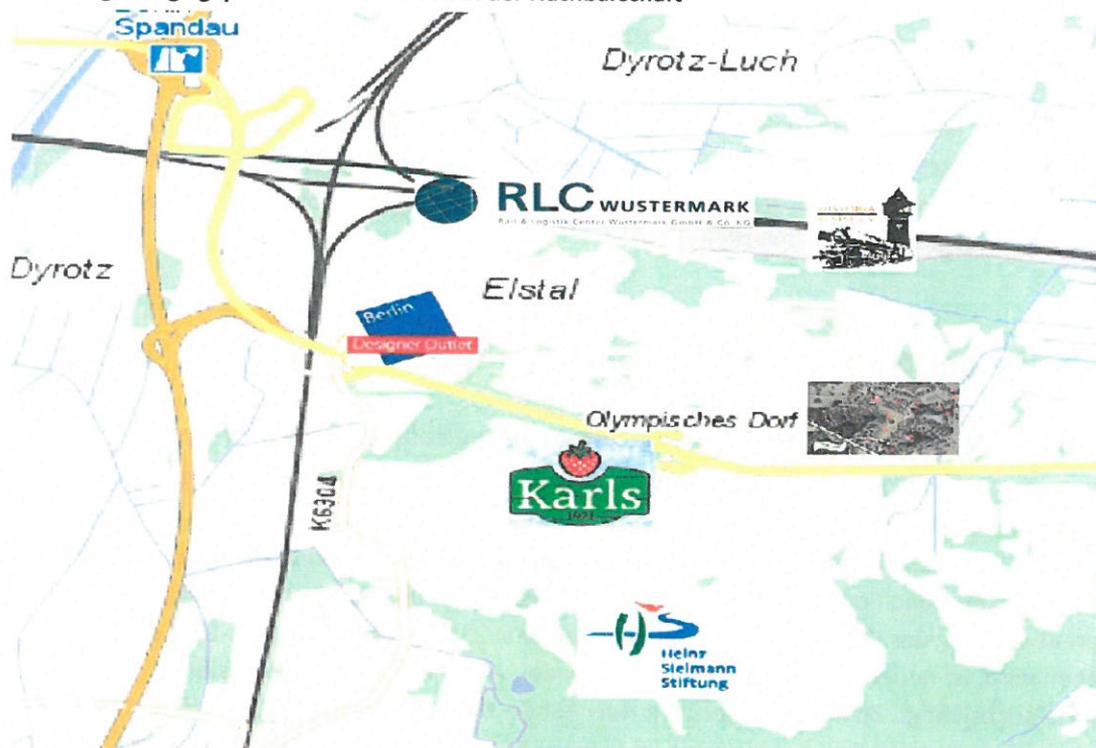
Der Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark bietet aufgrund seiner Lage gute Voraussetzungen für die Erweiterung des Freizeitparks „Karls Erlebnis-Dorf“ und die Errichtung eines Ferienresorts (Freizeitpark mit Erlebnis-Dorf und Ferienresort). Mit dem Natur- und Landschaftsraum „Döberitzer Heide“, dem Designer-Outlet-Center (DOC), dem denkmalgeschützten Rangierbahnhof Elstal, dem historischen Ensemble des Olympischen Dorfes sowie der Nähe zu Potsdam und Berlin ist die Gemeinde Wustermark ein wichtiger regionaler Anziehungspunkt für touristische Erholung, naturnahe Freizeitgestaltung und kulturelle Erlebnisse. Bereits heute besuchen ca. eine Millionen Menschen jährlich den Freizeitpark. Auch das benachbarte DOC ist publikumswirksam. Mit der Entwicklung des Olympischen Dorfes zu einem attraktiven Wohnstandort werden zusätzliche Bewohner in die Gemeinde ziehen. Zusätzlich aufgewertet wird der Ortsteil durch die Entwicklung des Rangierbahnhofs zu einem Bahntechnologie-Campus.

Abbildung 1: Geplante Großvorhaben in der Nachbarschaft

| Merkmale des Vorhabens | Entwicklungsmotoren | | | |
|---|--|--|---|--|
| | Olympisches Dorf | Karls Erlebnis-Dorf (Erweiterung Freizeitpark) | Löwen-Adler-Kaserne (Karls Ferienresort) | Gelände Rangierbahnhof |
| Lage im Gemeindegebiet | Ortsteil Elstal | Ortsteil Elstal | Ortsteil Elstal | Ortsteil Elstal |
| Entfernung zum nächsten Bahnhof (Luftlinie) | ca. 1,3 km | ca. 1,5 km | ca. 1,8 km | Direkt am Bahnhof gelegen |
| Kurzbeschreibung des Vorhabens | Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort + eingeschränktes Gewerbe, Nationales Projekt des Städtebaus | Entwicklung der Flächen zur Erweiterung des bestehenden Erlebnisdorfes: Attraktions- und Erlebnisflächen für regionale bzw. auch überregionale Besucher, thematische Schuppen, Scheunen und Hallen zur Vermarktung u.a. von Eigenprodukten und Gastronomie | Entwicklung der Flächen zu Karls Feriendorf: Beherrbergung (Erlebnis-Ferienhäuser und Erlebnis-Hotelgebäude), „Marktplatz“; Freizeit- und Erholungsflächen, Schutzgrün, Erlebnisgrünflächen | Entwicklung der Flächen zum BTC Bahn-Technologie-Campus |
| Konkretisierungsgrad | Planungsrechtliche Vorbereitung / Erschließungsplanung | Vorkonzeptphase | Projektskizze | Vorkonzeptphase |
| Entwicklungsdynamik | hoch | hoch | mittel | mittel |
| Gesamtfläche | Ca. 52 ha | Ca. 8 ha | Ca. 53 ha | Ca. 30 ha |
| Flächentyp | Militärischer Konversionsstandort, ehem. Olympisches Dorf | Militärischer Konversionsstandort | Militärischer Konversionsstandort | Konversionsstandort Rangierbahnhof + genutzter Personenbahnhof |

