



Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Landesplanerische Beurteilung

für das Vorhaben

Tropical Islands Resort

7. März 2016

Antragsteller: Tropical Islands Asset Management GmbH
Tropical Islands Allee 1
15910 Krausnick-Groß Wasserburg

Verfahrensträger: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Referat GL 4
Gulbener Str. 24
03046 Cottbus

Reg.-Nr.: 1316/2009/S

Inhaltsverzeichnis

1	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	5
1.1	Gesamtergebnis	5
1.2	Landesplanerische Maßgaben und ergänzende fachliche Hinweise	6
1.2.1	Landesplanerische Maßgaben.....	6
1.2.2	Ergänzende fachliche Hinweise	7
2	Verfahren	9
2.1	Art des Verfahrens.....	9
2.2	Rechtliche Grundlagen	10
2.3	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
2.3.1	Antragskonferenz.....	11
2.3.2	Einleitung des Verfahrens.....	11
2.3.3	Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit	12
3	Vorhabenbeschreibung	14
3.1	Ausgangssituation und Begründung der Planung	14
3.2	Kurzbeschreibung des Vorhabens	15
4	Begründung der landesplanerischen Beurteilung	16
4.1	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum.....	16
4.1.1	Gesamtraum/Zentralörtliche Gliederung	16
4.1.2	Wirtschaft.....	19
4.1.3	Erholung und Tourismus	20
4.1.4	Natur und Landschaft.....	27
4.1.5	Siedlungsraum und Freiraum.....	29
4.1.6	Land- und Forstwirtschaft	34
4.1.7	Verkehr	38
4.1.8	Ver- und Entsorgung.....	41
4.1.9	Altlasten/Kampfmittel und Konversion	44
4.1.10	Rohstoffabbau und Lagerstätten.....	46
4.1.11	Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen	46
4.2	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	47
4.2.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	48
4.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	51
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	56
4.2.4	Schutzgut Boden	58
4.2.5	Schutzgüter Luft und Klima	59
4.2.6	Schutzgut Landschaft	60
4.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
4.3	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	65
4.4	Besonderer Artenschutz	71
5	Raumordnerische Gesamtbetrachtung	74
5.1	Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung	75
5.2	Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung.....	76

5.3	Ergebnis der raumordnerischen FFH-Verträglichkeitsprüfung	76
5.4	Ergebnis - Besonderer Artenschutz	77
6	Abschließende Hinweise	77

1 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

1.1 Gesamtergebnis

Das Raumordnungsverfahren wurde auf Antrag der Tropical Islands Asset Management GmbH für ein überregional bedeutsames Ferien- und Freizeitvorhaben in einem ländlichen, durch Erholungsnutzung bereits geprägten Raum eröffnet. Das Vorhaben ist Bestandteil der Tourismuskonzeption des Landes Brandenburg, da mit dem Dome eine tropische Badelandschaft entstanden ist, die bereits von jährlich ca. 0,9 bis 1,0 Millionen Gästen besucht wird. Das Vorhaben kann wirtschaftliche Impulse geben und Erwerbsmöglichkeiten sichern bzw. neue schaffen.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (ROV) für das Tropical Islands Resort wurde das Vorhabengebiet in Bezug auf seine Potenziale zur Erweiterung der bestehenden tropischen Badelandschaft um zusätzliche Beherbergungskapazitäten und die Ansiedlung von ergänzenden Freizeitaktivitäten im In- und Outdoor-Bereich und dessen Vernetzung mit dem besonders schutzwürdigen umgebenden Landschaftsraum untersucht.

Das Erfordernis einer Standortalternativenprüfung für das Vorhaben wurde nicht gesehen, da es sich beim Vorhabengebiet um eine Konversionsfläche handelt, die bereits seit mehr als 10 Jahren eine touristische Nachnutzung und eine hohe Akzeptanz in der Region erfährt, über eine bereits gut ausgebaute Infrastruktur und eine Anbindung an den öffentlichen, schienengebundenen Personennahverkehr verfügt.

Alternativenprüfungen wurden durch die Antragstellerin vor allem in Bezug auf die innergebietliche Verteilung der geplanten Ferienhausgebiete, potenzieller Standortbereiche für Hotel und Motel und den Umfang der Übernachtungskapazitäten durchgeführt.

Die landesplanerische Beurteilung für das geplante Ganzjahresurlaubsresort bezieht sich auf eine maximale Übernachtungskapazität von 9000 Betten und die Einordnung ergänzender Sport- und Freizeitangebote.

Das Vorhaben stimmt, nachdem mit Bescheid vom 14. Dezember 2015 eine ausnahmsweise Abweichung vom Ziel 4.2 LEP B-B zugelassen wurde, mit den Zielen der Raumordnung überein. Bei Umsetzung der im nachfolgenden Abschnitt formulierten Maßgaben können Konflikte mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sowie den entgegenstehenden Belangen des Landschaftsschutzes behoben werden. Die Maßgaben sollen in den nachfolgenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren oder sonstigen Abstimmungsverfahren berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die bei der Realisierung des Vorhabens absehbaren negativen Auswirkungen auf Arten- und Biotopschutz sind durch Umsetzung der in den Verfahrensunterlagen aufgezeigten Vorsorgemaßnahmen einschließlich des Verzichts auf die Nutzung des Sonderlandeplatzes für den Luftverkehr auf nachfolgenden Planungsebenen zu beheben bzw. zu minimieren.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung für die im Untersuchungsraum liegenden Natura 2000 Gebiete ist mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund der Art und Lage/Entfernung zum Vorhabengebiet nicht auszugehen. Unsicherheiten verbleiben lediglich in Bezug auf das FFH-Gebiet Luchsee. Es wird aber davon ausgegangen, dass im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und der weiteren Planung der Wasserversorgung für das Resort negative ökologische Folgen durch eine erhöhte Wasserförderung für das Resort auf das FFH-Gebiet Luchsee ausgeschlossen werden können.

1.2 Landesplanerische Maßgaben und ergänzende fachliche Hinweise

1.2.1 Landesplanerische Maßgaben

Maßgabe Nr. 1: Zur Sicherung des kooperativen Zusammenwirkens von Tropical Islands mit dem Umfeld und zur Vermeidung wirtschaftlicher Folgen auf regionale kleinere Tourismusunternehmen ist eine regelmäßige Kommunikation zu jeweiligen Entwicklungsschritten und -zielen durch das Unternehmen sicherzustellen.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 ROG, § 4 Abs. 1 LEPro 2007 sowie Grundsätze 1.1 (4) und 3.2 LEP B-B

Maßgabe Nr. 2: Ein Besucherlenkungskonzept ist bis spätestens zur Realisierung des Hotels und des ersten Feriendorfes/wesentliche Erweiterung des Campingplatzes unter der Federführung von Tropical Islands zu erarbeiten und bedarfsgerecht umzusetzen. Die Bedarfe und Instrumente zur räumlichen und zeitlichen Lenkung von Resortgästen sind mit den regionalen Akteuren abzustimmen. Diese Besucherlenkung soll dynamisch auf räumliche Sensibilitäten und auf Nutzerverhalten reagieren können und ständig evaluiert und fortgeschrieben werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 ROG, § 4 Abs. 1 LEPro 2007, 1.1 (G) Abs. 4 und 3.2 (G) LEP B-B

Maßgabe Nr. 3: Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und die Umnutzung von Ferienhäusern zu Dauerwohnzwecken sind durch Sondergebietsfestsetzungen der Erholung auszuschließen. Die Anzahl der Betriebswohnungen ist auf ein deutlich untergeordnetes, der Art der Nutzung des Standortes angepasstes Maß zu limitieren.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG, § 5 Abs. 1 LEPro 2007, 4.5 (Z) LEP B-B

Maßgabe Nr. 4: Um dem Grundsatz der flächensparenden und verkehrssparenden Siedlungsflächenentwicklung gerecht zu werden, sollen neue Siedlungsflächen für Ferienhaussiedlungen einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen erst nach kompletter Realisierung früherer Bauabschnitte in Anspruch genommen werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG, § 5 Abs. 2 und 3 und § 7 Abs. 3 LEPro 2007, 4.1 (G) LEP B-B

Maßgabe Nr. 5: Großflächiger Einzelhandel ist auszuschließen. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen in Bezug auf Umfang und Sortimentsstruktur auf die Versorgung der Besucher des Resorts ausgerichtet und hochwertige innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Veränderungen bei den geplanten Verkaufsflächen und Sortimentsstrukturen im Zuge des Planungsfortschritts bzw. zu späteren Zeitpunkten sind im Rahmen der jeweils erforderlichen Bauleitplanungen erneut an die geltenden Ziele der Raumordnung anzupassen.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ROG, § 5 Abs. 4 LEPro 2007, 4.7 (Z) LEP B-B

Maßgabe Nr. 6: Der Flächenverbrauch und die Freirauminanspruchnahme für das Resort sind so weit wie möglich zu minimieren. Dabei sollen neben der vorrangigen Nutzung vorhandener versiegelter Flächen nicht benötigte versiegelte Flächen rückgebaut werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 6 des ROG, § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 (G) Abs. 2 LEP B-B

Eine Neuzerschneidung des Freiraumverbundes durch Infrastrukturtrassen, die der Versorgung des Resorts dienen, ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren auszuschließen.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG, § 4 Abs. 4 LEPro 2007 und 5.2 (Z) LEP B-B

Maßgabe Nr. 7: Der Verlust an Waldflächen ist durch Rücknahme und weitergehende Optimierung der Lage der Baufelder so gering wie möglich zu halten.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 ROG, § 4 Abs. 2 LEPro 2007

Maßgabe Nr. 8: Zur Sicherung der funktionsgerechten Anbindung des Resorts an das öffentliche Schienennetz ist der Bus-Shuttle-Verkehr zum Bahnhof Brand Tropical Islands aufrecht zu erhalten.

Zur Sicherung einer umwelt-, sozial- und gesundheitsverträglichen Verkehrsanbindung des Resorts soll der von der Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit regionalen Akteuren geplante Shuttleverkehr zu ausgesuchten Ausflugszielen vor allem in den Unterspreewald umgesetzt, eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Brand Tropical Islands und eine nachfragegerechte Anbindung des Resorts an das bestehende lokale und überregionale Radwegenetz vorbereitet werden. Die ersten Maßnahmen sollen spätestens mit der Realisierung des Hotels und des ersten Feriendorfes/wesentliche Erweiterung des Campingplatzes erfolgen.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 3 ROG, § 7 Abs. 3 LEPro 2007, 6.8 (G) Abs. 3 LEP B-B

Maßgabe Nr. 9: Der Änderungsantrag für den Sonderlandeplatz Tropical Islands ist durch die Vorhabenträgerin zurückzuziehen und ein Antrag auf Entlassung des Geländes aus der luftrechtlichen Fachplanung zu stellen.

§ 7 Abs. 3 LEPro 2007

Maßgabe Nr. 10: Den raumordnerischen Erfordernissen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Naturgütern entsprechend, sollen erneuerbare Energien und die Kreislaufnutzung des Wassers bei der weiteren Planung und Umsetzung des Resorts verstärkt eingesetzt werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG, § 6 Abs. 1 LEPro 2007, 6.9 (G) LEP B-B

Maßgabe Nr. 11: In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren soll dem raumordnerischen Bündelungsgebot bei der Planung und dem Bau der neuen Wasserleitung Rechnung getragen werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG, § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 6.8 (G) Abs. 1(G) LEP B-B

Maßgabe Nr. 12: Zum Schutz der Übernachtungsgäste vor Lärm sind organisatorische und bauplanerischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne und der schrittweisen Realisierung des Vorhabens zu ergreifen.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG sowie fachgesetzliche Bestimmungen aus BImSchG und BImSchV

Maßgabe Nr. 13: Eine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt soll durch Umsetzung der in den Verfahrensunterlagen vorgeschlagenen, durch die Fachbehörden als geeignet bewerteten Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG und § 6 Abs. 1 LEPro 2007

Maßgabe Nr. 14: Auf eine Siedlungsflächenentwicklung im Norden der geplanten Feriendorfsiedlungen Waldlichtung und Kiefernhein unter Inanspruchnahme von Flächen des LSG Dahme-Heideseen ist aufgrund vorhandener und zumutbarer Flächenalternativen im Vorhabengebiet zu verzichten.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 5 ROG, § 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 3.1 (G) und 4.4 (G) LEP B-B sowie VO über das LSG Dahme-Heideseen

1.2.2 Ergänzende fachliche Hinweise

Erholung und Tourismus

Um im ländlichen Raum eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene und nachhaltige touristische Infrastruktur zu sichern, sollen auch langfristig für Tagestouristen ausrei-

chende Kapazitäten für den Dome und ergänzende Sport- und Freizeitangebote erhalten und gesichert werden.

Forstwirtschaft

Eine Beeinträchtigung von Waldflächen mit besonderer Funktion soll vermieden werden. Die konkreten Rahmenbedingungen der Waldumwandlung und Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkret zu regeln. Die Möglichkeiten des Waldumbaus in den angrenzenden Landschaftsräumen sollen verstärkt genutzt werden.

Um mögliche Folgen einer erhöhten Wasserförderung auf umgebende Waldbestände und das Waldmoor Luchsee auszuschließen, ist das laufende Monitoring zur räumlichen Ausdehnung des Absenkungstrichters des Wasserwerkes Krausnick zu ergänzen und fachlich zu begleiten.

Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung einer umweltverträglichen Wasserversorgung des Resorts ist der neue Ringschluss vom Wasserwerk Neu Schadow zum Vorhabengebiet zeitlich so einzuordnen, dass die genehmigte Fördermenge des Wasserwerkes Krausnick von 800 m³/d nicht überschritten wird.

Altlasten/Kampfmittel und Konversion

Zum Schutz der Besucher des Resorts und der Allgemeinheit sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen/fortzuführen, um bauliche Anlagen, die nicht instandgesetzt und nachgenutzt werden sollen, zu sichern und deren Betreten auszuschließen. Es sollen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen eine Baubegleitung durch eine Kampfmittelberäumungsfirma und eine den zukünftigen Nutzungen entsprechende Altlastenbeseitigung bzw. -sanierung erfolgen.

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die in der raumordnerischen UVU vorgeschlagenen und durch die Fachbehörde als geeignet festgestellten Maßnahmen zur Minderung der Geräuschmissionen wie Erhöhung der Abstände schutzbedürftiger Nutzungen zu Verkehrsanlagen, Geländemodellierung und optionale Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen vor allem zum Schutz vor Bahnlärm, Optimierung der Gebäudestellung, Beschränkungen geräuschintensiver Nutzungen im Freien (Freizeit, Parken) in der Nachtzeit sollen im Zuge der nachfolgenden Planverfahren angewandt und in den Bebauungsplänen festgesetzt/umgesetzt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestehende Konflikte mit fachgesetzlichen Restriktionen des Artenschutzes (z.B. nicht erfasste Brutstätte der Mauersegler) sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu lösen.

Es ist eine intensive Begleitung durch Fachbehörden, die Kontrolle der erforderlichen/vorgeschlagenen Maßnahmen wie die Sicherung von für den Artenschutz relevanten Shelters, Gebäuden und Kellern, der Einbau von Fassadenquartieren, die Neuentwicklung von Lebensräumen durch Rückbau versiegelter Flächen, die Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen und die Erstellung/Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes sowie ein langfristiges Monitoring in Bezug auf einzuleitende Maßnahmen und deren Erfolg erforderlich.

Landschaft

Unter Berücksichtigung des vorrangigen Erhalts der standörtlichen Besonderheiten der Offenlandschaft und dem Erhalt der prägenden landschaftlichen Strukturen von Heide/Trockenrasen sowie den Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsflächenentwicklung sollen die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung auf den außerhalb des LSG Dahme-Heideseen liegenden Baufeldern konsequent genutzt werden.

2 Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) hat das ROV für das Vorhaben Tropical Islands Resort mit integrierter raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete/FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) sowie Artenschutz-Betrachtung unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Das Erfordernis zur Durchführung des ROV leitet sich aus den bundesrechtlichen Regelungen im Raumordnungsgesetz (§ 15 ROG) und der Raumordnungsverordnung (§ 1 Nr. 15 RoV) und aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ab. Im Land Brandenburg werden ROV mit integrierter UVP auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages Berlin-Brandenburg (Artikel 16) und der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) durchgeführt.

Das ROV ist ein den kommunalen Planverfahren vorgelagertes Verwaltungsverfahren. Es dient der Überprüfung einer verträglichen räumlichen Einordnung des Vorhabens unter überörtlichen Gesichtspunkten.

Die in der Antragskonferenz eingeführten Untersuchungsräume (Zone 1 - Gesamtfläche des Vorhabengebietes zuzüglich eines Streifens von 100 m umlaufend, Zone 2 von 10 km Radius bzw. Zone 3 von 25 km Radius zum Vorhabengebiet) wurden im Rahmen einer Raumverträglichkeitsprüfung auf die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung geprüft.

Die Erfordernisse der Raumordnung umfassen gemäß § 3 ROG Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und müssen in nachfolgenden Einzelentscheidungen beachtet werden.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sowie Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren. Sie müssen im Rahmen von Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen berücksichtigt werden.

In der Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) wurden die Sachgebiete Entwicklung des Gesamttraums Berlin-Brandenburg/Zentralörtliche Gliederung, Wirtschaft, Erholung und Tourismus, Natur und Landschaft, Siedlung und Freiraum, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Konversion und Altlasten sowie Rohstoffabbau und Lagerstätten betrachtet. Die Ermittlung von Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Sachgebiete beruht auf der Verfahrensunterlage und den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Darüber hinaus wurde das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt.

In der raumordnerischen UVP wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 UVPG die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft

sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen bewertet. Der Untersuchungsraum (Zone 1) wurde gegenüber den Forderungen der Antragskonferenz erweitert und schließt nunmehr einen Umring/Puffer um das Vorhabengebiet von 1000 m (anstelle 100 m) ein.

Die erforderliche Vorprüfung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der jeweils betroffenen Natura 2000 Gebiete sowie Betrachtungen zum europäischen Artenschutz waren entsprechend dem Planungsstand und der Untersuchungstiefe im ROV zu prüfen. Es wurde eine erste Einschätzung vorgenommen.

Grundlage für die landesplanerische Beurteilung sind die in der Verfahrensunterlage enthaltenen Darstellungen und Bewertungen der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen entscheidungsrelevanten Sachgebiete der Raumordnung, die Schutzgüter der Umwelt sowie Natura 2000 Gebiete, die Stellungnahmen der beteiligten öffentlichen Stellen sowie eigene Ermittlungen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 9 UVPG und § 5 Abs. 3 GROVerfV beteiligt und hatte Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Vorhaben vorzubringen.

Die ins Verfahren eingebrachten Stellungnahmen zum Vorhaben wurden auf ihre Relevanz geprüft und in die Bewertung einbezogen.

Das Ergebnis eines förmlichen landesplanerischen Verfahrens wie das ROV ist nach § 3 Ziffer 4 ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften gemäß § 4 ROG zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch für Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördliche Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechts. Weitergehende Bindungswirkungen des Ergebnisses des ROV aufgrund von Fachgesetzen bleiben davon unberührt.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Das Raumordnungsverfahren mit integrierter UVP und FFH-VP wurde auf der Grundlage

- des Raumordnungsgesetzes (ROG),
- der Raumordnungsverordnung (RoV),
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- des Vertrages über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der Gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LPIV),
- der Verordnung über die einheitliche Durchführung von Raumordnungsverfahren für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg (Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung - GROVerfV) und
- der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung Brandenburg zur Anwendung der §§ 19a bis 19f BNatSchG in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeit nach der FFH-Richtlinie

durchgeführt.

Maßstab für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich aus

- dem ROG,
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg,
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B),
- dem Teilregionalplan II der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ und
- dem Satzungsbeschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ Lausitz-Spreewald
- dem Regionalplan Havelland-Fläming
- dem Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ Oderland-Spree
- dem 2. Entwurf der Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ Oderland-Spree

ergeben.

Die zur Bewertung darüber hinaus herangezogenen Fachgesetze werden in den Kapiteln zur RVP, UVP und Vorprüfung Natura 2000 Gebiete und Europäischer Artenschutz aufgeführt.

2.3 Darstellung des Verfahrensablaufes

2.3.1 Antragskonferenz

Die Tropical Islands Holding GmbH beantragte mit Schreiben vom 16. Dezember 2008 die Prüfung der Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben Tropical Islands Resort.

Mit Schreiben vom 22. Januar 2009 stellte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach § 2 Abs. 1 GROVerfV in Verbindung mit § 1 Ziff. 15 RoV fest, dass die Durchführung eines ROV mit integrierter raumordnerischer UVP erforderlich ist.

Die Antragskonferenz zur Festlegung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens des ROV, einschließlich Inhalt und Methode der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung sowie der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung fand am 27. Juli 2010 mit den wesentlichen, in ihren fachlichen oder räumlichen Aufgaben berührten öffentlichen Stellen in Cottbus statt. Im Protokoll zur Antragskonferenz vom 17. September 2010 wurden Festlegungen zum Untersuchungsraum und zu den Untersuchungsinhalten festgehalten und der Vorhabenträgerin sowie den beteiligten öffentlichen Stellen zugesandt.

2.3.2 Einleitung des Verfahrens

Mit Schreiben vom 27. September 2013 wurden durch die Antragstellerin Tropical Islands Asset Management GmbH erstmalig Verfahrensunterlagen zur Vollständigkeitsprüfung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) eingereicht. Diese wurden jedoch zeitnah wieder zurückgezogen, weil das Gesamtkonzept seitens der Antragstellerin noch einmal überarbeitet werden sollte. Am 13. März 2014 und 27. August 2014 präsentierte die Antragstellerin mit ihrem Planungsteam die aktuellen Absichten vor Behördenvertretern des Landkreises Dahme-Spreewald, des Biosphärenreservates Spreewald, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), den gebietsbetroffenen Ämtern Schenkenländchen und Unterspreewald und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und kündigte eine komplette Überarbeitung der Raumordnungsverfahrensunterlagen an.

Durch die Antragstellerin wurde nach weiteren Abstimmungen die Verfahrensunterlage neu bearbeitet und am 6. März 2015 zur Vollständigkeitsprüfung an die GL eingereicht. Diese Prüfung, in

der auch das LUGV als obere Naturschutzbehörde einbezogen wurde, ergab Ergänzungs- und Korrekturbedarf. Nach einem anschließenden Abstimmungsgespräch mit der Antragstellerin und dem Planungsteam am 4. Mai 2015 wurden die Verfahrensunterlagen in den Teilen 1 (Vorhabenbeschreibung) und 2 (RVU) überarbeitet und am 24. Juni 2015 komplett zur erneuten Prüfung vorgelegt. Da im Wesentlichen alle erforderlichen Ergänzungen/Korrekturen vorgenommen wurden, stellte die GL mit Schreiben vom 26. Juni 2015 die formelle Vollständigkeit der Verfahrensunterlagen fest.

Die endgültige Fassung der Verfahrensunterlagen wurde einschließlich der Anschreiben von der GL an die zu beteiligenden öffentlichen Stellen verschickt. Das Raumordnungsverfahren wurde am 15. Juli 2015 eröffnet.

2.3.3 Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit

Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurden mit Schreiben vom 6. Juli 2015 über die Eröffnung des Raumordnungsverfahrens in Kenntnis gesetzt. Anschließend hatten Sie die Möglichkeit, ihre schriftlichen Stellungnahmen bis zum 9. September 2015 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu übergeben.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt:

- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL), Abt. 2, 3 und 4
- Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten (MWE), Abt. 2, Referat 25
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalbereich Süd
- LUGV, Abteilung Großschutzgebiete (GSG) Naturpark Dahme-Heideseen
- LUGV, Abteilung GSG, Biosphärenreservat Spreewald
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Abt. Archäologische Dienste
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Abt. 2
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Referat 44 BAB
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Referat 42 Planung Süd
- Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Abt. 2
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Betriebszentrale, SE Waldsiedersdorf und Lübben
- Oberförsterei Königs Wusterhausen
- Oberförsterei Luckau
- Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
- Landkreis Dahme-Spreewald
- Landkreis Teltow-Fläming
- Landkreis Oder-Spree
- Amt Unterspreewald und die amtsangehörigen Gemeinden Halbe, Märkisch Buchholz, Teupitz und Groß Köris
- Amt Schenkenländchen und die amtsangehörigen Gemeinden Krausnick-Groß Wasserburg, Unterspreewald, Schlepzig, Schönwald, Rietzneuendorf-Staakow
- Stadt Lübben (Spreewald)
- Stadt Königs Wusterhausen
- Stadt Lübbenau/Spreewald
- Stadt Luckau
- Stadt Mittenwalde
- Stadt Baruth/Mark
- Stadt Storkow (Mark)

- Gemeinde Tauche
- Gemeinde Heidesee
- Gemeinde Märkische Heide
- Gemeinde Bestensee
- Amt Lieberose-Oberspreewald
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
- Landesjagdverband Brandenburg e. V.
- Landestourismusverband Brandenburg e. V.
- Tourismusverband Dahme-Seen e. V.
- Tourismusverband Spreewald e. V.
- Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Brandenburgische Bodengesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben (Cottbus)
- Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- DB Netz AG
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien-Ost
- E.ON edis AG
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- EWE Netz GmbH Königs Wusterhausen
- envia Netzservice GmbH Brandenburg
- e.dis Nord Aktiengesellschaft
- ONTRAS Gastransport GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH
- Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband
- Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“
- Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme-Berste“
- Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
- Kommunaler Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“

Insgesamt gingen 41 Stellungnahmen öffentlicher Stellen im Beteiligungsverfahren ein. Alle Stellungnahmen wurden der Antragstellerin in Kopie übergeben.

Soweit sich öffentliche Stellen im Verlauf des Verfahrens nicht äußerten, ging die Landesplanungsbehörde davon aus, dass das Vorhaben mit den von ihnen zu vertretenden Belangen in Übereinstimmung steht.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Verfahrensunterlage im Zeitraum vom 15. Juli bis 26. August 2015 in den Verwaltungen des Landkreises Dahme-Spreewald und der Ämter Schenkenländchen und Unterspreewald zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt für Brandenburg, in der Lausitzer Rundschau und in der Märkischen Allgemeinen Zeitung. Weitere Bekanntmachungen erfolgten durch ortsübliche Bekanntmachungen der Auslegungsstellen.

Die Unterlagen waren außerdem einsehbar für jedermann auf der Homepage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung unter <http://gl.berlin-brandenburg.de/vollzug/rov/index.html>.

Die Öffentlichkeit hatte bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist Gelegenheit, ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Vorhaben bei den Auslegungsstellen bzw. bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vorzubringen.

Im Rahmen der Anhörung und Unterrichtung der Öffentlichkeit entsprechend § 5 Abs.3 GROVerfV gingen keine Schreiben von Bürgern sowie Verbänden ein.

Die Einwände und Hinweise sind bei entsprechender Relevanz in die raumordnerische Abwägung und damit in das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens bzw. in die Maßgaben eingeflossen. Dabei sind die einzelnen Beteiligten mit ihren Anliegen nicht jeweils separat genannt, sondern themenbezogen in der Abwägung berücksichtigt. Sachfremde, d. h. nicht den Gegenstand des ROV betreffende Erwägungen, blieben unberücksichtigt.

3 Vorhabenbeschreibung

3.1 Ausgangssituation und Begründung der Planung

Das ca. 619 ha große Vorhabengebiet - früher durch Hutewald, offene Heidelandschaft, ab dem 19. Jahrhundert durch großflächigen Kiefernforst gekennzeichnet und von 1938/39 bis 1992 als militärischer Flugplatz genutzt - liegt abseits von Siedlungen in den Gemarkungen Briesen der Gemeinde Halbe (362 ha) und Krausnick der Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg (257 ha). Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte kaufte das Unternehmen CargoLifter AG die Liegenschaft. Die gebietsbetreffenden Gemeinden überplanten Teile des Vorhabengebietes. Ab 1998 baute die CargoLifter AG eine Werfthalle mit einer Grundfläche von 66.000 m² und einer Höhe von 107 m.

Es liegt eine luftfahrtrechtliche Genehmigung für einen Sonderlandeplatz für Teilflächen der noch vorhandenen Start- und Landebahn vor.

Nach Insolvenz der CargoLifter AG im Jahre 2002 kaufte der malaysische Tanjong Konzern die Werfthalle und das Grundstück. Ziel war, die ehemalige Werfthalle als tropische Badelandschaft mit diversen Pools, einem Indoor-Regenwald, Bars/Restaurants etc. (Dome) umzugestalten und Übernachtungskapazitäten auf dem angrenzenden Gelände zu schaffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung erster Übernachtungskapazitäten wurden schrittweise mit der Änderung und Neuaufstellung von insgesamt vier Bebauungsplänen im Vorhabengebiet von den gebietsbetreffenden Gemeinden geschaffen.

Der Dome mit Badelandschaft wurde im Dezember 2004 in Betrieb genommen, ist ganzjährig, im 24-Stundenbetrieb geöffnet und auf eine maximale Kapazität von ca. 6.000 Besuchern ausgerichtet. Er wurde bereits mehrfach umgestaltet und u. a. um Übernachtungskapazitäten, Indoor-Freizeitaktivitäten und eine Saunalandschaft erweitert.

Die touristische Nutzung im Dome wird durch ein von der Antragstellerin betriebenes Campingplatzgebiet mit Stellplätzen für Zelte, Tipis, Campingwagen und Mobile Homes im Süden des Vorhabengebiets und ein von NOVASOL vermarktetes Ferienhausgebiet südöstlich des Domes ergänzt.

Nach Eröffnung des Beteiligungsverfahrens zum ROV wurden im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne weitere Übernachtungsangebote geschaffen (z.B. weitere 60 Mobile Homes).

Südlich des Domes entsteht derzeit eine vielfältige, ca. 5 ha große Badelandschaft mit Sport- und Freiflächen (ARA) für weitere ca. 2.500 Besucher.

Das Vorhabengebiet lässt noch deutlich seine vormalige militärische Nutzung durch die Start- und Landebahn, die Ringerschließung mit hieran angebotenen Shelters und die ehemalige Garnisonsstadt im Süden erkennen.

3.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Verfahrensunterlage basiert auf einer informellen Planung zur Siedlungsflächenentwicklung (Masterplan) der Antragstellerin, die das Ziel verfolgt, die ehemalige Konversionsfläche um den Dome von einer derzeit vorwiegend Indoor-Destination Tropical Islands schrittweise zu einer landschaftsbezogenen Ganzjahresurlaubsdestination auszubauen. Ziel ist eine Vergrößerung des Einzugsbereiches und eine Verlängerung der Verweildauer der Gäste.