Quelle: Gemeinde Wustermark, 2017

Abbildung 2: Lage geplante Großvorhaben in der Nachbarschaft



Quelle: Plan und Praxis

Der Freizeitpark mit derzeit ca. 1 Millionen Besuchern und einer geplanten Steigerung auf ca. 1,6 Millionen Besucher wird über die leistungsfähige Bundesstraße B 5 und die Straße Zur Döberitzer Heide erschlossen. Die Erschließung des geplanten Ferienresorts soll künftig ebenfalls über diese Anbindung erfolgen. Zur Bewältigung der derzeitigen Verkehrsströme ist die Bundesstraße B 5 sowie der Knotenpunkt an der B 5 ausreichend dimensioniert.

Der Bahnhof Elstal liegt ca. 1,5 km nördlich des Freizeitparks und wird von Regionalbahn-Zügen in Richtung Berlin und in Richtung Rathenow bedient. Über die Buslinie 668 ist der Freizeitpark mit dem Bahnhof Elstal stündlich verbunden.

Für Fußgänger und Radfahrer aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten sowie vom Bahnhof Elstal zum Freizeitpark und geplanten Ferienresorts gibt es drei Quermöglichkeiten über die B 5. Eine Fußgänger und Radfahreruntertunnelung auf Höhe des Freizeitparks, die Autobrücke an der Bundesstraßenabfahrt zum Freizeitpark sowie eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke ca. 500 m östlich der Löwen- und Adlerkaserne.

Im Zuge der Erweiterung des Freizeitparks und der Errichtung des Ferienresorts ist im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die Wiedernutzung des Olympischen Dorfes, des DOC und des geplanten Bahntechnologie-Campus in Elstal zu prüfen, inwieweit die derzeitige Dimensionierung des Knotenpunktes ausreicht. Im Vorgriff hierauf hat die Gemeinde bereits die Freihaltung von Flächen für die Herstellung einer dritten Zu/- Abfahrt nordöstlich der B 5 gegenüber von den bestehenden Zu- und Abfahrten vorgesehen. Nach einer ersten verkehrstechnischen Expertise der PST GmbH ist der bestehende Knotenpunkt an der B 5 für das hier beschriebene Vorhaben ausreichend dimensioniert.

Über die Erschließungsstraße Zur Döberitzer Heide werden künftig die Besucher des Freizeitparks und des Ferienresorts zu den dezentral organisierten Stellplatzanlagen westlich und östlich der Straße Zur Döberitzer Heide geleitet.

Die Erschließung des Freizeitparks und des Ferienresorts werden zusammen mit den übrigen Großvorhaben in der Nachbarschaft im Rahmen eines Gesamtverkehrsgutachtens für das Raumordnungsverfahren mit integrierten Zielabweichungsverfahren konkretisiert und soweit geboten Ausbaustufen der Knotenpunktausbildung definiert.

2. Vorhaben Ferienresort

2.1 Entwicklung und Stand der Planungen zum geplanten Ferienresort

Herr Robert Dahl betreibt mit seinen Unternehmen Karls Markt OHG und Karls Tourismus GmbH unter der Marke „Karls 1921“ an fünf Standorten Freizeitparks als Erlebnis-Dörfer sowie an zwei Standorten ähnlich strukturierte kleine Anlagen, die mit einem Angebotsmix aus Gastronomie, Handel, Manufakturen und Freizeit in Summe ca. 6 Millionen Gäste pro Jahr anziehen. Im Kontext der Weiterentwicklung des Standortes Elstal, an dem seit Mai 2014 ein Karls Erlebnis-Dorf erfolgreich betrieben wird, ist neben dem Ausbau der bestehenden Angebote auch die Realisierung eines Ferienresorts beabsichtigt. Zu diesem Zweck hat Herr Robert Dahl November 2016 die Fläche der Löwen-Adler-Kaserne vom Land Brandenburg und im Februar 2017 von der Gemeinde Wustermark die zwischen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und dem Grundstück Löwen-Adler-Kaserne liegenden Grundstücksflächen erworben. Die Flächengröße beträgt ca. 54 Hektar. Die Errichtung eines Ferienresorts ist eine einmalige Chance, die seit mehr als 20 Jahren brachliegende militärische Konversionsfläche im Sinne des Grundsatzes 4.4 (3) des LEP B-B einer städtebaulich wünschenswerten und tragfähigen Nachnutzung zuzuführen.

Abbildung 3: Luftbild des Kasernengeländes



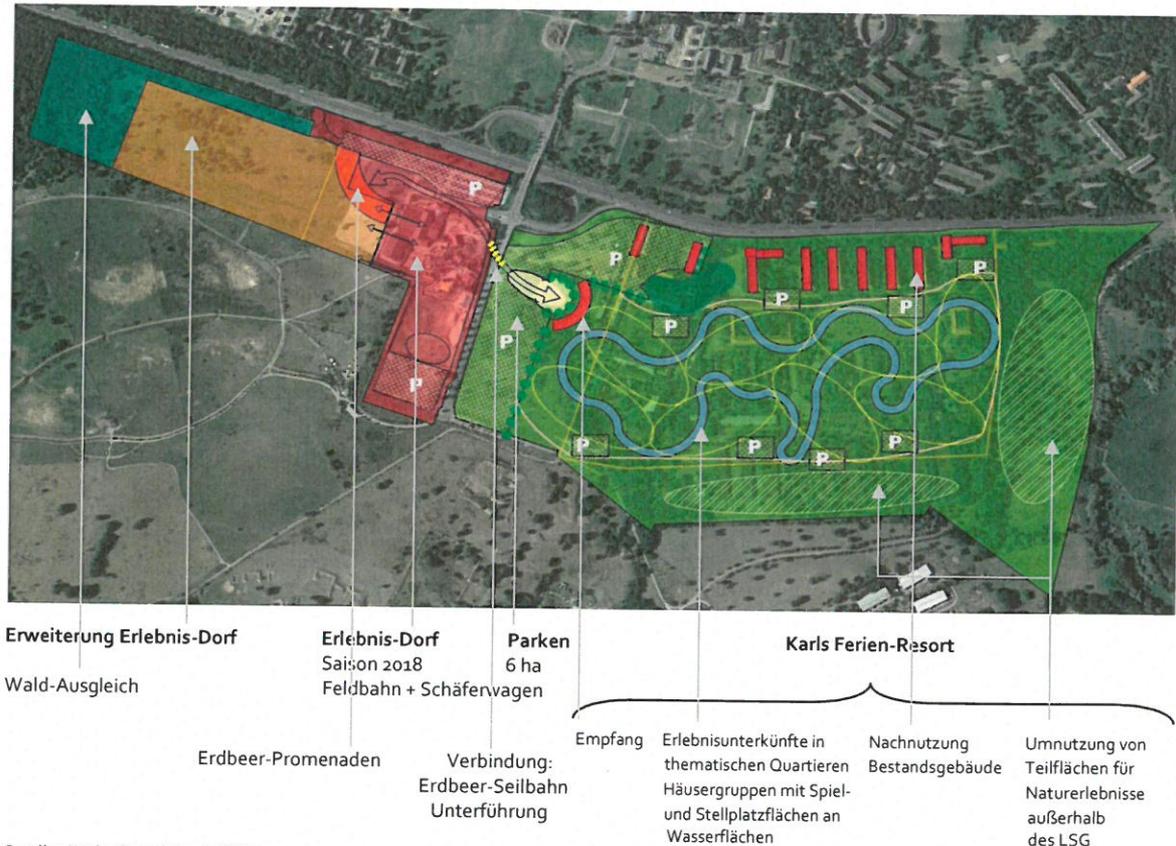
Quelle: Google Earth, 2016

Das Ferienresort ist funktional und ökonomisch eng mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf verbunden. Beide Nutzungen bedingen sich gegenseitig. Das Investitionsvolumen und damit das unternehmerische Risiko der Errichtung des Ferienresorts ist erheblich höher als bei der Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf und benötigt entsprechend längere planerische Vorlaufzeiten. Folglich ist der Untersuchungs- und Planungsstand dieses Vorhabens noch abstrakter als die konkreten Erweiterungsplanungen für den Freizeitpark. Zum 100-jährigen Betriebsjubiläum von Karls im Jahr 2021 soll ein erster Bauabschnitt des Ferienresorts eingeweiht werden.

Geplant ist der Bau eines Ferienresorts mit ca. 2.000 Betten und Einzelhandelseinrichtungen (Nahversorgung, touristische Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm. Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben wird mit ca. 800 Stellplätzen, verteilt auf ca. acht im Resort peripher angeordnete Parkplätze eingeschätzt.

Die Entwicklung der Errichtung eines Ferienresorts basiert auf frühzeitigen Überlegungen des Eigentümers, unterlegt durch ein Strukturkonzept zur Erweiterung des Freizeitparks und der Neuerrichtung eines Ferienresorts.

Abbildung 4: Strukturkonzept der räumlichen Entwicklung des Freizeitparks „Karls-Erlebnis-Dorf“ und des Ferienresorts



Quelle: Karls, Stand April 2017

Für die Errichtung des Ferienresorts auf der im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche eines Sondergebietes (ca. 32 Hektar) sieht die Vorstudie die Zuordnung von Hotels im nördlichen Teil des Gebietes an der B 5 sowie die partielle Wiedernutzung vorhandener Gebäude vor. Die Nutzungszuordnung dient der Bewältigung von Verkehrslärmkonflikten, verursacht durch die B 5 und eröffnet durch die Gebäudestellung, Schallschutzgrundrisse oder der Errichtung eines Lärmschutzwalls ein Spektrum an Schutzvorkehrungen gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen. Am Eingang zum Ferienresort im Westen der Fläche ist ein repräsentatives Empfangsgebäude geplant, dem Stellplätze sowie eine Unterführung unter der Straße „Zur Döberitzer Heide“ und eine Seilbahn, die als neue Attraktion das Ferienresort und den Freizeitpark verbindet und als ergänzendes innerörtliches Erschließungssystem räumlich zugeordnet ist. Im Empfangsgebäude befinden sich neben einer zentralen Rezeption der Ein- und Ausstieg der Seilbahn, ein Landmarkt zur Versorgung der Feriengäste und ein Frühstücksrestaurant. Östlich des Empfangsgebäudes schließen sich Erlebnisunterkünfte in thematischen Quartieren und Häusergruppen unterschiedlicher Art an, die neben einer Erschließung über befahrbare Wohnwege über einen äußeren Ring zusätzlich über kleine Wasserstraßen mit dem Boot erschlossen werden. Dieser Bereich wird durch zahlreiche Spiel- und Freizeit- und Erlebniseinrichtungen flankiert.

Den Übergang zum östlich angrenzenden Wald und dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bilden Frei- und Grünflächen. Zugleich sollen Synergien mit der südlich angrenzenden Sielmann-Stiftung in Form von Naturlehrfaden sowie einem Hochseilgarten geschaffen werden. Die Planüberlegungen wurden mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg erstmals im Sommer 2016 erörtert und haben mit der Untersuchung „Plausibilisierung Karls Erdbeer-Resort, Elstal“ durch die PRO/FUND Consult GmbH im März 2017 zu einer Weiterentwicklung der Planungsziele geführt.