Abbildung 1: Masterplan Tropical Islands Ressort (Quelle: CL MAP GmbH)

Der abgebildete Masterplan zeigt die beabsichtigte räumliche Entwicklung des ca. 619 ha großen Vorhabengebietes, welches derzeit durch ein einzigartiges Landschaftsbildensemble aus Dome, weitläufiger Offenlandschaft und umgebender Waldrandkulisse geprägt ist. Der Masterplan zum Raumordnungsverfahren stellt auf maximale Flächen- und Kapazitätsgrößen ab. Plankonkretisierungen bei der Umsetzung der Masterplanung werden durch die Antragstellerin nicht abgeschlossen.

Die Neuausrichtung von Tropical Islands zu einem Ganzjahresurlaubsresort soll schrittweise, in drei Realisierungsphasen und nachfrageorientiert erfolgen. Es wird die weitgehende Erhaltung der großflächigen in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Offenlandbereiche angestrebt.

Die geplante Siedlungsflächenentwicklung konzentriert sich in der Gemarkung Briesen der Gemeinde Halbe vor allem nördlich des Domes mit zwei Feriendorfsiedlungen (Nr. 1 Waldlichtung und Nr. 2 Kiefernwald auf einer Gesamtfläche von ca. 77 ha), einem neuen Eingangsbereich mit optimierter Ankunfts- und Kassenzone für den Dome, einem Urlaubs- und Tagungshotel sowie Parkhaus und einer Stellplatzanlage für jeweils ca. 600 PKW Parkplätze.

Im südlichen Teil des Vorhabengebietes, in der Gemarkung Krausnick gelegen, sollen u. a. der Camping- und Mobile Homes Platz auf 11,7 ha erweitert, ein weiteres Feriendorf (Nr. 3 Heide-

kamp mit ca. 14 ha), ein Motel mit Spreewaldcenter (Informationscenter) sowie südlich der K 6168 eine Tankstelle mit weiteren gewerblichen Service- sowie Dienstleistungs- und Sporteinrichtungen eingeordnet werden.

Als verbindendes Element zwischen dem Dome und den Beherbergungsangeboten ist ein ca. 8 km langer Erlebnispfad (Rundweg) geplant, an dem vielfältige Sport- und Freizeitanlagen (Indoor- und Outdoor-Angebote) ergänzend zum Dome und der hieran südlich anschließenden Badelandschaft angebunden werden sollen.

Die geplante Entwicklung der Übernachtungskapazitäten stellt sich wie folgt dar:

Einrichtung	Bestand	Planung
Dome	860 Betten (Zimmer, Lodges, Zelte)	
NOVASOL Ferienhausgebiet	294 Betten (48 Ferienhäuser)	
Campingplatz	650 Betten + 45 Standplätze	560 Betten
Hotel mit Tagungsbereich		480 Betten
Feriedorfgebiet 1 „Waldlichtung“		2.250 Betten
Feriedorfgebiet 2 „Kiefernhein“		1.950 Betten
Feriedorfgebiet 3 „Heidekamp“		1.550 Betten
Motel mit Spreewaldcenter		300 Betten

Tabelle 1: Entwicklung der Übernachtungskapazitäten

Im Masterplan ist kein Flugbetrieb mehr vorgesehen. Die Entwidmung des Sonderlandeplatzes zu Gunsten der touristischen Gesamtentwicklung soll beantragt werden.

Der Masterplan für das Ferien- und Freizeitresort bildet die Grundlage der vorliegenden raumordnerischen Bewertung.

4 Begründung der landesplanerischen Beurteilung

4.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf den Raum

4.1.1 Gesamttraum/Zentralörtliche Gliederung

Grundlagen

Im Sachgebiet Gesamttraum/Zentralörtliche Gliederung werden die Auswirkungen der Planung auf die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die Nachhaltigkeit der Raumentwicklung und Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte betrachtet. Bewertungsgrundlage sind das Raumordnungsgesetz (ROG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Für die Entwicklung des Gesamttraumes/Zentralörtliche Gliederung beziehen sich die Aussagen auf die Zone III, 25 km Radius.

Bestand

Das Vorhabengebiet und der weitere Untersuchungsraum befinden sich außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhanges von Berlin und Potsdam, im ländlichen Raum der Hauptstadtregion

Berlin-Brandenburg. Der weitere Untersuchungsraum erstreckt sich auf den nördlichen Teil der Region Lausitz-Spreewald und tangiert die Regionen Havelland-Fläming und Oderland-Spree. Die beiden gebietsbetroffenen Gemeinden Halbe und Krausnick-Groß Wasserburg gehören zu den Ämtern Schenkenländchen und Unterspreewald; ihnen wurde nach Abschnitt 2 des LEP B-B keine Zentralortfunktion zugewiesen. Nach Tabelle 1 der Planbegründung des LEP B-B werden Halbe und Krausnick-Groß Wasserburg den mittelzentralen Versorgungsbereichen von Königs Wusterhausen und Lübben (Spreewald) zugeordnet. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich die Mittelzentren Lübben(Spreewald) und Lübbenau/Spreewald mit ihren Verflechtungsbereichen. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Untersuchungsraum auch Gemeinden, die in den mittelzentralen Versorgungsbereichen von Königs Wusterhausen, Beeskow und Zossen gelegen sind.

Auswirkungen

Das Vorhaben Tropical Islands Resort mit der angestrebten Neuausrichtung zu einer Ganzjahresdestination mit einer geplanten Ausbaupkapazität von bis zu 9.000 Betten und der zu erwartenden Steigerung des Besucheraufkommens ist ein raumbedeutsames Ferien- und Freizeitgroßprojekt mit entsprechenden Auswirkungen auf das nähere und weitere Umfeld. Die geplante Erweiterung des Einzugsbereiches und die Vermarktung im gesamteuropäischen Raum können den Standort und hier vor allem das Biosphärenreservat Spreewald und das Dahme-Seengebiet als internationale Reiseziele bekannter machen und entwickeln. Weitere positive Impulse auf touristischem und wirtschaftlichem Gebiet sind für den ländlichen Raum und auf umliegende Städte und Gemeinden zu erwarten.

Jedoch ist nicht auszuschließen, dass eine Überschneidung mit mittelzentralen Funktionsangeboten der Mittelzentren Lübbenau/Spreewald und Lübben (Spreewald) aufgrund der räumlichen Nähe und der überregionalen Erholungsfunktion der Mittelzentren stattfindet.

Stellungnahmen mit Bezug zum Sachgebiet

Die Stadt Lübbenau/Spreewald weist auf ihre mögliche Betroffenheit in Bezug auf ihre gehobenen (mittelzentralen) Versorgungsfunktionen hin. Die Stadt Lübben (Spreewald) stimmt dem Vorhaben ohne Einschränkungen zu. Das Ministerium für Wirtschaft und Energie (MWE) weist darauf hin, dass der Standort nicht Bestandteil des im Umfeld von Berlin landesseitig geförderten Tagungsnetzwerkes ist.

Bewertung

Die relevanten Erfordernisse der Raumordnung zum Gesamtraum werden in § 2 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 ROG beschrieben und landesplanerisch durch die Grundsätze zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in § 1 LEPro 2007 sowie im Grundsatz 1.1 des LEP B-B konkretisiert.

Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen genutzt und ausgebaut werden. Ländliche Räume sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage der dort lebenden Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Tropical Islands ist ein bereits seit Jahren etabliertes touristisches Vorhaben mit hoher Akzeptanz in der Region und guter Vernetzung im ländlichen Raum. Mit der schrittweisen Umsetzung des Vorhabens ergäben sich weitere positive Auswirkungen auf das Angebot von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, da nicht nur neue Arbeitsplätze bei der Antragstellerin, sondern auch bei Dienstleistern am Standort und seinem engeren und weiteren Umfeld geschaffen werden würden. Das Vorhaben wirkt sich günstig auf die Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raumes aus.

Die Erfordernisse der Raumordnung zum Zentrale-Orte-System werden in den Grundsätzen aus § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG, § 3 LEPro 2007 und den Zielen und Grundsätzen des Abschnittes 2 des LEP B-B beschrieben. Hiernach sollen die Zentralen Orte als Siedlungsschwerpunkte entwickelt und in den Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen und in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

Das Vorhaben soll außerhalb eines Zentralen Ortes errichtet werden.

Das geplante Ganzjahresurlaubsresort hat keine Auswirkungen auf Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Funktionen der Zentralen Orte des Untersuchungsraumes.

Es kann vielmehr dazu beitragen, die Siedlungsflächenfunktionen Wohnen und Wirtschaft in den Zentralen Orten zu stärken, da mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze auch weitere Ansiedlungen von Arbeitskräften und damit eine gesteigerte Wohnungsnachfrage in den Zentralen Orten des Untersuchungsraumes zu erwarten sind. Eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung und allgemeine Gewerbeflächenentwicklung ist nicht Gegenstand der Masterplanung. Eine spätere Umnutzung der geplanten Ferienhäuser in eine dauerhafte Wohnnutzung und die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Vorhabengebiet steht nicht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Konzentration der Wohnsiedlungsfunktion und Einzelhandelsfunktion in den Zentralen Orten. Hierzu verweisen wir auf die landesplanerische Bewertung im Kapitel 4.1.5 (Siedlungsraum) und die Maßgaben 3 und 5.

Laut Vorhabenbeschreibung/Tourismusgutachten soll verstärkt die Zielgruppe Tagungs- und Kongressgäste angesprochen werden. Bei Tagungen/Kongressen, die den geplanten Hotelkapazitäten im Vorhabengebiet entsprechen, werden keine negativen Auswirkungen auf die hochwertigen und gehobenen Funktionen Zentraler Orte aus Sicht des Landes befürchtet. Die Errichtung eines gesonderten Messe- und Kongresscenters, welches Großveranstaltungen wie Tagungen/Kongresse/Messen von überregionaler Bedeutung ermöglicht und überwiegend auf Tagesgäste bspw. aus dem Berliner Raum und anderen tageserreichbaren Großräumen ausgerichtet wird und somit eine Beeinträchtigung hochwertiger Zentraler Orte befürchten lässt, ist nicht Gegenstand der Masterplanung. Sollten sich im Zuge des Planungsfortschrittes die Planungsabsichten in diese Richtung hin ändern, würde dies der gesonderten Überprüfung der Landesplanungsbehörde in den anschließenden Bebauungsplanverfahren unterliegen. Weitere Ausführungen sind in den Kapiteln 4.1.3 Erholung und Tourismus und 4.1.5 Sachgebiet Siedlungsraum zu finden.

Eine von der Stadt Lübbenau/Spreewald befürchtete Beeinträchtigung ihrer Tourismus-, Kultur- und Freizeitfunktion kann durch eine weiter zu intensivierende Kooperation weitgehend vermieden werden. Synergieeffekte sollen im Rahmen der geplanten Besucherlenkung genutzt und ausgebaut werden, bspw. indem die Gäste des Resorts auf bestehende Angebote in den Zentralen Orten gezielt hingewiesen und diese nachfragegerecht ausgebaut werden. Die Aufstellung interkommunaler Entwicklungskonzepte für die mittelzentralen Verflechtungsbereiche nach 2.12 (G) LEP B-B und bestehende Kooperationsformen vor allem in der Spreewaldregion sollen genutzt werden. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in den Sachgebieten Wirtschaft und Erholung und Tourismus und auf Maßgabe 1 verwiesen.

Feststellung

Im Sachgebiet Gesamttraum/Zentralörtliche Gliederung ist das Vorhaben bei Umsetzung der Maßgaben 3 und 5 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.1.2 Wirtschaft

Grundlagen

Im Sachgebiet Wirtschaft werden die Auswirkungen der Planung auf die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt, auf gewerbliche Betriebsstandorte und insbesondere auf die indirekt mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Wirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe im Untersuchungsraum Zone 3 betrachtet. Auswirkungen auf die Tourismusbranche im Untersuchungsraum sind in erster Linie Gegenstand im Kapitel 4.1.3 Tourismus. Bewertungsgrundlagen sind das ROG, das LEPro 2007, der LEP B-B sowie der Regionalplan Havelland-Fläming und der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald (Satzungsbeschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 17.12.2015).

Bestand

Die Nordräume der Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming gehören aufgrund der Nähe zu Berlin und der sehr guten Verkehrslage (Autobahn, Flughafen Schönefeld, künftiger BER) und den zahlreichen Unternehmen im produzierenden Gewerbe zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsräumen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im Untersuchungsraum weisen die betroffenen vier Landkreise Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Oder-Spree und Oberspreewald-Lausitz jedoch vorrangig eine klein- und mittelständische Unternehmensstruktur auf. Die wichtigsten Wirtschaftsfelder sind die Ernährungs- und die Holzverarbeitende Wirtschaft, die metallbe- und -verarbeitende Wirtschaft, die Energiewirtschaft/-technologie und der Tourismus, wobei von letzterem auch viele andere Branchen wie Handel, Landwirtschaft, Bau- und Dienstleistungsgewerbe profitieren. In Lübben (Spreewald) spielt die Gesundheitsvor- und -nachsorge eine wirtschaftlich bedeutsame Rolle.

Lübben (Spreewald) und Lübbenau/Spreewald sind staatlich anerkannte Erholungsorte und der Tourismus entscheidender Impulsgeber für deren wirtschaftliche Entwicklung.

Derzeit beschäftigt Tropical Islands ca. 600 Mitarbeiter und ist bereits heute einer der größten Arbeitgeber im Untersuchungsraum.

Die Gemeinde Halbe und die im weiteren Untersuchungsraum liegenden Städte und Gemeinden halten eine Reihe von Ansiedlungsflächen für Industrie und Gewerbe vor.

Im weiteren Untersuchungsraum befindet sich eine Vielzahl von Windkraftanlagen, weiteres Flächenpotenzial besteht in regionalplanerisch ausgewiesenen Eignungsgebieten für die Windkraftnutzung.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die vorhandenen Wirtschaftsunternehmen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Auf wirtschaftliche Unternehmen, die in keinem Zusammenhang mit dem Ausbau von Tropical Islands stehen, und auf die Vermarktung potenzieller Ansiedlungsflächen für Gewerbe/Industrie in den gebietsbetroffenen Gemeinden bzw. im weiteren Untersuchungsraum sind regelmäßig keine Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Abstände der regionalplanerisch ausgewiesenen Windeignungsgebiete zum Resort können auch hier negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das geplante Tropical Islands Resort kann zu einer Aufwertung der Standortattraktivität und der touristischen Angebotspalette im Untersuchungsraum führen. Durch das Besucheraufkommen sind ebenso merkliche Impulse für Gastronomiebetriebe und touristische Anbieter im Umfeld zu erwarten.

Sowohl in den Realisierungsphasen als auch während des Betriebs des deutlich erweiterten touristischen Angebots am Standort sind deutliche positive Auswirkungen durch Auftragsvergaben an regionale Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen, aber auch auf landwirtschaftliche Betriebe möglich.

Stellungnahmen mit Bezug zum Sachgebiet

Das Ministerium für Wirtschaft und Energie (MWE), die IHK Cottbus und der Landkreis Dahme-Spreewald betonen vor allem die mit dem Vorhaben verbundenen Chancen zur Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft und zur Schaffung von neuen direkten und indirekten Arbeitsplätzen.

Bewertung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sachgebiet Wirtschaft werden durch Grundsätze zum Gesamttraum in § 2 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 ROG beschrieben. Die landesplanerische Konkretisierung erfolgt durch Grundsätze zur Hauptstadtregion in § 1 Abs. 4 und § 2 Abs. 4 LEPro 2007 sowie 1.1 Abs. 1 und 3 LEP B-B. Der Raum ist in Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.

Durch den Ausbau der Übernachtungskapazitäten im Tropical Islands Resort ist nicht nur im Vorhabengebiet sondern auch im Untersuchungsraum mit der Schaffung weiterer tourismusaffiner Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistungen, Freizeit, Gastgewerbe, Handel und Verkehr zu rechnen.

Das Vorhaben lässt durch verbesserte Auftragslagen bei Zuliefer-, Dienstleistungs- sowie Baubetrieben neben arbeitsmarktpolitischen Verbesserungen im Untersuchungsraum auch eine generelle Beförderung der regionalen Wirtschaft erwarten, sofern bevorzugt auch regionale Unternehmen verpflichtet werden. Durch die Vorhabenträgerin wird die Beschäftigung von Unternehmen aus der Region insbesondere für Bau-, Wartungs- und Reparaturarbeiten angestrebt.

Damit kann die Erwerbssituation im ländlichen Raum verbessert werden. Die regionale Identität und Wirtschaftskraft des Raumes erfährt insgesamt und besonders im Hinblick auf die touristische Entwicklung eine Stärkung. Näheres hierzu im nachfolgenden Kapitel 4.1.3.

Negative Beeinträchtigungen für bestehende industrielle und gewerbliche Nutzungen und den Ausbau erneuerbarer Energien ist durch den geplanten Bau einer Tankstelle und einer Service-Station im Bereich südlich der K 6168 nicht zu erwarten.

Feststellung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung im Sachgebiet Wirtschaft vereinbar.

4.1.3 Erholung und Tourismus

Grundlagen

Im Sachgebiet Erholung und Tourismus werden die Auswirkungen des Vorhabens auf den touristischen Bereich des Untersuchungsraumes (Radius 25 km) sowie für weitere relevante Standorte betrachtet. Die Auswirkungen werden anhand des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B bewertet. Des Weiteren wird die Landestourismuskonzeption 2011-2015 des Landes Brandenburg herangezogen.

Bestand

Der Untersuchungsraum überlagert die Reisegebiete Spreewald, Dahme-Seengebiet und Fläming in unterschiedlichem Anteil. Das Seenland Oder-Spree wird lediglich tangiert.

Die Entwicklung der Auslastung in den vergangenen Jahren verlief im Beherbergungssektor sowie bei den Gästezahlen in den Reiseregionen Spreewald und Dahme-Seengebiet deutlich dynamischer als im Fläming.

Im gesamten Bereich ist die touristische Nutzung überwiegend saisonal ausgerichtet.

Der Untersuchungsraum weist bereits heute eine gute touristische Infrastruktur und Erlebnisvielfalt auf, die jedoch von großen regionalen Unterschieden geprägt ist. Einzelne Schwerpunktbereiche stehen neben touristisch weniger nachgefragten Bereichen.

Ein Mangel besteht bei „Schlechtwetter-Angeboten“.

Von den in der Landestourismuskonzeption benannten Schwerpunktthemen werden im Untersuchungsraum bislang insbesondere „Wassertourismus“, „Radtourismus“, „Naturtourismus“ und teilweise „Kultur“ bedient.

Die Struktur im Beherbergungsbereich ist überwiegend durch kleinere Betriebe geprägt. Sowohl quantitativ als auch qualitativ wird seitens der Tourismusverbände Erweiterungs- und Verbesserungspotenzial gesehen. Besonders während der Saison besteht eine hohe Nachfrage an Übernachtungen in verschiedenen Unterbringungsformen, die derzeit nicht bedient werden kann.

Tropical Islands selbst stellt aufgrund seiner Kapazitäten und Angebotsausrichtung (Tropische Badelandschaft mit einer Kapazität von 6.000 Besuchern sowie Übernachtungsmöglichkeiten) bereits heute ein im Untersuchungsraum herausragendes ganzjährig verfügbares Angebot dar, welches auch bei Beherbergungsbetrieben im Untersuchungsraum zur Saisonverlängerung führt.

Das touristische Rad- und Wanderwegenetz ist im standortbenachbarten Bereich durchaus vorhanden, jedoch bislang ohne nennenswerte Verbindungen auf oder über das Resortgelände. Die den Standort umgebenden Landschaftsräume (siehe auch Kapitel 4.1.4) sind von unterschiedlicher Wertigkeit. Sensiblere Bereiche erstrecken sich insbesondere in östliche Richtung in den Bereich des Unterspreewaldes mit zahlreichen naturschutzfachlich geschützten Flächen.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf bestehende Tourismusstrukturen sind im Detail schwer voraussehbar.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben neue Besuchergruppen für die Region erschlossen und tourismusaffine Arbeitsplätze gesichert und ausgebaut werden.

Tropical Islands wird durch Umsetzung des Vorhabens sowohl seine eigene Strahlkraft als auch den Bekanntheitsgrad und die Attraktivität der Region erhöhen.

Neue Zielgruppen (Tagungs- und Kongressgäste, Aktivtouristen, Wellness- und Gesundheitsurlauber) sollen angesprochen werden bzw. vorhandene Zielgruppen (Familien, Tagesgäste, Campingurlauber) passgenauer bedient werden.

Wesentliche landespolitische Entwicklungsziele im touristischen Bereich, insbesondere gemäß Landestourismuskonzeption werden damit unterstützt. Durch die geplante Entwicklung ergeben sich positive Auswirkungen in den Bereichen Rad-, Wasser- und Naturtourismus sowie im MICE-Segment (hier speziell Tagungs- und Kongressbetrieb in Verbindung mit dem geplanten Hotel). Jedoch kann gerade dieses letzte Segment bei zu groß angelegtem Umfang durchaus Auswirkungen auf bestehende und geplante Angebote im Untersuchungsraum haben.

Zentrales Thema auf dem Standort soll neben den wassergebundenen Aktivitäten und Angeboten der Aktivtourismus (Adventure, Sport) mit einer großen Erlebnisvielfalt werden, besonders auch im Indoor-Bereich. Damit werden wesentliche Angebotslücken in der Region geschlossen.

Die Ausrichtung der geplanten Beherbergungsangebote am Standort ergänzt das regionale Angebot quantitativ und qualitativ. Die Bettenzahl in der gesamten Region im Umkreis von ca. 30 km wird sich mit Endausbau des Resorts nahezu verdoppeln.

Vorhandene touristische und kulturelle Einrichtungen im Umfeld könnten von der Nachfrage aus den zusätzlichen Beherbergungskapazitäten im Resort durch erhöhte Auslastung profitieren.

Auswirkungen auf kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe im Untersuchungsraum in Form von Marktverdrängung sind jedoch nicht auszuschließen,

Eine seriöse Vorhersage wird im Tourismusgutachten wegen mehrerer weiterer Einflussfaktoren (servicequalitäts- und inhaberbedingt) für nicht möglich gehalten. Seitens der Tourismusverbände wurden derartige Befürchtungen nicht vorgetragen.

Einflüsse auf geplante sowie vorhandene größere Unternehmen der Beherbergung wären denkbar. Konkrete Befürchtungen wurden seitens der Stadt Lübbenau/Spreewald bezüglich ihres geplanten Hotels am Spreeweltenbad geäußert. Jedoch werden Marktverluste viel stärker durch das Angebotsprofil und die vom Gast erlebte Servicequalität beeinflusst als vom Entstehen weiterer Übernachtungskapazitäten. Zudem wird seitens der Tourismusverbände weiterer Bedarf an Übernachtungskapazitäten in der Region gesehen. Dennoch besteht hier Gesprächsbedarf zwischen der Antragstellerin und der Stadt Lübbenau/Spreewald.

Die stufenweise relative Verringerung der Dome-Kapazitäten für Tagesbesucher zugunsten derer für Übernachtungsgäste des Resorts kann ggf. zu Buchungsrückgängen bei benachbarten Beherbergungsbetrieben führen. Absolut soll die Jahreskapazität für Tagesbesucher von etwa 660.000 gleichbleiben, sie wird sich jedoch zeitlich sicherlich verlagern. Regionale Beherbergungsbetriebe bewerben ihre jeweiligen Angebote aus Gründen der Saisonverlängerung und der möglichen Schlechtwetteraktivität mit der Besuchsmöglichkeit von Tropical Islands, was bislang zu einer guten Auslastung des Domes beigetragen hat.

Kooperationsvereinbarungen verbunden mit zeitlichen und zahlenmäßigen Kontingenten könnten künftig entsprechende negative Wirkungen mindern.

Das wetterunabhängige Ganzjahresangebot des Resorts wirkt sich insgesamt stärkend auf die gesamte Tourismusbranche im Untersuchungsraum aus, was durch die geplante Entwicklung weiter befördert wird. Gleiches trifft für geplante Outdoor-Angebote zu.

Die neu zu entwickelnden Freizeitaktivitäten werden die Angebotsvielfalt der Region bereichern, da sie bei entsprechenden Kapazitäten auch Tagesgästen zur Verfügung stehen sollen. Gemäß Tourismuskonzept wird hierbei in erster Linie eine Ergänzung vorhandener Angebote angenommen. Kleinteilige touristische Angebote im Untersuchungsraum werden nicht als gefährdet eingeschätzt, da diese in der Regel bereits auf ganz spezielle Zielgruppen bzw. spezielle Landschaftsgebundenheit abzielen. Ob sich diese Annahme als zutreffend erweist, wird sich erst im Zusammenhang mit der Realisierung erweisen.

Durch die geplante schrittweise Realisierung des Vorhabens in Verbindung mit einer entsprechenden Kommunikation erhält das Umfeld die Chance sich gemeinsam mit dem Unternehmen zu entwickeln. Das betrifft die Schaffung ergänzender privater touristischer Angebote im Umfeld genauso wie bauliche Entwicklungen und Infrastrukturanpassungen in den Nachbargemeinden.

Zusätzliche Potenziale für die Entwicklung neuer touristischer Aktivitäten von regionalen Akteuren bestehen direkt auf dem Standort als Kooperationspartner für spezielle Angebote (Aktivität, Gesundheit, Wellness) bzw. auch außerhalb im Servicebereich (Führungen, Shuttles, Transfere).

Das Vorhaben wirkt aufgrund seiner Dimension und Ausstrahlung als Wirtschaftsfaktor und Antrieb für Regionalentwicklung im ländlichen Raum. Bezüglich der Zahl der direkten touristischen Arbeitsplätze wird eine Erhöhung bei Tropical Islands von heute 600 auf ca. 1.200 prognostiziert. Darüber hinaus ergeben sich Arbeitsmarkt- und Einkommenseffekte bei touristischen Akteuren des Umfeldes. Ebenso sind positive Effekte auf die sekundäre touristische Wertschöpfung bei mit Tropical Islands kooperierenden Zulieferern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern zu erwarten (s. Kap. 4.1.2).

Insgesamt können diese Effekte einen positiven Beitrag zur Stärkung und weiteren Prägung der regionalen Identität und Unternehmensverbundenheit im Umfeld leisten.

Im Tourismuskonzept wird von einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,8 Tagen ausgegangen, von denen je ein Tag für den Dome, das Gelände mit seinen Angeboten sowie das Umfeld genutzt werden wird. Diese Umfeldnutzung bezieht sich auf den Nahbereich, weiter entfernte Ziele innerhalb des Untersuchungsraumes sowie auf Fahrten nach Berlin, Potsdam, Dresden

usw.. In der Endausbaustufe können das bei einer Belegung von durchschnittlich 65% zwischen 1.200 und 1.700, in Spitzenzeiten bis zu 2.300 Tagesausflügler sein, die den Standort verlassen. Auswirkungen sind insbesondere im direkten Umfeld, den Nachbargemeinden sowie an bestimmten besonders attraktiven kleinteiligen Ausflugszielen zu erwarten. Nutzungs- und Überlastungsfolgen sind insbesondere saisonal sowie auf bestimmten Wegen bzw. an besonderen Punkten möglich. Im Spreewald betrifft das insbesondere die kleinen Orte im Unterspreewald. Die Städte Lübben (Spreewald) und Lübbenau/Spreewald sind steigenden Besucherzahlen auch weiterhin gewachsen.

In den benachbarten Bereichen des Unterspreewaldes gibt es bereits aus heutiger Sicht räumlich und zeitlich begrenzt Besucherandränge, die über die Tragfähigkeit kleinteiliger touristischer Angebote und örtlicher Infrastrukturen sowie der Belastbarkeit der schutzbedürftigen Landschaftsteile hinausgehen. Zur Vermeidung/Verminderung entsprechender Auswirkungen durch weitere Besucher muss eine gezielte kapazitäts- und zeitabhängige Besucherlenkung erfolgen.

Im Nahbereich des Standortes sind Beeinträchtigungen von besonders sensiblen Naturräumen aufgrund der zusätzlichen Frequentierung durch die stark wachsende Zahl der Resortgäste zu befürchten. Vorhandene Waldwege sind bislang nicht auf ein derartiges Maß der Nutzung ausgerichtet. Touristische Wegenetze im Umfeld der Anlage sind der zusätzlichen Frequentierung durch Gäste des Resorts nach heutiger Einschätzung vielfach gewachsen, jedoch gibt es auch kritische Teilstücke mit Nutzungskonflikten (bspw. Forst-Tourismus) bzw. mit saisonal starker Belastung. Zur Vermeidung von zusätzlichen Auswirkungen bedarf es daher einer gezielten Steuerung der Gästeströme.

Zudem sind vorhandene Wander- und Radwege teilweise nicht mit dem Vorhabengebiet verknüpft. Neben dem Wegeanschluss bedarf es hier auch der Ergänzung des Wegeleitsystems des Umfeldes für eine funktionierende Verknüpfung. Die Antragstellerin sieht vor, entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Besucherlenkungskonzeptes mit Partnern aus der Region zu entwickeln und umzusetzen.

In den Verfahrensunterlagen ist bereits ein Konzept enthalten, welches die Einrichtung notwendiger Strukturen zur Besucherlenkung beinhaltet. Der Ansatz umfasst inhaltliche und organisatorische Vorschläge. Realisierungszeitraum zur Konkretisierung und Umsetzung erster Maßnahmen soll die Zeit bis zur Inbetriebnahme wesentlicher zusätzlicher Übernachtungskapazitäten (erster Ferienpark, Hotel) sein, aus heutiger Sicht bis ca. 2018.

Konkrete, durch das Unternehmen beabsichtigte, praktische Schritte zur Besucherlenkung sind bislang nicht enthalten. Es gibt auch noch keine Aussage, welchen Anteil an den notwendigen Aktivitäten das Unternehmen als Ausgleichsmaßnahme (Wegeanbindungen, Ergänzung Beschilderung, Informationsmaterial usw.) planerisch und finanziell absichern wird.

Die für den nördlich an den Standort angrenzenden Kieferforst befürchteten Auswirkungen auf die Fläche als Jagdgebiet werden im Kap. 4.1.6 behandelt.

Auf Barrierefreiheit soll bei der Gesamtentwicklung besonders Wert gelegt werden, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Angebotsvielfalt für betroffene Personengruppen in der Region führen kann.

Die Ergänzung der touristischen Infrastruktur und der Ausbau/die Neuanlage von Rad- und Wanderwegen fördert die wohnortnahe Erholung (vgl. auch Ausführungen zum Schutzgut Mensch – Kapitel 4.2.1).

Stellungnahmen mit Bezug zum Sachgebiet

Gemäß MWE steht das Vorhaben im Einklang mit der Landestourismuskonzeption und trägt neben zusätzlicher Wertschöpfung und neuen Arbeitsplätzen zur wachsenden nationalen und internationalen Bekanntheit des Landes Brandenburg bei. Der Standort ist nicht Bestandteil des im Umfeld von Berlin landesseitig geförderten Tagungsnetzwerkes.