2.2 Ferienresort

Mit der Plausibilisierungsanalyse der PRO/FUND Consult GmbH vom März 2017 wurde die Machbarkeit eines Ferienresorts auf der Grundlage des erweiterten Freizeitparks untersucht und das Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Danach sind die beiden Komponenten Freizeitpark und Ferienresort sich ergänzende Vorhaben (Standortentwicklung mit zwei Erlebnisankern), die an diesem Standort, zum jetzigen Zeitpunkt in der anvisierten Größe der Nachfrage nach diesen Nutzungen im Großraum Berlin entsprechen. Die beiden Vorhaben tragen in diesem Raum dem Trend nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus Rechnung. Die sehr gute überregionale Verkehrserschließung, die Lage im einwohnerstarken Ballungsraum Berlin und die Flächenverfügbarkeit bestimmen ebenso die Standortqualitäten wie die Synergien mit regional bedeutsamen benachbarten Vorhaben in einem naturräumlichen Umfeld mit großem touristischen Potenzial. Insbesondere das Alleinstellungsmerkmal dieser Nutzungen erzeugt keine Konkurrenz zu anderen im Großraum ansässigen Freizeitparks mit Beherbergungsgewerbe.

Ferienresorts binden die Gäste mehrere Tage und verlängern die Aufenthaltsdauer am Standort. Sie verlängern die Saison und generieren eigene neue Zielgruppen aus entfernteren Marktgebieten. Sie machen aus einem Ausflugsziel eine Destination und wirken als regionaler Tourismusmotor.

Für das Ferienresort wird nach Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben eine Aufenthaltsdauer von 1,5 bis 2,5 Tagen für Besucher angenommen, wenn durch die Erweiterung des Freizeitparks die Attraktivität auf eine Besucherzahl ca. 1,6 Millionen gesteigert wird. Dabei beträgt der Anteil der Gäste des Ferienresorts, je nach Jahreszeiten und Wochentagen zwischen 10 und 20 Prozent der Gesamtfrequenz der Besucher. Da vor allem Familien mit Kindern die Kernklientel darstellen, aber auch Schulgruppen, Paare sowie Best Ager und Senioren zu den Besuchern zählen, muss das Übernachtungsangebot im Ferienresort hierauf abstellen. Eine Kombination von Themenhotels, Quartieren mit familiengerechten Übernachtungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Thementypen in Ferienhäusern sowie Erlebnisunterkünften wie etwa einem Heu-Hotel, Baumhäusern oder Schäferwagen bestimmen das Nutzungskonzept. Die Kombination von Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften mit verschiedenen Qualitätsleveln, Ausstattungen und Thematisierungen stellt auf die unterschiedlichen Anforderungen der Gäste ab. Ergänzend sollen auch Tagungsmöglichkeiten mit großen Tagungs- und Schulungsräumen den Hotelstandorten räumlich und funktional zugeordnet werden.

Zugleich ist in diesem Bereich in einem ehemaligen Kasernengebäude ein Museum geplant, das die Geschichte des Ortes, des Olympischen Dorfes sowie des Naturraumes zeigt.

Ein weiteres Kasernengebäude wird als „Boulder-Halle“ zum jahreszeitlich unabhängigen Kletterpark umgenutzt, um zusätzliche Attraktivitäten im Ferienresort selbst zu schaffen. Dieser Indoor-Kletterpark wird ergänzt durch erlebbare Naturlandschaften mit einem Hochseilgarten mit Baumwipfelpfad am östlichen Rand des Ferienresorts im bestehenden Eichenwald, Entdeckerpfaden, eine Fahrrad-Parcours, einer Rodelbahn und Ranger-Trainings. Dabei soll auch in Betracht gezogen werden, für diese naturnahen aber funktional dem Ferienresort zugeordneten Nutzungen den FNP auf die östlich angrenzende Waldfläche und die südlichen Grundstücksrandflächen zu erweitern, um entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu ermöglichen.

Auch das geplante „Heu-Hotel“ soll in einem der ehemaligen Kasernengebäude untergebracht werden. Die umgenutzten bzw. durch Neubauten ersetzten oder ergänzten Kasernengebäude an der Bundesstraße (B 5) werden unter schalltechnischen Aspekten so angeordnet, das Verkehrslärmmissionen vermindert bzw. vermieden werden. Weitere Nutzungen in bestehenden oder neu errichteten Gebäuden sind Bowling-Bahnen, Spaß-Golfen, Klettern in Ruinen und angrenzende Sportflächen.

Die weitere Differenzierung und räumliche Verortung der schrittweise zu realisierenden verschiedenen Übernachtungstypen und Nutzungen werden bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans weiter konkretisiert. Für die Ferienresortgäste werden ergänzend im Erlebnis-Dorf an der geplanten Erdbeerpromenade auch außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes geöffnete Show-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Shopflächen sowie eine Brauerei, ein „drive in“ zum Erdbeerverkauf, ein Fahrradverleih und eine Nacht-Rezeption für die Beherbergungseinrichtungen errichtet. Im Bereich der Erdbeerpromenaden sind darüber hinaus für die Feriengäste eine Badescheune mit Swimmingpool im Erdgeschoß und Spa-Bereich im Obergeschoß vorgesehen.

Im Übrigen erfolgt die Versorgung der Gäste in dem im ländlichen Stil errichteten Empfangsgebäude, in dem sich ein Restaurant und ein Landmarkt befinden.

Das Ferienresort wird von einem künstlichem Gewässer, einem etwa 15-20 m breiten und ca. 2,7 km langen mäandrierenden Kanalsystem durchzogen. Die Ferienhäuser werden zum Kanal orientiert angeordnet, so dass eine wasserseitige Erschließung der Grundstücke ermöglicht wird. Das Kanalsystem ermöglicht eine wasserbezogene Freizeitnutzung, wie Badestellen oder Bootsfahrten und steigert die Qualität der Beherbergung als Erlebnis. Durch die Anlage eines künstlichen Flusssystems mit entsprechenden Reinigungsanlagen wird die Wasserqualität gewährleistet. Das Kanalsystem bedingt zur Erschließung zusätzliche Brücken, die auf Versorgungsfahrzeuge sowie Fuß- und Radfahrverkehr ausgelegt werden. Ob für das geplante künstliche Kanalsystem ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach dem WHG geboten ist oder ob es als rein künstliches Gewässer ohne Grundwasseranschluss im Bebauungsplan gesichert werden kann, wird im weiteren Verfahren geklärt, wobei Belange der Bodenbelastung – Altlasten und Munitionsbelastungen – zu berücksichtigen sind. Ebenfalls werden Sicherheitsbelange der an die Ferienhäuser angrenzenden Wasserflächen (Schutz von kleinen Kindern vor dem Ertrinken) im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Damit im Ferienresort der Verkehr ruhig und umweltschonend bewältigt wird, werden für die Gäste ausreichend Stellplätze in der Nähe des Empfangsgebäudes ausgewiesen, von denen sie per Boot, Seilbahn oder mit Fahrrädern über befahrbare Wohnwege zu ihren Unterkünften geführt werden. Das Resort bleibt somit weitgehend autofrei.

Eine weitere Attraktion stellt ein künstlicher „Schotterberg“ dar, der aus dem Abraum der Militärkasernen neben dem Museumsstandort aufgetürmt und als Sommer(rodel)bahn genutzt wird. Die Höhe des „Schotterberges“ kann derzeit noch nicht bestimmt werden.

Dieses Gesamtkonzept für das Ferienresort mit ca. 2.000 Betten und einer Verkaufsfläche von 2.000 qm ist für einen Planungshorizont von etwa 10 Jahren konzipiert. Nach der Plausibilitätsanalyse der PRO/FUND Consult GmbH ist das Entwicklungspotenzial des Standortes jedoch wesentlich größer. Zur geplanten Eröffnung des Ferienresorts im Jahr 2021 wird die Konversionsfläche zunächst saniert und das Projekt mit einer geringeren Zahl von Betten gestartet. Die genauen Entwicklungsabschnitte können derzeit noch nicht weiter konkretisiert werden. Unabhängig hiervon soll jedoch eine langfristige optionale Erweiterung des Ferienresort auf 4.000 Betten in dem Verkehrsgutachten untersucht werden, um diesen relevanten Belang frühzeitig zu berücksichtigen und im Rahmen des Raumordnungsverfahrens aufzugreifen.

3. Vorhaben Freizeitpark

3.1 Entwicklung und Stand der Planungen Erweiterung Freizeitpark

Die Vorstudie beinhaltet insbesondere auch Aussagen zur Erweiterung des Freizeitparks von heute ca. 9 Hektar auf ca. 17 Hektar. Die Erweiterung des Freizeitparks basiert auf den bisherigen 4 Säulen der Karls Erlebnis-Dörfer, bestehend aus Erlebnis, Gastronomie, Handel und Manufakturen, die den Gästen Einblicke in die handwerklichen Herstellungsprozesse von meist lokalen Produkten eröffnen. Auf untergeordneten Verkaufsflächen werden die produzierten Waren den Kunden angeboten. Den flächenmäßigen Schwerpunkt im Freizeitpark bilden vielfältige, thematische Freizeitattraktionen, ergänzt um gastronomische Angebote und Handel. Mit der geplanten Erweiterung wird eine Erhöhung der Besucherzahl von derzeit ca. 1 Millionen auf ca. 1,6 Millionen Besucher erwartet.

3.2 Erweiterung Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf

Im Ortsteil Elstal wurde im Jahr 2014 auf der Grundlage eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans das Karls Erlebnis-Dorf als ländlich geprägter Freizeitpark errichtet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Freizeiteinrichtung. Das Angebotskonzept ist auf Erlebnisbereiche rund um die Themen Dorf und Landwirtschaft ausgerichtet. Auf gegenwärtig ca. 6 ha Fläche bieten Manufakturen umfassende Einblicke in handwerkliche Herstellungsprozesse von Produkten, die auch zum Kauf angeboten werden. Den flächenmäßigen Schwerpunkt im „Karls Erlebnis-Dorf“ bilden allerdings vielfältige, thematische Freizeitattraktionen, ergänzt um gastronomische Angebote und Verkaufsflächen, die das Konzept abrunden. In der Summe aller Angebote ist ein Freizeitpark entstanden, der aufgrund seiner Attraktivität und thematisch, anspruchsvollen Ausrichtung jährlich (besonders an den Wochenenden) regionale und überregional etwa eine Millionen Besucher anzieht.

Abbildung 5: Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf



Quelle: Google Earth 2016

Diese Freizeiteinrichtung zeichnet sich neben den großen Spielmöglichkeiten, insbesondere meist kostenfreien Spielen und Erlebnisangeboten für Kinder sowie Gastronomieflächen durch Handelsflächen und ergänzend Manufakturen aus, in denen regionale landwirtschaftliche Produkte zu Konsumgütern verarbeitet werden, an deren Herstellungsprozess die Besucher beteiligt werden. Die selbst erzeugten Produkte werden vor Ort zum Verkauf angeboten. Karls Erlebnis-Dorf ist folglich eine Frei-

zeiteinrichtung mit atypischem Warensortiment. Landesplanerisch nimmt dieses Vorhaben eine von sonstigen Einzelhandelsvorhaben deutlich abweichende Sonderrolle ein.