Der Landkreis Dahme-Spreewald, die beteiligten Kommunen mit Ausnahme der Stadt Lübbenau/Spreewald, der Tourismusverband Spreewald sowie der Landestourismusverband befürworten das Vorhaben insbesondere wegen der positiven tourismus- und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der Strahlkraft für die Region. Lübbenau/Spreewald wendet ein, dass das geplante siedlungsferne Großvorhaben „brandenburguntypisch“ ist und dass eine Konkurrenz für den traditionell kleinteiligen Tourismus in der Region und insbesondere das geplante Spreewelten-Hotel befürchtet wird. Auch die IHK Cottbus sieht vordergründig die positiven Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt, fordert daneben jedoch die gleichberechtigte Zugangsmöglichkeit von Tages- und Übernachtungsgästen in den Dome auch für die Zukunft. Die im Tourismusgutachten prognostizierte Steigerung der Übernachtungen im Umfeld des Standorts konnte nicht nachvollzogen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming weist auf mögliche Auswirkungen für die Tourismusbranche im Untersuchungsraum in Form von Verdrängung und Konkurrenz hin, was zu einem Verlust an Angebotsvielfalt im Umfeld führen kann.

Das Biosphärenreservat Spreewald sieht die im Tourismusgutachten prognostizierte Belastung durch Tagesausflügler durchaus kritisch im Hinblick auf eine damit verbundene Zunahme des Individualverkehrs in den Ortschaften Schlepzig, Groß Wasserburg, Krausnick und Neu Lübbenau. Ein weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, induziert durch den Ausbau des Resorts, ist nicht im Sinne des Schutzzweckes des Biosphärenreservates. Die Notwendigkeit eines dynamischen Besucherlenkungskonzeptes sowie die entsprechende Abstimmung mit den regionalen Akteuren wird betont, um eine Lenkung der Gäste in tragfähige Räume bzw. eine zeitliche Steuerung zu erreichen. Der Vorschlag, die entstehenden Kosten nutzerbezogen zu refinanzieren, wird abgelehnt.

Bewertung

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung aus § 2 Abs. 2 Ziff. 4 ROG und der Konkretisierung durch § 4 Abs. 2 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 1.1 und 3.2 LEP B-B ist die Erholungsfunktion unter Berücksichtigung der unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale zu erhalten und zu entwickeln. Dem besonderen raumordnerischen Handlungsbedarf in Gebieten, die aufgrund der militärischen Nutzung einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen, soll Rechnung getragen werden. Der Raum ist in Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.

Bei der Bewertung wird von der geplanten Endausbaustufe ausgegangen.

Eine endgültige seriöse Einschätzung der tatsächlichen Wirksamkeit der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die genannten Auswirkungen ist wegen der Komplexität und der großen Zeitspanne für die tatsächliche Realisierung aus heutiger Sicht nicht vollumfänglich möglich. Das Vorhaben leistet einen bedeutenden Beitrag zur Stärkung der Tourismusregion durch die Erhöhung der Angebotsvielfalt und die Schaffung fehlender Beherbergungskapazitäten. Durch das geplante Vorhaben kann eine großflächige Konversionsliegenschaft einer nahezu vollständigen Nutzung zugeführt werden, was mit einer Aufwertung der Fläche sowie der Beseitigung von Missständen und Gefährdungspotenzial (bspw. ehemalige Garnisonsstadt, Start- und Landebahn) verbunden sein wird.

Im Interesse einer ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung des betrachteten Raumes bezogen auf touristische Themen müssen die nachfolgenden Schwerpunkte berücksichtigt werden.

Um die Vielfalt touristischer Angebote im Raum zu sichern und zu entwickeln, muss eine mögliche Gefährdung kleinteiliger touristischer Angebote im Untersuchungsraum im Zuge der Umsetzung des Resorts vermieden werden. Dazu ist eine regelmäßige Beobachtung der Problematik erforderlich. Jedoch sind hier gleichermaßen die Tourismusverbände als Interessenvertreter der Akteure gefragt, welche im Bedarfsfall als Mittler zum Unternehmen auftreten können. Sofern Tropical Islands seine derzeitige Strategie zur vertrauensvollen Zusammenarbeit mit regionalen Akteuren auch weiterhin praktiziert, bestehen gute Voraussetzungen, ein abgestimmtes, sich ergänzendes Angebotsprofil im Untersuchungsraum zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Kooperationsvereinbarungen mit örtlichen Beherbergungsbetrieben, verbunden mit zeitlichen und zahlenmäßigen Kontingenten zur Nutzung des Domes durch Tagesgäste, sind ein geeignetes Mittel zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die entstehenden Kapazitätsverschiebungen (Tages-/Übernachtungsgäste). Ebenso können die prognostizierten wirtschaftlichen Effekte für das Umfeld bspw. durch Saisonverlängerung und Schlechtwetter-Indoor-Angebote nur bei Sicherung von ausreichenden Kapazitäten für Tagesgäste zum Tragen kommen. Eine tageszeitliche Steuerung kann dabei zusätzliche Nutzungspotenziale schaffen.

Geplante Freizeitaktivitäten auf dem Standort werden die Angebotsvielfalt der Region bereichern, sofern die entsprechenden Kapazitäten auch Tagesgästen zur Verfügung gestellt werden.

Gegebenenfalls mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Hotelplanungen der Stadt Lübbenau/Spreewald können vermieden werden, wenn eine inhaltliche Abstimmung des Angebotsprofils erfolgt.

Der Aufbau eines Besucherlenkungskonzeptes ist für die Sicherung der Raum- und Umweltverträglichkeit des Vorhabens von maßgeblicher Bedeutung. Inwieweit die vorgesehene Besucherlenkung tatsächlich geeignet sein wird, negative Auswirkungen durch die wachsende Frequentierung seitens der Resortgäste im direkten Umfeld der Anlage sowie in einzelnen sensiblen Schwerpunktbereichen zu vermeiden oder zu vermindern, ist derzeit nicht abschließend beurteilbar. Eine Entlastung der Nachbargemeinden im Unterspreewald kann neben der zeitlichen und räumlichen Lenkung auch durch spezielle attraktive Angebote, die den Gast motivieren, am Standort zu verbleiben, erreicht werden.

Die Nutzbarmachung vorhandener Wege zur Verknüpfung mit dem bestehenden Netz und deren Beschilderung soll die Auswirkungen auf sensible Naturräume mindern. Darüber hinaus wird für Teilbereiche auch eine räumliche und zeitliche Steuerung zur Vermeidung von Überlastung erforderlich werden.

Die zielstrebige Vorbereitung und Umsetzung konkreter Maßnahmen gemeinsam mit den betroffenen kommunalen und touristischen Partnern unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aspekte wird entscheidend für den Erfolg dieser Maßnahmen sein. Im Zuge des ROV fand bereits die Auftaktveranstaltung zur Entwicklung und Umsetzung eines konkreten Besucherlenkungssystems mit den relevanten regionalen Partnern statt. Im Ergebnis sicherte Tropical Islands bereits zu, die Federführung und organisatorische Verantwortung zu übernehmen und es wurde eine Arbeitsgruppe für die nächsten Schritte einberufen.

Maßnahmen, die in erster Linie der Einbindung des Resorts in das touristische Wegenetz beinhalten bzw. zu dessen Entlastung notwendig sind, dienen der Vermeidung und Verminderung der genannten Auswirkungen der durch den Ausbau des Tropical Islands Resorts induzierten Gästeströme und liegen daher von der Planung bis zur Finanzierung/Umsetzung in Verantwortung des

Unternehmens. Dies betrifft ebenso die zeitliche Steuerung der Resortgäste in die benachbarten Orte des Unterspreewaldes.

Ab einem bestimmten Realisierungszustand des Gesamtvorhabens wird darüber hinaus eine aktive Gästebetreuung und -beratung für das Funktionieren der Besucherlenkung notwendig sein. Tropical Islands plant dazu im neuen Eingangsbereich einen Infopunkt, der von den beiden Tourismusverbänden Spreewald und Dahme-Seenland betrieben wird. Dazu besteht bereits Einvernehmen zwischen den Partnern.

Auf den weiteren Untersuchungsraum sowie die größeren Städte wirken sich die zusätzlichen Besucherströme nicht negativ aus, sondern befördern im Gegenteil sogar die Auslastung einzelner Einrichtungen und Angebote.

Nach Landestourismuskonzeption soll die zukünftige Tourismusedwicklung verstärkt darauf ausgerichtet werden, die Inwertsetzung der mit hohem Aufwand etablierten Infrastruktur weiter voranzutreiben und die so geschaffenen Wertschöpfungspotenziale durch innovative und marktorientierte Produktentwicklung in vollem Umfang zu nutzen. Die geplante Ansprache der neuen Gästegruppen und touristischen Themen entspricht den Landeszielstellungen ebenso wie die geplante Erhöhung des Anteils ausländischer Gäste und die damit verbundene wachsende internationale Bekanntheit der Region. Damit steht die geplante Resortentwicklung in Übereinstimmung mit Zielen der Landestourismuskonzeption.

Feststellung

Im Sachgebiet Erholung und Tourismus ist das Vorhaben bedingt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Bei Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben kann die Vereinbarkeit herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 1: Zur Sicherung des kooperativen Zusammenwirkens von Tropical Islands mit dem Umfeld und zur Vermeidung wirtschaftlicher Folgen auf regionale kleinere Tourismusunternehmen ist eine regelmäßige Kommunikation zu jeweiligen Entwicklungsschritten und -zielen durch das Unternehmen sicherzustellen.

Maßgabe Nr. 2: Ein Besucherlenkungskonzept ist bis spätestens zur Realisierung des Hotels und des ersten Feriendorfes/wesentliche Erweiterung des Campingplatzes unter der Federführung von Tropical Islands zu erarbeiten und bedarfsgerecht umzusetzen. Die Bedarfe und Instrumente zur räumlichen und zeitlichen Lenkung von Resortgästen sind mit den regionalen Akteuren abzustimmen.

Diese Besucherlenkung soll dynamisch auf räumliche Sensibilitäten und auf Nutzerverhalten reagieren können und ständig evaluiert und fortgeschrieben werden.

Ergänzende fachliche Hinweise

Um im ländlichen Raum eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene und nachhaltige touristische Infrastruktur zu sichern, sollen auch langfristig für Tagestouristen ausreichende Kapazitäten für den Dome und ergänzende Sport- und Freizeitangebote erhalten und gesichert werden.

4.1.4 Natur und Landschaft

Grundlagen

In diesem Sachgebiet werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kulturlandschaft betrachtet. Sie werden insbesondere anhand des ROG, des LEPro 2007, des LEP B-B und des Regionalplanes Havelland-Fläming bewertet. Das Landschaftsprogramm 2000 des Landes Brandenburg wird mit herangezogen.

Für die Untersuchung von Natur und Landschaft wurde ein Untersuchungsraumradius von 10 km (Zone 2) festgelegt.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen erfolgt im Kapitel 4.2.6 und auf die Schutzgebietskulisse der Natura 2000 Gebiete im Kapitel 4.3.

Bestand

Das Vorhabengebiet weist aufgrund der militärischen Vornutzung einen großräumigen Offenlandcharakter und einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Es liegt am südlichen Rand einer morphologisch reich gegliederten Hochfläche, die mit den Krausnicker Bergen Höhen von über 140 m über NHN erreicht und nach Süden hin Sanderschüttungen aufweist. Das Gelände des Tropical Islands Resort liegt nahezu vollständig im Bereich der Sanderschüttungen und weist daher auch keine natürlichen Gewässer aus.

Der umgebende Landschaftsraum ist reich strukturiert mit einem hohen Anteil an Wäldern und Seen. In den Niederungen des Dahme-Seengebietes, des Dahme-Durchbruchstal, des Baruther Urstromtals sowie im Unterspreewald ist das Gewässernetz besonders dicht. Die feuchten Standorte in der Dahme-Niederung und am Seegraben in Briesen sowie die sensiblen Moorbereiche und moorreiche Waldgebiete sind von hoher Bedeutung.

Im Norden und Nordosten des Untersuchungsraumes überwiegt aufgrund der natürlichen Gegebenheiten die forstwirtschaftliche Nutzung. Darüber hinaus wird dieser sehr attraktive wald- und seenreiche Raum auch landwirtschaftlich und touristisch genutzt. Im Bereich westlich und südlich des Standortes dominiert die Landwirtschaft. Das Nutzungsmosaik im Südosten, im Spreewald, ist am vielfältigsten. Die historisch durch kleinteilige Land- und Forstwirtschaft entstandene Kulturlandschaft wird heute zusätzlich und prägend durch den Tourismus genutzt und ist Naturschutzzwecken vorbehalten.

Der Untersuchungsraum liegt im Grenzbereich von drei im Landschaftsprogramm Brandenburg 2000 beschriebenen Landschaftsräumen, dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet mit den natürlichen Einheiten Dahme-Seengebiet und Zossen-Teupitzer Platten- und Hügelland im Norden, der Mittleren Mark mit dem Baruther Tal im Süden und der Luckenwalder Heide im Westen sowie dem Spreewald mit der Malxe-Spree Niederung im Osten des Untersuchungsraumes. Hauptschwerpunkte dieser drei Landschaftsräume sind nach Landschaftsprogramm 2000 der Erhalt der Kernflächen des Naturschutzes, die Entwicklung großräumiger Niedermoorgebiete und Auen im Spreewald sowie im Baruther Urstromtal und die Entwicklung der Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund im Baruther Urstromtal südlich des Untersuchungsgebietes.

Teile des Vorhabengebietes und der Norden des Untersuchungsraumes sind im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dahme-Heideseen und dem gleichnamigen Naturpark gelegen. Mit dem Biosphärenreservat Spreewald liegt östlich des Vorhabengebietes ein einzigartiger Landschaftsraum mit einer spezifischen Kultur- und Nutzungsgeschichte, der Lebensraum einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt ist (vgl. auch 4.2.2 und 4.3). Im weiteren Umfeld der Zone 2 sind die beiden Landschaftsschutzgebiete LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide und LSG Köthener See sowie weitere Naturschutzgebiete gelegen.

Im Umfeld befinden sich auch mehrere dem europäischen Gebietsschutz unterliegende FFH-Gebiete und das Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne (vgl. auch Kapitel 4.3).

Auswirkungen

Die Planung sieht im Wesentlichen die weitreichende Sicherung der mit dem Ausbau des Militärflugplatzes entstandenen Offenlandbereiche, die an die historisch interessante ehemalige Heide-/Hutelandschaft erinnern, vor. Durch weitgehenden Verzicht auf Bebauung in den zentralen Bereichen, den teilweisen Rückbau der ehemaligen betonierten Start- und Landebahn und die Beibehaltung der Beweidungsmaßnahmen soll dieser Charakter dauerhaft gesichert werden. Das hat darüber hinaus positive Auswirkungen im naturschutzfachlichen Bereich (vgl. auch Kapitel 2.2 und 4.2.4).

Im Gegenzug wird sowohl die bauliche Inanspruchnahme der Übergangsbereiche vom Offenland zum Wald als auch von Waldflächen, die teilweise im Naturpark und gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen einbezogen sind, geplant (siehe auch Ausführungen zu den Schutzgebietsbelangen im Kapitel 4.2.6).

Im Sachgebiet Natur und Landschaft werden vor allem Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogrammes Brandenburg für die Landschaftsräume und insbesondere auf das Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet geprüft.

Indirekte, mittelbare Wirkungen und Überlastungserscheinungen in Folge steigender Besucherzahlen und der erforderlichen Flächenbereitstellung für naturschutzfachliche und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in den benachbarten Kulturlandschaften/Landschaftsräumen im Untersuchungsraum insbesondere aber punktuell im direkten Standortumfeld zu erwarten.

Stellungnahmen mit Bezug zum Sachgebiet

Die Fachbehörden des Naturschutzes verweisen in ihren Stellungnahmen auf das Erfordernis der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung eines Besucherlenkungskonzeptes. Das LUGV regt an, die Großschutzgebietsverwaltungen Naturpark Dahme-Heideseen und Biosphärenreservat Spreewald aktiv in die Planungs- und Besucherlenkungskonzepte einzubeziehen.

Bewertung

Relevante landesplanerische Beurteilungskriterien ergeben sich aus den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 5 und 6 ROG, § 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie 3.1 und 3.2 des LEP B-B.

Hiernach sollen die Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen erhalten werden. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen sollen mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen gestaltet und weiterentwickelt werden. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht insbesondere in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften und Gebieten die aufgrund der Aufgabe militärischer und sonstiger Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen. Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die ländlichen Räume als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Die dargelegten Planungsziele auf der Vorhabenfläche tragen in besonderem Maße dazu bei, einen Landschaftsraum, der durch jahrzehntelange militärische Nutzung einen hohen Sanierungsbedarf aufweist und der auf Grund der baulichen Ausmaße der ehemaligen Werfthalle und die Nachnutzung als tropische Badewelt (Dome) nachhaltig geprägt ist, raum- und umweltverträglich fortzuentwickeln und gezielt auch im Interesse der ländlichen Bevölkerung in Wert zu setzen. Die bedingt durch die jahrzehntelange militärische Nutzung besondere Eigenart des Vorhabenge-

bietes kann durch weitgehende Erhaltung der zentralen Offenflächen durch Beweidung und maßvoller hochbaulicher Entwicklung entsprochen werden. Positiv für Belange von Natur und Landschaft sind die geplante Sanierung von Altlasten und potenzieller Kampfmittelverdachtsflächen zu werten (siehe auch Kapitel 4.1.9). Durch die Nachnutzung der brachliegenden Flächen innerhalb des Vorhabengebietes werden die Gefahren, die von den bestehenden Gebäuderuinen und Anlagen (z. B. Shelter) ausgehen, schrittweise beseitigt. Der Erholungswert der Landschaft auf der Konversionsliegenschaft wird aufgewertet.

Die Lage des Plangebietes im Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet erfordert für den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung die Berücksichtigung spezieller Ziele. Diese liegen vor allem im besonderen Schutz und der Entwicklungsbedürftigkeit nährstoffarmer Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen, in der Verbesserung der Lebensraumqualität der Gewässer als charakteristische Landschaftselemente, in der Entwicklung der monostrukturierter und daher artenarmen Kiefernwälder zu naturnahen, standortgerechten Waldgesellschaften und in der Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung.

Diesen Forderungen trägt die vorliegende Masterplanung des Tropical Islands Resorts für die Offenlandanteile durch weitgehenden Verzicht auf Bebauung und vorgesehener Beweidung Rechnung. Andererseits geht die Resortentwicklung aber deutlich zu Lasten der Schutz- und Entwicklungsbelange der Kiefernwaldbestände und führt damit auch zu Konflikten mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen (vgl. hierzu Bewertung in Kapitel 4.2.6).

Zur Sicherung der Vereinbarkeit von Nutzungsfunktionen des Naturraumes und der Frequentierung durch künftige Besucher des Ferienresorts besteht das Erfordernis zur Besucherlenkung (vgl. dazu Kap. 4.1.3 und Maßgabe 2). Dazu sind detaillierte Abstimmungen bezüglich der Lenkung der Besucher im Vorhabengebiet selbst, auf öffentlichen Wegen im engeren Untersuchungsgebiet sowie der Vermeidung möglicher Überlastungserscheinungen und hiermit verbundenen Schädigungen der Lebensräume und Störungen bestimmter Arten notwendig. Entsprechende Auswirkungen können nur durch dauerhafte Besucherlenkungsmaßnahmen im erforderlichen Maß gemindert werden.

Erhebliche, vorhabenbedingte Konflikte mit den Entwicklungszielen der im weiteren Untersuchungsraum liegenden Naturräume und insbesondere der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft Spreewald sind nicht zu erkennen.

Feststellung

Das Vorhaben ist hinsichtlich des Sachgebietes Natur und Landschaft bei Umsetzung der Maßgabe Nr. 2 mit den o.a. Grundsätzen der Raumordnung bedingt vereinbar.

4.1.5 Siedlungsraum und Freiraum

Grundlagen

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sachgebiet Siedlungsraum und Freiraum werden bewertet anhand des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B. Das sind die raumordnerischen Grundlagen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sowie des Freiraumschutzes, insbesondere zur Erweiterung von Siedlungsflächen.

Für die Untersuchung des Siedlungs- und Freiraumes wurde ein Untersuchungsraumradius von 10 km (Zone 2) festgelegt.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebietskulisse der Natura 2000 Gebiete erfolgt im Kapitel 4.3.

Bestand (Siedlungsraum)

Das Vorhabengebiet ist eine militärische Konversionsfläche, die bereits teilweise touristisch nachgenutzt wird und die abgerückt von den Siedlungsgebieten Brand, Staakow, Briesen und Krausnick im Freiraum liegt. Es stellt kein eigenständiges Siedlungsgebiet dar. Die hochbaulichen Anlagen wie der Dome, die Ferienhäuser und Mobile Homes, die Verwaltungsgebäude und Infrastrukturanlagen (Energiezentrale, Betriebswäscherei etc.) sind als bestehende Siedlungsflächen zu werten. Diese Nutzungen basieren auf Festlegungen von jeweils zwei wirksamen Bebauungsplänen der Gemeinden Krausnick-Groß Wasserburg und Halbe.

Der Untersuchungsraum ist dünn besiedelt und umfasst nur ca. 5 % Siedlungsfläche. Die hierin gelegenen Ortslagen der amtsangehörigen Gemeinden der Ämter Unterspreewald und Schenkendörfchen, der Ortsteil Lubolz der Stadt Lübben (Spreewald) sowie der Ortsteil Dornswalde der Stadt Baruth/Mark weisen überwiegend kleinteilige Strukturen und dörflich geprägten Charakter aus. Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum auch vereinzelt Splittersiedlungen, Einzelbebauungen und Wochenend- und Ferienhausgebiete im Außenbereich vorzufinden.

Auswirkungen (Siedlungsraum)

Auf dem Vorhabengebiet soll eine schrittweise Entwicklung neuer Siedlungsflächen, die vorrangig der Erholung dienen sollen, erfolgen. Dabei werden nicht nur bereits versiegelte und baulich vorgeprägte Flächen der Konversionsfläche Flugplatz Brand nachgenutzt. Entsprechend des Masterplanes sollen vor allem neue Siedlungsflächen für Ferienhausgebiete in bestehende Waldstrukturen eingebunden werden. Im Gegenzug sollen versiegelte Flächen wie die Start- und Landebahn, weitere Rollbahnen und die ehemalige Garnisonsstadt südlich der K 6168 teilweise rückgebaut werden.

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung im Untersuchungsraum voraussehbar.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet Siedlungsraum

Die gebietsbetroffenen Gemeinden Halbe und Krausnick-Groß Wasserburg haben keine Einwände vorgetragen und zugunsten des Vorhabens - zeitlich verknüpft mit dem ROV einen Antrag auf Abweichung vom Ziel 4.2 LEP B-B - gestellt. Zur Umsetzung der beabsichtigten Flächenentwicklung des Tropical Islands Resorts auf dem Vorhabengebiet bedarf es der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen durch die beiden Gemeinden.

Die Stadt Lübbenau/Spreewald befürchtet negative Auswirkungen durch das Vorhaben insbesondere hinsichtlich ihrer mittelzentralen Einzelhandelsfunktion.

Bewertung (Siedlungsraum)

Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 6 ROG i. V. m. den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsgebieten unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll Priorität haben. Neue Siedlungsflächen sind nach der Zielfestlegung 4.2 LEP B-B an vorhandenes Siedlungsgebiet anzuschließen; bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Ausnahmen aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung zulässig. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist nach Z 4.3 LEP B-B zu vermeiden.

Der LEP B-B trifft für den Untersuchungsraum keine flächenbezogenen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung. Für die Region Lausitz-Spreewald liegen keine regionalplanerischen Regelungen

gen zur Siedlungsflächenentwicklung vor. In der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming ist die Ortslage Dornswalde nicht als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen.

Die mit dem Masterplan angestrebte Siedlungsflächenentwicklung für die Ferienhaussiedlungen, die Campingplatzenerweiterung und das Hotel steht dem planerischen Ansatz neue Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen grundsätzlich nicht entgegen, da der räumliche Zusammenhang mit dem im Kernbereich um den Dome und den Campingplatz bereits bestehenden Erholungs- und Freizeitanlagen gewahrt werden soll. Der Widerspruch zum Ziel 4.2 (Z) LEP B-B besteht darin, dass es sich bei den vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen, aber auch bei den bestehenden Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen nicht um Siedlungsgebiet im Sinne der Zielfestlegung handelt. In den Teilbereichen Motel und südlich der K 6168 sollen zudem von vorhandener Bebauung räumlich abgesetzte Siedlungsflächen entstehen.

Das Ziel 4.2 LEP B-B lässt keine weiteren Ausgestaltungsspielräume zugunsten der geplanten Entwicklung von weiteren Ferienhausgebieten und ergänzenden freizeittouristischen Einrichtungen zu, so dass parallel zum Raumordnungsverfahren auf Antrag der gebietsbetroffenen Gemeinden Halbe und Krausnick-Groß Wasserburg und zugunsten der Planung des Tropical Islands Resort ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet und die fachlich berührten Stellen beteiligt wurden. Mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14. Dezember 2015 wurden die beiden Gemeinden im konkreten Einzelfall von der Bindungswirkung von Ziel 4.2 LEP B-B in nachfolgenden Bauleitverfahren befreit. Die Zielabweichung ist an das Vorhaben Tropical Islands Resort, dem ein konkretes Flächenentwicklungs- und Nutzungskonzept zugrunde liegt, gebunden. Mit hohem Gewicht wurde in diese Entscheidung die bereits bestehende und seit mehr als 10 Jahren erfolgreiche touristische Nachnutzung der beeindruckenden ehemaligen CargoLifter Werfthalle als tropische Bade- und Erlebniswelt und die landesweite Bedeutung des Domes als Freizeitgroßvorhaben eingestellt.

Dem grundsätzlichen raumordnerischen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Ausbau des Resorts nicht entsprochen. Allerdings ist hier bei der raumordnerischen Abwägung einzustellen, dass die angestrebte bauliche und infrastrukturelle Entwicklung dieses raumbedeutsamen Ferien- und Freizeitresorts auch nicht im Rahmen der Innenentwicklung, d. h. durch Verdichtung in den Ortskernen oder in Nachnutzung von Baulandreserven oder Siedlungsbrachen in gewachsenen Siedlungsräumen umsetzbar ist. Auf geeignete Flächenreserven kann im Untersuchungsraum nicht zurückgegriffen werden.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll das Baurecht für die Ferienhausgebiete und die weiteren Sondergebiete der Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen nachfolgend abschnittsweise und somit auch bedarfsgerecht geschaffen werden. Um zu vermeiden, dass auf dem Gesamtgelände an ganz verschiedenen Stellen eine neue Siedlungstätigkeit entsteht, soll zunächst jeder Bauabschnitt/Feriendorfsiedlung beendet werden (mit kompletter Realisierung von Beherbergung, Freizeit- und Versorgungsanlagen sowie Infrastruktur) bevor an anderer Stelle begonnen wird. Ebenso ist der jeweilige Ausgleich direkt zu leisten.

Gemäß Ziel 4.5 LEP B-B ist die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf Zentrale Orte sowie raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (Gestaltungsraum Siedlung im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam) zu konzentrieren. In Nicht-Zentralen Orten ist die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, wobei eine Konzentration auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden angestrebt werden soll.

Der Masterplan lässt keinen Konflikt mit Zielfestlegung 4.5 LEP B-B erkennen, da vorrangiges Planungsziel die Errichtung von weiteren Beherbergungskapazitäten, vor allem in Form von Ferienhäusern, ist. Ferienhäuser sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechseln-

den Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine allgemeine Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist auch in den nachfolgenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren durch entsprechende Festlegungen auszuschließen und die dauerhafte Wohnnutzung auf einzelne Betriebswohnungen zu beschränken.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung aus § 2 Abs. 2 Ziffer 3 ROG i. V. m. § 5 Abs. 4 LEPro 2007 sowie 2.4 und 4.8 LEP B-B sind die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern und die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren zu schaffen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. Das raumordnerische Konzentrationsgebot, das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach 4.7 (Z) LEP B-B sind zu beachten.

Mit dem Ausbau der Übernachtungskapazitäten besteht aus Sicht der Antragstellerin die Notwendigkeit der Ansiedlung von Einzelhandel, der zukünftig dezentral in jedem Feriendorf zur Verfügung gestellt werden soll. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes ist der Einordnung von der Versorgung der Gäste dienenden, die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreitenden Einzelhandelsgeschäften nichts entgegenzuhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier die Bevölkerung benachbarter Gemeinden regelmäßig einkauft und damit eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung zu befürchten ist. Beim Ausschluss der Errichtung großflächigen Einzelhandels, der im Übrigen nach den Verfahrensunterlagen auch nicht angestrebt wird, sind negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und die Versorgungsfunktionen benachbarte Zentrale Orte nicht erkennbar.

Die Bewertung der Planung in Bezug auf eine geordnete, von Lage- und Qualitätsmerkmalen der Konversionsfläche abhängige Nachnutzung gemäß Grundsatz 4.4 LEP B-B erfolgt im Kapitel 4.1.9.

Feststellung (Siedlungsraum)

Für das Vorhaben kann im Teil Siedlungsraum unter Beachtung des Bescheides der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Zielabweichung von 4.2 (Z) LEP B-B vom 14. Dezember 2015 und unter Einhaltung nachfolgender Maßgaben eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 3: Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und die Umnutzung von Ferienhäusern zu Dauerwohnzwecken ist durch Sondergebietsfestsetzungen der Erholung auszuschließen. Die Anzahl der Betriebswohnungen ist auf ein deutlich untergeordnetes, der Art der Nutzung des Standortes angepasstes Maß zu limitieren.

Maßgabe Nr. 4: Um dem Grundsatz der flächensparenden, bedarfsgerechten und schrittweisen Siedlungsflächenentwicklung gerecht zu werden, sollen neue Siedlungsflächen für Ferienhaus-siedlungen einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen erst nach kompletter Realisierung früherer Bauabschnitte in Anspruch genommen werden.

Maßgabe Nr. 5: Großflächiger Einzelhandel ist auszuschließen. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen in Bezug auf Umfang und Sortimentsstruktur auf die Versorgung der Besucher des Resorts ausgerichtet und hochwertige innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Veränderungen bei den geplanten Verkaufsflächen und Sortimentsstrukturen im Zuge des Planungsfortschritts bzw. zu späteren Zeitpunkten sind im Rahmen der jeweils erforderlichen Bauleitplanungen erneut an die geltenden Ziele der Raumordnung anzupassen.