Der nachhaltige Erfolg von Freizeitparks ist eng an die Innovationskraft und kontinuierliche Entwicklung der Konzepte geknüpft. Vor diesem Hintergrund und basierend auf der erfolgreichen Entwicklung des Karls Erlebnis-Dorfes am Standort Elstal werden die Ansiedlung weiterer Attraktionen und eine flächenmäßige Ausdehnung vorhandener Bereiche geplant. In diesem Zuge soll auch die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche erweitert werden. Gegenwärtig verfügt das Karls Erlebnis-Dorf in der Summe über rund 1.500 m² Verkaufsfläche, die vom Landkreis Havelland auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes genehmigt wurde. Die Verkaufsfläche umfasst gemäß Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 17.06.2014 mehrheitlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die einer städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung unterliegen.

Der heutige Betrieb kann die Kundennachfrage nicht auffangen und bedarf deshalb der betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterung, die auch im kommunalen Interesse der Gemeinde ist. Der Bestandsbetrieb und die geplante Erweiterung finden auf militärischen Konversionsflächen statt, für die es keinen anderen Nutzer gab und deren Entwicklung seit mehr als 20 Jahren ruhte. Insofern ist das Erweiterungsvorhaben auch im Interesse der Landes- und Regionalplanung, wenn weitere militärische Brachflächen einer Nachfolgenutzung zugeführt werden. Die Erweiterung des bestehenden Betriebs Karls Erlebnis-Dorf ist kurzfristig geplant und geboten. Dabei handelt es sich planungsrechtlich um die Erweiterung einer Freizeiteinrichtung mit atypischen Einzelhandelsflächen (Manufakturen und themenbezogene Sortimente), die aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung in die Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO hinein wachsen.

Im Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg ist ausgeführt, dass sich Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch durch eine Agglomeration von mehreren kleineren Betrieben ergeben können, wenn diese selbst zwar jeweils unter 1.200 m² Geschossfläche liegen, aber in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zueinander errichtet werden bzw. zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1.200 m² Geschossfläche hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen.

Bei Anwendung der Steuerungsgrundsätze des großflächigen Einzelhandels geht der Gesetzgeber grundsätzlich davon aus, dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die städtebauliche Ordnung und wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind. Die Vermutungsregel kann bei Nachweis des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung für den Einzelfall widerlegt werden. Zur Prüfung der Atypik können betriebliche Besonderheiten und bestimmte Kriterien herangezogen werden. Die maßgeblichen Kriterien wurden bereits durch verschiedene Verwaltungsgerichtsurteile bestätigt und als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Karls Erlebnis-Dorf soll nach Westen um weitere Manufakturen und Verkaufsflächen erweitert werden, weil die vorhandenen baulichen Anlagen und Freizeitaktivitäten der Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Durch die geplante Erweiterung sollte nach der Vorabstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf der Grundlage einer Vorstudie vom Sommer 2016 die Verkaufsflächen von heute ca. 1.500 qm um ca. 3.500 qm auf etwa 5.000 qm für in den Manufakturen hergestellte Produkte und themenbezogenen Sortimente erweitert werden. Durch die Plausibilisierungsanalyse der PROFUND GmbH vom März 2017 wurde jedoch deutlich, dass die Attraktionsmasse des Freizeitparks vergrößert werden sollte, um eine größere Nachfrage zu erzeugen, die neue Zielgruppen und eine ausreichende Besucherzahl für das Ferienresort erschließen. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Freizeitpark sollte insgesamt 6.500 qm (1.500 qm Bestand plus 5.000 qm Neuplanung) betragen. Dieser Vergrößerung der Verkaufsfläche im fortentwickelten Konzept für den Freizeitpark steht eine entsprechende Reduzierung der Verkaufsfläche von 3.500 qm auf 2.000 qm im Ferienresort

gegenüber. Dies Verschiebung der Verkaufsflächen wird im Mai 2017 mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt. Nach dem Einzelhandelserlass handelt es sich bei Erlebnisdörfern um einen Sonderfall einer Freizeiteinrichtung mit ergänzendem atypischen Einzelhandel, mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, das zum Teil in den Manufakturen des Erlebnisdorfes produziert, die Produktion vorgeführt und die Produkte gastronomisch vermarktet und verkauft werden. Im Mittelpunkt des Erlebnisdorfes steht somit die Freizeit, die anschauliche Produktion von Lebensmitteln, deren Verzehr vor Ort und der Verkauf.

Maßgebliche Bausteine des Konzeptes bilden (exemplarisch):

- **Attraktionen:** Maislabyrinth, Traktorbahn, Mini-Go-Kart-Bahn, Kinderbauernhof, verschiedene thematisch gestaltete Spielplätze, Erdbeer-Bus mit Kino, Kartoffelsackrutsche, Ponyreiten, Ziegenstall, Riesenrutsche, Bienenmuseum, der Erlebnisbereich Eiszeit mit Eisrutsche, Eislaufbahn, Eisskulpturenausstellung, Feldbahn u.a.. Die Mehrzahl der Freizeitattraktionen kann kostenfrei in Anspruch genommen werden.
- **Manufakturen:** Marmeladenküche, Bonbon-Manufaktur, Hof-Bäckerei, Mosterei, Käserei u.v.a.m. zeigen und erklären handwerkliche Herstellungsprozesse der jeweiligen Produkte, die auch zum Kauf angeboten werden. Die Manufakturen unterteilen sich in Produktions- und Showflächen. Die Produkte können jederzeit vom Kunden auch verkostet und gekauft werden.
- **Gastronomie:** Friedas-Hofküche, Mecklen-Burger-Restaurant, Erdbeer-Café Elisabeth, Pfannkuchen-Schmiede und Iss-Wurst untersetzen authentisch das Gesamtkonzept. Regionale und größtenteils Produkte aus Eigenproduktion von Karls in verschiedene Themenwelten eingebunden, prägen das gastronomische Angebot.
 - **Handel:** Verkauf regionaler Nahrungs- und Genussmittel, themenbezogener Artikel und Souvenirs

Darüber hinaus ist die vorübergehende Aufstellung von Schäferwagen im südlichen Teil des Erlebnisdorfes als Vorstufe der späteren Beherbergungen im Ferienresort beabsichtigt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die jeweiligen Größen der verschiedenen Nutzungen im heutigen Bestand. Dieses Verhältnis der unterschiedlichen Nutzung bestimmt den Charakter als Freizeitpark, der auch im Rahmen der geplanten westlichen Erweiterung grundsätzlich beibehalten wird.