Bestand (Freiraum)

Das Vorhaben beansprucht eine Konversionsfläche, die noch zu großen Teilen von Wald und Offenlandschaft geprägt ist. Für das Vorhabengebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen (Zone 1) trifft der LEP B-B keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

Die Zone 2 ist vor allem geprägt durch Wald-, Acker-, Wiesen- und Wasserflächen. Hiervon sind ca. 28 % der Gebietskulisse des landesplanerisch gesicherten Freiraumverbundes zuzuordnen. Er besteht zu erheblichen Flächenanteilen aus nationalen und europarechtlich geschützten Gebieten (siehe auch Kapitel 4.1.4, 4.2.6 und 4.3). Für die Region Lausitz-Spreewald liegen keine regionalplanerischen Festlegungen zur Freiraumentwicklung vor. Teilflächen der Zone 2 liegen nach Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming in den festgelegten Vorranggebieten Freiraum und Empfindliche Teilräume regionaler Landschaftseinheiten.

Auswirkungen (Freiraum)

Die Realisierung des Vorhabens führt zur Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Freiräumen vor allem in der Zone 1. Neben der Neuversiegelung und einer höheren Frequentierung im Vorhabengebiet sind auch betriebsbedingte Auswirkungen durch Nutzung des umgebenden Freiraumes durch die Besucher des Resorts relevant. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Freiraumverbundes in der Zone 1 ist weder direkt noch indirekt durch das Vorhaben zu besorgen. Vorhandene Freiraumflächen im weiteren Untersuchungsraum (Zone 2) können vor allem durch Erholung suchende Gäste, durch den Ausbau von Rad- und Wanderwegen und von Ver- und Entsorgungsanlagen für das Resort in Anspruch genommen werden.

Stellungnahmen (Freiraum)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum liegenden Vorrangflächen für die Freiraumentwicklung zu besorgen ist.

Bewertung (Freiraum)

Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 6 des ROG i. V. m. den Grundsätzen des § 6 Abs. 2 bis 4 LEPro 2007 und 5.1 des LEP B-B sollen die Flächeninanspruchnahme und Neuzerschneidung im Freiraum vermieden bzw. durch räumliche Bündelung bandartiger Infrastrukturen minimiert werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen unter Beachtung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutzfunktionen sollen in einem großräumigen Freiraumverbund gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen des in der Festlegungskarte 1 festgelegten Freiraumverbundes, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind nach Ziel 5.2 LEP B-B regelmäßig ausgeschlossen.

Für den Teil des Untersuchungsraumes, der in der Region Lausitz-Spreewald liegt, gibt es keine flächenbezogenen regionalplanerischen Festlegungen zum Freiraum. Nach Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming werden Flächen des Untersuchungsraumes als Vorranggebiet Freiraum und Empfindliche Teilräume regionaler Landschaftseinheiten dargestellt.

Das Vorhaben ist ohne die Beanspruchung von Flächen des Freiraumes nicht realisierbar. Es steht damit im Konflikt zu den Grundsätzen § 2 Abs. 2 Ziffer 6 ROG, § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 des LEP B-B. Eine Reduzierung der Auswirkungen kann erreicht werden, wenn eine bedarfsgerechte Realisierung ausgehend von den vorgeprägten Bereichen der ehemaligen Konversionsliegenschaft erfolgt und neue Bereiche erst nach kompletter Realisierung früherer Bauabschnitte in Anspruch genommen werden (vgl. auch Maßgabe 4). Bei der Errichtung von baulichen Anlagen soll darauf geachtet werden, den Umfang der Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Anordnung der baulichen Anlagen soll mit dem Ziel eines möglichst schonenden Eingriffs in die bestehende Freiraumstruktur erfolgen.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes gemäß LEP B-B bzw. der Vorranggebiete Freiraum sowie Empfindliche Teilräume regionaler Landschaftseinheiten nach dem Regionalplan Havelland-Fläming ist durch das Vorhaben direkt nicht zu erwarten. Mit der integrierten Freiraumentwicklung vereinbarte Nutzungen wie die Erholungsnutzung und eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft sind im Freiraumverbund regelmäßig zulässig. Es ist nicht erkennbar, dass es in Folge steigender Besucherzahlen zu negativen Beeinflussungen der räumlichen Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes kommen könnte.

Bei dem Erfordernis der Planung und Realisierung von neuen, der Versorgung des Resorts dienenden Leitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser- und Abwasserleitungen) Richtung Osten lässt sich eine Querung des Freiraumverbundes nicht vermeiden. Eine Neuzerschneidung und damit ein Konflikt mit Ziel 5.2 LEP B-B ist durch Trassenbündelung vermeidbar.

Da der Freiraumverbund zu großen Teilen aus fachgesetzlich besonders geschützten Gebieten besteht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hieraus besondere Restriktionen ergeben, die über die landesplanerischen Schutzanforderungen des Freiraumverbundes gemäß 5.2 (Z) LEP B-B hinausgehen (vgl. Ausführungen zu Flächen im Freiraumverbund im Bereich Luchsee-Kapitel 4.1.6 und 4.3).

Feststellung Freiraum

Bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßgabe kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens im Teil Freiraum mit den Erfordernissen der Raumordnung herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 6: Der Flächenverbrauch für das Resort ist so weit wie möglich zu minimieren. Dabei sollen neben der vorrangigen Nutzung vorhandener versiegelter Flächen nicht benötigte versiegelte Flächen rückgebaut werden.

Eine Neuzerschneidung des Freiraumverbundes durch Infrastrukturtrassen, die der Versorgung des Resorts dienen, ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren auszuschließen.

4.1.6 Land- und Forstwirtschaft

Grundlagen

In diesem Sachgebiet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Land- und Forstwirtschaft in Form der Inanspruchnahme und Zerschneidung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Untersuchungsraum betrachtet. Als Untersuchungsraum wurde die Zone 2 bestimmt.

Bestand Landwirtschaft

Das Vorhabengebiet hat keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Beidseitig der Start- und Landebahn befinden sich Flächen mit einer Bodenwertzahl < 30, die durch Beweidung offengehalten werden.

Im weiteren Untersuchungsraum der Zone 2 herrschen grundwasserferne, sandige und oft podsolige und damit für die Landwirtschaft wenig geeignete Böden vor. In Niederungen und Senken, die hinsichtlich Bodenfruchtbarkeit und Wasserhaushalt günstigere Standortverhältnisse aufweisen, sind jedoch Ackerareale oder - bei hoch anstehendem Grundwasser - Grünlandbereiche eingestreut. Schwerpunkte der landwirtschaftlichen Nutzung liegen vor allem in den Niederungsbereichen der Dahme, der Spree sowie im zentralen Bereich des Baruther Urstromtals.

Auswirkungen Landwirtschaft

Baubedingt kann es zum Entzug von landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabengebiet kommen. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Schafbeweidung soll erhalten ggf. auch noch zur Erhaltung der Offenlandbereiche ausgedehnt werden.

Direkte negative Auswirkungen des Vorhabens auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Es kann aber sekundär zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen im Untersuchungsraum kommen. Für die Landwirtschaft können sich durch eine erhöhte Nachfrage nach regionalen landwirtschaftlichen Produkten vor allem positive wirtschaftliche Effekte ergeben.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung sieht in einer Minimierung zu versiegelnder Flächen die Möglichkeit dem Entzug landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken.

Bewertung Landwirtschaft

Die Grundsätze der Raumordnung im Sachgebiet Landwirtschaft zielen vorrangig darauf ab, die räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungsproduktion zu erhalten oder zu schaffen und damit ihren Beitrag dazu leisten können, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten (§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 ROG). Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung soll gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 die Landwirtschaft als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Das Vorhaben führt insgesamt nicht dazu, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft im Vorhabengebiet wesentlich gemindert werden, da um die Sukzession im Übergangsbereich Wald/Offenlandschaft zu mindern, die Beweidung fortgesetzt werden soll.

Um die Festlegungen bezüglich der Ersatzaufforstungsflächen im Naturraum auszugleichen, ist jedoch der Rückgriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen unvermeidbar. Auf raumordnerischer Ebene wird aber davon ausgegangen, dass im Rahmen der für die Erstaufforstungen erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung die Belange der Landwirtschaft angemessene Berücksichtigung finden und die Kompensationsmaßnahmen mit den Landwirten frühzeitig abgestimmt werden.

Feststellung Landwirtschaft

Die Planung ist für den Teil Landwirtschaft mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Bestand Forstwirtschaft

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verfahrensunterlagen waren in Abstimmung mit der Forstverwaltung im Vorhabengebiet ca. 330,3 ha als Waldflächen eingestuft, die zu überwiegenden Teilen aus Kiefernforsten bestehen. In der Waldfunktionskarte ist südlich der K 6168 ein Waldgebiet mit der spezifischen Funktion Erholungswald (Intensitätsstufe 3) dargestellt.

Mit einem Anteil von 45 % dominieren im weiteren Untersuchungsraum die Waldflächen und auch hier insbesondere die Kiefernwälder. Nach Waldfunktionskarte des Landesbetriebes Forst sind in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes auch Wälder mit spezifischen Waldfunktionen ausgewiesen. Beispielhaft wird auf den Erholungswald südwestlich und östlich angrenzend

an das Vorhabengebiet, den Bodenschutzwald entlang der Bahnlinie Berlin - Cottbus sowie Lärm- und Sichtschutzwald parallel zur Bahnlinie und zur Autobahn verwiesen.

Das Vorhabengebiet und umliegende Flächen bilden den Eigenjagdbezirk E 21 Briesen/Brand-Tropical Island mit einer bejagbaren Fläche von 410 ha. Weitere Jagdbereiche sind im Untersuchungsraum gelegen.

Unmittelbar nördlich und östlich des Vorhabengebietes sind im Fachplan „Biotopverbund Brandenburg-Wildkorridor“ Großsäugerkorridore ausgewiesen (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2.2).

Auswirkungen Forstwirtschaft

Mit Umsetzung der Masterplanung wäre die dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 78,5 ha Wald verbunden, die auch nur anteilig auf dem Vorhabengebiet wieder ersetzt werden kann. Bei einem Waldumwandlungsverhältnis von mindestens 1 : 1 müssen mehr als 80 % Erstaufforstungsflächen im Naturraum außerhalb des Vorhabengebietes bereitgestellt werden. Eine Beeinflussung von Waldfunktionen kann nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausbau des Tropical Islands Resort werden große Teile des Eigenjagdbezirkes E 21 nicht mehr bejagbar sein. Durch einen erhöhten Nutzungsdruck der Besucher des Resorts kann es u. a. zur Störung/Verdrängung des Wildes, zur Beeinträchtigung der Aufzucht und Führung von Jungtieren, zu Einschränkung der Funktion des nördlich und östlich des Vorhabengebietes verlaufenden großräumigen Wildtierkorridors aber auch zu Einschränkungen bestimmter Jagdereignisse in den nördlich angrenzenden Jagdbereichen kommen.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet

Das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) legt in seiner zusammenfassenden, die Belange der unteren und obersten Forstbehörden vertretenden Stellungnahme dar, dass die den Verfahrensunterlagen zugrunde liegende Flächenbilanzierung der Inanspruchnahme von 78,6 ha Wald Anerkennung findet. Nach den Regelungen des § 8 LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung des Waldes auszugleichen. Die konkreten Flächen für die Inanspruchnahme von Wald sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung werden im Baugenehmigungsverfahren nach Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der unteren Forstbehörde ermittelt. Es werden durch die Zunahme des Wasserbedarfs des Resorts erhebliche Nachteile für umgebende Waldbestände im Absenkungstrichter des Wasserwerkes Krausnick befürchtet. In Bezug auf das im Untersuchungsraum befindliche Waldmoor Luchsee (auch Naturschutz- und FFH-Gebiet) wird auf die getätigten Investitionen des Landesbetriebes Forst Brandenburg für die Stabilisierung des Wasserhaushaltes des Waldmoores hingewiesen, der zeitnahe Ringschluss zum Wasserwerk Neu Schadow gefordert und eine dauerhafte Reduzierung der Fördermenge des Wasserwerkes Krausnick empfohlen.

Der Landkreis Dahme-Spreewald bewertet die geplante Erstaufforstung im Vorhabengebiet positiv und regt als forstliche Ausgleichsmaßnahme den weiteren Kiefernwald-Umbau im Umfeld des Luchssees an. Auf mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Eigenjagdbezirk E 21 durch Unterschreitung der Mindestjagdfläche von 150 ha wird durch die untere Jagd- und Fischereibehörde hingewiesen. Darüber hinaus können jagdrechtliche Belange ziviler Natur benachbarter Hegegemeinschaften und Jagdpächter betroffen sein.

Bewertung Forstwirtschaft

Die Grundsätze der Raumordnung im Sachgebiet Forstwirtschaft zielen vorrangig darauf ab, die räumlichen Voraussetzungen für die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen und damit ihren Beitrag dazu leisten können, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten (§ 2 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 ROG). Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Ent-

wicklung soll gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 die Forstwirtschaft als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Das Vorhaben steht nicht im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Forstwirtschaft. Es sind alle Möglichkeiten zur Minimierung von Waldverlusten und insbesondere von Waldflächen mit besonderer Funktion zu nutzen. Unvermeidbare Eingriffe in Waldbestände sind eingriffsnah vorzugsweise im Vorhabengebiet und auf geeigneten Aufforstungsflächen in angrenzenden Landschaftsräumen zu kompensieren. Dabei sollte als Kompensationsmöglichkeit der Umbau der Kiefernwälder und auch die Fortführung der Waldumbaumaßnahmen im Umfeld des Waldmoors Luchsee genutzt werden.

Um den steigenden Wasserbedarf des Resorts zu decken, ist seitens des Versorgers dem Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) nicht wie vom MLUL befürchtet eine Erhöhung der genehmigte Fördermenge im Wasserwerk Krausnick vorgesehen (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 4.1.8 und 4.3). Seitens der Wasserbehörden wird zudem entgegengehalten, dass die Wasserstände im Bereich Luchsee bereits seit den 1970er Jahren und nicht erst im Zusammenhang mit der Versorgung von Tropical Islands sinken und dass sich der negative Trend der Grundwasserstände und ein vergleichbares Schwankungs- und Trendverhalten ebenso bei weiteren Messstellen auf Hochflächen und deren Randlage im Süden Brandenburgs feststellen lässt. Unabhängig hiervon hat der MAWV eine Ergänzung des laufenden Monitoring zur räumlichen Ausdehnung des Absenkungstrichters für das Wasserwerk Krausnick durch die Errichtung einer weiteren, zwischen Wasserwerk und Waldmoor gelegenen Grundwassermessstelle für Anfang 2016 vorgesehen. Hierdurch werden zumindest mittel- und langfristig weitere Erkenntnisse in Bezug auf eine eventuelle Abhängigkeit des Umfangs der Wasserförderung des Wasserwerkes Krausnick auf umgebende Waldbestände und das Waldmoor Luchsee (zugleich NSG und FFH-Gebiet) erwartet. Auf Ebene des ROV lassen sich mit dem zeitnahe Anschluss von Tropical Islands an das Wasserwerk Neu Schadow die derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließenden mittelbaren betriebsbedingten Effekte einer erhöhten Wasserförderung des Wasserwerkes Krausnick auf Grundwasser- und Standortverhältnisse im Bereich des Waldmoores Luchsee begegnen. Eine dauerhafte Reduzierung der Fördermenge des Wasserwerkes Krausnick abweichend von der wasserrechtlichen Erlaubnis kann aber nicht beauftragt werden.

Der mit steigender Besucherzahl des Resorts zu erwartende wachsende Nutzungsdruck auf den umgebenden Wald und damit die nicht auszuschließende Störung und Verdrängung des Wildes, die Beeinträchtigungen der Aufzucht und Führung der Jungtiere und die Gewährleistung der Funktion der angrenzenden Wildkorridore können durch ein Besucherlenkungskonzept unter Einbeziehung der Vertreter von Forstbehörden, der betroffenen Hegegemeinschaften und Jagdpächter gemildert werden (vgl. auch Maßgabe 2). Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ROV wurden selbst keine Bedenken durch Hegegemeinschaften und Jagdpächter vorgetragen.