Abbildung 6: Flächenaufteilung im Bestand

| Karls Erlebnis-Dorf 2016 Flächenaufteilung | Fläche in m ² | Anteil Fläche In % |
|---|--------------------------|--------------------|
| Attraktionsflächen | 38.630 | 69,2 |
| Erlebnis-Grünflächen | 12.590 | 18,8 |
| Gastronomieflächen | 2.800 | 5,0 |
| Nebenanlagen | 2.100 | 3,8 |
| Verkaufsflächen | 1.500 | 2,7 |
| Manufakturflächen | 320 | 0,5 |
| gesamt | 57.940 | 100,0 |

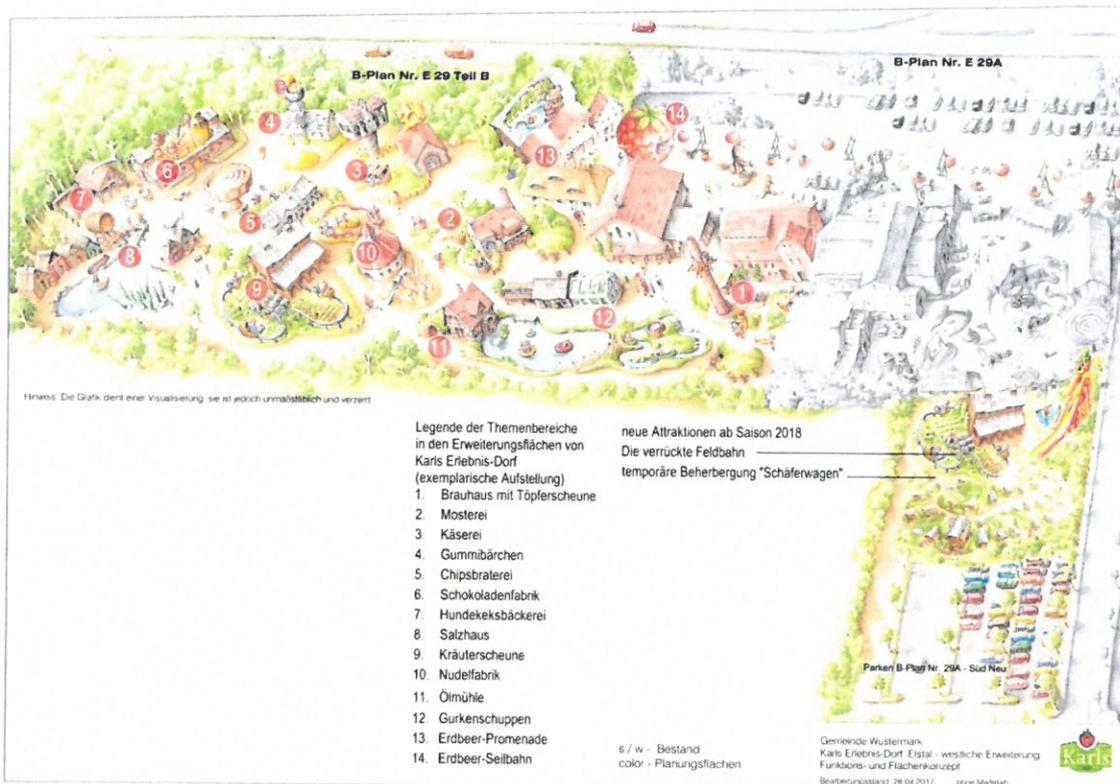
Quelle: Karls

Nach der Vorstudie zur Entwicklung des Freizeitparks soll die Erweiterung nach Westen auf einer im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Fläche erfolgen. Die vorhandenen Gebäude (handwerkliche

Manufakturen, Erlebnis-Gastronomie, Erlebnis-Verkaufsflächen, Bauernmarkt und die Spielattraktionen) werden durch die geplante Erweiterung nicht verändert.

Die Vorstudie zur Erweiterung des Freizeitparks wurde im Lauf der Zeit weiterentwickelt (Strukturkonzept). Die nachfolgende Abbildung zeigt das baulich-räumliche Entwicklungskonzept in der typischen Architektursprache des Freizeitparks.

Abbildung 7: baulich-räumliches Entwicklungskonzept (Strukturkonzept) zur Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf Elstal



Quelle: Karls, Stand April 2017

Die inhaltliche Konkretisierung des Konzeptes zur Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf verdeutlicht, dass das bisherige Konzept unverändert fortgeführt und in Teilbereichen weiterentwickelt wird. Das Erweiterungskonzept beinhaltet schwerpunktmäßig zusätzliche Manufakturen (50 – 500 qm Fläche) und dazu passend weitere Verkaufsflächen (50 – 400 qm Fläche), Themengastronomie (50 – 500 qm Fläche) sowie eine Erdbeer-Promenade und weitere Attraktionen. Alle neuen Manufakturen und Gebäude werden in den Oberflächen aus historischen Baumaterialien hergestellt, um das typische Erscheinungsbildes des ländlichen Freizeitparks zu wahren. Im Einzelnen sieht das Erweiterungskonzept folgende Nutzungen vor:

- Seilbahn (Erdbeer-Seilbahn) als Verbindung zwischen dem Freizeitpark und dem Ferienresort
- Erdbeer-Promenade
- Brauerei mit Schauproduktion von Bier und Restaurant
- Unterschiedlich große handwerkliche Manufakturbetriebe mit Schauproduktion und untergeordneten Verkaufsflächen
- Markthalle mit Lager

In den Verkaufsbereichen der Manufakturen sowie auf dem Bauernmarkt und der Erdbeer-Promenade werden exemplarisch etwa folgende Sortimente angeboten:

- Erdbeerland (z.B. Dekoartikel mit Erdbeeren)
- Naturkosmetik + Wellnessprodukte (z.B. Pferdeseife, Ostseesalzpeeling, Sanddorn-creme)
- Fruchtweine, Säfte, Marmeladen
- Delikatessen (z.B. Gewürzgurken, Wurstwaren, Eierprodukte, Dips)
- Wohn-Dekoartikel (z.B. Wanddeko, Bunzlau Keramik, Home-Accessoires)
- Jahreszeitliche und ländliche Garten-, Küchendeko, Grillartikel
- Kinderabteilung mit Naturspielzeug
- Saison-Dekoartikel (z.B. Weihnachts-, Oster-, Erdbeerzeit)
- themenrelevante Produkte / Merchandising passend zu den angebotenen Freizeitpark- Aktivitäten (z.B. Miniatur-Traktoren, Shirts, Pfannenkuchen-Pfannen)

Zusätzlich sind im Bereich der Erdbeerpromenaden auch außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes geöffnete Show-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Shopflächen sowie eine Brauerei, ein „drive in“ zum Erdbeerverkauf, ein Fahrradverleih und eine Nacht-Rezeption für die Beherbergungseinrichtungen des Ferienresorts und eine Badescheune mit einem Swimmingpool im Erdgeschoss und einem Wellness-Bereich im Obergeschoss geplant. Für den Freizeitpark auf einer Fläche von insgesamt 17 Hektar und einer erwarteten jährlichen Besucherzahl von 1,6 Millionen Besucher werden in Abhängigkeit von den Untersuchungen des Verkehrsplaners weitere Stellplatzflächen benötigt, die zusätzlich zu den im Jahre 2017 errichteten weiteren Stellplatzflächen im südlichen Bereich des bestehenden Erlebnis-Dorfes im Bereich des B-Planes Nr. E 34 auf einer Fläche von bis zu 6 ha geplant sind.

Nach dem Planungsstand ist für den erweiterten Freizeitpark in etwa folgende Nutzungsverteilung geplant:

Abbildung 8: Flächenkonzept Westl. Erlebnis-Dorf mit Erdbeer-Promenade B-Plan Nr. E29B (Flurstück 228)

| | | |
|------------------------------|-----------------------|--------|
| Gesamtfläche | 84.105 m ² | 100 % |
| Erlebnis-Grünflächen | 44.705 m ² | 64,4 % |
| Erdbeerpromenade | 6.100 m ² | 7,3% |
| Attraktionsflächen | 16.625 m ² | 19,8% |
| Nebenanlagen | 4.000m ² | 4,8% |
| Gastronomieflächen | 4.025 m ² | 4,8% |
| Manufakturproduktionsflächen | 3.650m ² | 4,3% |
| Verkaufsflächen | 5.000m ² | 6,0% |

Quelle: Karls

Die genaue Lage der geplanten Vorhaben und deren architektonische Ausformung werden nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren für die Erweiterung des Freizeitparks bis zum anschließenden Bauleitplanverfahren konkretisiert.

Zum Jahresende 2017 soll mit der Erweiterung von des Karls Erlebnis-Dorfes begonnen werden. Deshalb soll bereits während des Raumordnungsverfahrens mit der Aufstellung bzw. der Fortführung des „ruhenden Bauleitplanverfahrens“ begonnen werden. Mit dem Abschluss des integrierten Zielabweichungsverfahrens kann der Bebauungsplan bis zur Planreife nach § 33 BauGB geführt werden.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren sollte ebenfalls geprüft werden, nach welchem rechtlichen Regime die Seilbahn geplant und genehmigt werden kann, da das Land Brandenburg, entgegen der Richtlinie 2000/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. März 2000, über kein Seilbahngesetz für den Personenverkehr verfügt.

4. Strukturkonzept

Das Strukturkonzept (Abb. 4) stellt eine Variante zur künftigen Gestaltung bzw. Flächenaufteilung des Freizeitparks sowie des Ferienresorts südlich der B 5 dar. Es beinhaltet die wesentlichen Nutzungen aus den Vorhabenbeschreibungen zum Freizeitpark bzw. zum Ferienresort und berücksichtigt Restriktionen und Bindungen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben. Wesentliche Strukturelemente im Ferienresort sind das Flußband mit angegliederten Beherbergungseinrichtungen (Ferienhäuser themenbezogen), einer Eingangspassage mit Empfangsgebäude, Restaurant und Landmarkt sowie ergänzenden Indoor- und Outdoor-Freizeiteinrichtungen. Zu den wesentlichen Strukturelementen im Freizeitpark zählen die bereits bestehenden Einrichtungen des Erlebnisdorfes, Flächen für Manufakturen sowie eine Promenade mit angrenzenden Freizeitangeboten. Für den ruhenden Verkehr sind dezentral angelegte Stellplatzanlagen vorgesehen. Als zusätzliche Attraktion werden das Ferienresort und der Freizeitpark über eine Seilbahn miteinander verbunden.