Im Zuge der weiteren planerischen Umsetzung und Konkretisierung der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Verbundfunktion für Großsäuger östlich und nördlich des Standortbereiches Tropical Islands Resort zu ergreifen. Hierzu gehören die Abschirmung des Vorhabengebietes und der Verzicht der Einordnung von Outdoor-Freizeitanlagen vor allen in den nördlichen Randbereichen.

Feststellung

Für den Teil Forstwirtschaft kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens bei Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgabe herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 7: Der Verlust an Waldflächen ist durch Rücknahme und weitergehende Optimierung der Lage der Baufelder so gering wie möglich zu halten.

Ergänzende fachliche Hinweise

Eine Beeinträchtigung von Waldflächen mit besonderer Funktion soll vermieden werden. Die konkreten Rahmenbedingungen der Waldumwandlung und Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkret zu regeln. Die Möglichkeiten des Waldumbaus in den angrenzenden Landschaftsräumen sollen verstärkt genutzt werden. Um mögliche Folgen einer erhöhten Wasserförderung auf umgebende Waldbestände und das Waldmoor Luchsee auszuschließen, ist das laufende Monitoring zur räumlichen Ausdehnung des Absenkungstrichters des Wasserwerkes Krausnick zu ergänzen und fachlich zu begleiten.

4.1.7 Verkehr

Grundlagen

Im Sachgebiet Verkehr werden die Auswirkungen der Planung auf die vorhandene und geplante Verkehrsinfrastruktur und die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum (hier: 10-km Radius) betrachtet. Bewertungsgrundlagen sind das ROG, das LEPro 2007 und der LEP B-B.

Bestand

Straßenverkehr

Das Vorhabengebiet ist innergebietsmäßig erschlossen und über drei Zufahrten an die Kreisstraße K 6168, die das Areal quert, angebunden. Die Hauptzufahrt zum Tropical Islands Dome verfügt über eine gesonderte Linkabbiegespur. Die K 6168 bindet westlich in einer Entfernung vom ca. 3 km zum Vorhabengebiet an die Anschlussstelle Staakow der Bundesautobahn A 13 an. Nach Osten und Süden ist die Anbindung über die K 6168 bis Krausnick und von dort über die L 71 bzw. L 421 und L 42 (über Schlepzig) an die B 179 bzw. über die L 71 an die Bundesstraße B 115 (über Schönwalde) möglich.

Öffentlicher Verkehr Schiene/Bus

Westlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Bahnhof Brand Tropical Islands, der an der Bahnlinie Berlin – Cottbus liegt und von Regionalexpress und Regionalbahn bedient wird. Zwischen dem Bahnhof und Vorhabengebiet verkehrt ein kostenloser, auf die An- und Abfahrtzeiten der Züge abgestimmter Busshuttleverkehr.

Tropical Islands ist nicht an den regionalen und überregionalen Buslinienverkehr angebunden.

Rad- und Wanderwege

Parallel zur K 6168 verläuft ab Vorhabengebiet ein Radweg in Richtung Osten. In der Hauptschließungsrichtung Westen verfügt die Kreisstraße über keinen gesonderten Radweg, so dass eine Querung der Bahntrasse Berlin - Cottbus damit nur über die bestehende Überführung im Verlauf der K 6168 möglich ist. Durch den Untersuchungsraum führen mehrere überregional bedeutsame Radwege wie der Gurkenradweg, der Hofjagdweg und der DahmeRadweg. Der Europawanderweg E 10 verläuft durch die nordöstlich liegende Kleinstadt Märkisch Buchholz.

Sonderlandeplatz

Im Vorhabengebiet, auf Teilflächen der noch vorhandenen Start- und Landebahn befindet sich der Sonderlandeplatz Brand-Briesen, der derzeit nicht betrieben wird. Die Tropical Islands Asset Management GmbH ist Inhaber der nicht flugbetrieblich nutzbaren Genehmigung. Der Änderungsantrag ruht.

Ruhender Verkehr

Auf dem Areal befinden sich derzeit ca. 2.750 ebenerdige Stellplätze für PKW für Besucher und Beschäftigte und 19 für Busse.

Auswirkungen

Straßenverkehr

Durch den Ausbau des Resorts wird im Vorhabengebiet eine Neuordnung der innergebielichen Straßenerschließung mit bedarfsgerechter Anbindung an die K 6168 erforderlich. Durch Planung von Kreisverkehren sollen die Leistungsfähigkeit der Zufahrten von der K 6168 zum Vorhabengebiet hergestellt und Stauerscheinungen möglichst vermieden werden.

Mit dem weiteren Ansteigen der Besucherzahlen muss mit einer wesentlichen Erhöhung des individuellen Kfz-Verkehrs für An- und Abreise aber auch für Ausflüge in die Region sowie mit einer Zunahme des Beschäftigten- und Lieferverkehrs gerechnet werden. Der Kfz-Verkehr wird nach den Prognosen der Gutachter auf der Haupteerschließungsstraße K 6168 zum Tropical Islands Resort um durchschnittlich ca. 50 % in westlicher und 67 % in östlicher Richtung zunehmen.

Im überregionalen Straßennetz werden die Auswirkungen als nicht relevant bewertet. Das Straßennetz im Umfeld ist gut ausgebaut und kann die zusätzlichen Verkehrsbelastungen - einschließlich des mit dem Ausbau des Tropical Islands Resorts zeitweise anfallenden, baubedingten Schwerlastverkehrs - aufnehmen. Im Rahmen der prognostizierten Verkehrszunahmen für den Ausflugsverkehr werden für die Streckenabschnitte L 421 Krausnick-Schlepzig und L 42 die stärksten Auswirkungen erwartet, zumal die Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Schlepzig bereits in der Ausflugsaison überlastet ist.

Öffentlicher Verkehr Schiene/Bus

Bei Beibehaltung der zeitlichen Taktung des Bahnverkehrs, der Aufrechterhaltung der Busverbindung zwischen Bahnhof Brand Tropical Islands und Vorhabengebiet und der Verbesserung des Komforts für die Besucher der Bahnstation ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr Schiene gut gesichert.

Da die Anbindung an den ÖPNV Bus in die nähere Umgebung nicht vorhanden ist, muss nach derzeitigen Prognosen von einem hohen Kfz-Ausflugsverkehr gerechnet werden.

Sonderlandeplatz

Da nach der Verfahrensunterlage ein Flugbetrieb nicht mehr vorgesehen ist und die vollständige Entwidmung nach Abschluss des ROV und im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne erfolgen soll, entfallen Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung im Vorhabengebiet und darüber hinaus.

Rad- und Wanderwege

Durch den Ausbau des Resorts wird die Nachfrage nach inneren Rad- und Fußwegeverbindungen auf dem Areal und einer gut ausgebauten, vor allem sicheren Anbindung des Resorts an das bereits vorhandene regionale Rad- und Wanderwegenetz steigen. Insbesondere nach Westen werden die Fuß- und Radwegeverbindungen seitens der Gutachter als nicht ausreichend bewertet. Der geplante Ausbau der Verkehrserschließung inklusive des Anschlusses an den Bahnhof Brand Tropical Islands von Osten her ist notwendig. Defizite sind auch in Bezug auf die Verbindungen des Resorts zu den Radwegen in nordöstlicher Richtung erkennbar.

Auswirkungen auf das bestehende Radwegenetz bestehen nur punktuell und sind saisonal abhängig (vgl. auch Kap 4.1.3).

Ruhender Verkehr

Auswirkungen sind auf dem Areal von Tropical Islands durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Stellplätzen in Form von dezentralen, den jeweiligen Ferienhauseinrichtungen zugeordneten Sam-

melplätzen und einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Domes sowohl ebenerdig als auch mit einem Parkhaus mit 600 Stellplätzen und der heutigen Verwaltung zu erwarten. Im Untersuchungsraum, insbesondere in den Ortslagen des Unterspreewaldes, kann eine erhöhte Stellplatznachfrage durch die Gäste des Resorts erwartet werden.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Abteilung 2, der Landesbetrieb Straßenwesen-Planung Süd und Referat 44 (BAB) und die Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming haben aus verkehrsplanerischer/verkehrstechnischer Sicht gegen Erweiterungsabsichten des Resorts keine Bedenken. Der Landkreis Dahme-Spreewald als Baulastträger der Kreisstraße K 6168 sieht aber für nachfolgende Genehmigungsplanungen das Erfordernis einer Fahrbahnverbreiterung der K 6168 zwischen Bahnquerung und östlicher Zufahrt zum Resort und empfiehlt beim Ausbau der Kreisverkehre auf die Anforderungen von Bussen abzustellen. Hervorgehoben wird die bestehende Anbindung des Standortes an den Schienenpersonenverkehr und den Shuttleverkehr Bahnhof/Tropical Islands. Darüber hinaus werden Empfehlungen zum behindertengerechten Zugang zum Bahnhof Brand Tropical Islands, zur geplanten Erweiterung der Unterführung der Bahnanlagen nach Osten und zu möglichen Grenzen der Leistungsfähigkeit der Autobahnanschlussstelle Staakow gegeben.

Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde weist auf das noch anhängige luftrechtliche Genehmigungsverfahren für den Sonderlandeplatz Tropical Islands hin. Dies ruht auf Antrag der Antragstellerin. Eine Beantragung der Entlassung des Geländes aus der luftrechtlichen Fachplanung steht ebenfalls noch aus.

Die Anrainergemeinde Rietzneuendorf-Staakow macht ihre Zustimmung zur Entwicklung des Tropical Islands Resorts vom Ausschluss des Flugbetriebes abhängig.

Das LUGV, Biosphärenreservat Spreewald bemängelt eine unzureichende Betrachtung des prognostizierten Ausflugsverkehrs auf der Route Tropical Islands Resort nach Schlepzig und weist auf bereits bestehende saisonale Überlastungen in den Dörfern Schlepzig, Krausnick, Groß Wasserburg und Neu Lübbenau hin.

Bewertung

Relevante landesplanerische Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus § 2 Abs. 2 Ziff. 3 ROG i. V. m. § 7 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 6.8 Abs. 3 LEP B-B. Hiernach soll eine funktionsgerechte Anbindung von Vorhaben mit nicht nur unwesentlichem Verkehrsaufkommen an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden und eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung u. a. durch Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden.

Ein Ausbau des regionalen und überregionalen Straßennetzes ist nicht vorgesehen und nach Auffassung der Fachbehörden und Landkreise auch nicht erforderlich. Bei Erreichen der Grenzen der Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Staakow wäre eine erneute Bewertung im Zuge nachfolgender Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die von der Vorhabenträgerin geplante Installation eines Shuttleverkehrs von Tropical Islands zu Ausflugszielen des Unterspreewaldes wird als geeignet angesehen, den individuellen Kfz-Verkehr in diesem sensiblen Raum zu minimieren. Bezüglich des Erfordernisses der dynamischen Besucherlenkung zur Minderung weiterer Überlastungserscheinungen wird auf Kapitel 4.1.3 inkl. Maßgabe 2 verwiesen.

Die höheren Besucherzahlen können zu einer Stärkung und Sicherung des schienengebundenen Verkehrs beitragen. Eine funktionsgerechte Einbindung des Resorts in den ÖPNV kann nur durch

Beibehaltung eines auf den Bahnverkehr abgestimmten Bus-Shuttlevverkehrs zum Haltepunkt Bahnhof Brand Tropical Islands als gegeben angesehen werden.

Die Umsetzung der in den Verfahrensunterlagen vorgesehenen Maßnahmen wie Anschluss des Resorts an das lokale und regionale Rad- und Wanderwegenetz inklusive des geplanten Anschlusses an den Bahnhof von Osten her sind geeignet, eine umweltverträgliche und sichere Verkehrsanbindung des Resorts herzustellen.

Der Flugverkehr ist u. a. aufgrund potenzieller Auswirkungen auf Schutzgüter der Umwelt und Belange des Artenschutzes nicht mehr Gegenstand der Planung. Die entsprechenden Schritte zur Entlassung des Sonderlandeplatzes aus der luftfahrtrechtlichen Fachplanung stehen derzeit noch aus und sind durch die Vorhabenträgerin zeitnah einzuleiten.

Feststellung

Im Sachgebiet Verkehr ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung bedingt vereinbar. Bei Berücksichtigung nachfolgender Maßgaben kann die Vereinbarkeit herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 8: Zur Sicherung der funktionsgerechten Anbindung des Resorts an das öffentliche Schienennetz ist der Bus-Shuttle-Verkehr zum Bahnhof Brand Tropical Islands aufrecht zu erhalten.

Zur Sicherung einer umwelt-, sozial- und gesundheitsverträglichen Verkehrsanbindung des Resorts soll der von der Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit regionalen Akteuren geplante Shuttleverkehr zu ausgesuchten Ausflugszielen vor allem in den Unterspreewald umgesetzt, eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Brand Tropical Islands und eine nachfragegerechte Anbindung des Resorts an das bestehende lokale und überregionale Radwegenetz vorbereitet werden. Die ersten Maßnahmen sollen spätestens mit der Realisierung des Hotels und des ersten Feriendorfes/wesentliche Erweiterung des Campingplatzes erfolgen.

Maßgabe Nr. 9: Der Änderungsantrag für den Sonderlandeplatz Tropical Islands ist durch die Vorhabenträgerin zurückzuziehen und ein Antrag auf Entlassung des Geländes aus der luftrechtlichen Fachplanung zu stellen.

4.1.8 Ver- und Entsorgung

Grundlagen

Im Sachgebiet Ver- und Entsorgung werden die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen und geplanten Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die technische Infrastruktur betrachtet. Die Auswirkungen werden anhand des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B bewertet. Als Untersuchungsraum wurde die Zone 2 (10 km) festgelegt.

Bestand

Das Vorhabengebiet wird von außen mit Strom und Gas versorgt. Die Trinkwasserversorgung ist derzeit durch das Wasserwerk Krausnick gesichert. Das Abwasser wird zum Klärwerk Alt Schadow geleitet. Die fernmeldetechnische Versorgung ist ebenfalls gesichert.

Innerhalb des Vorhabengebietes bestehen verschiedene Anlagen der Ver- und Entsorgung wie die Energiezentrale und das Wasserwerk und Netze der technischen Ver- und Entsorgung. Zwischenzeitlich, d. h. nach Eröffnung des ROV wurde durch die Untere Wasserbehörde eine Erlaubnis zur Errichtung eines zweiten Brunnens zur Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Brauchwassernutzung mit einer maximalen Entnahmemenge von 330 m³/d im Vorhabengebiet

erteilt. Mit diesem 2. Brunnen soll die im Bau befindliche Außenwellness- und Freibadeanlage mit Brauchwasser (prognostizierter Wasserbedarf von 200 m³/d) versorgt werden. Das im Bereich des Domes anfallende Regenwasser wird als Löschwasser vorgehalten bzw. zur Bewässerung von Außenanlagen und zur Versickerung verwendet.

Auswirkungen

Durch den Ausbau des Tropical Islands Resort entsteht ein Mehrbedarf an Strom, Wärme und Trink- und Brauchwasser.

Außerhalb des Vorhabengebietes ist kein Ausbau der Bestandsnetze oder von Umspannwerken zur Sicherung der Strom- und Wärmeversorgung und der fernmeldetechnischen Versorgung erforderlich. Innerhalb des Vorhabengebietes werden zur Deckung des Strom- und Wärmebedarfs noch unterschiedliche zentrale und dezentrale Versorgungsvarianten geprüft. Ein innergebietlicher Ausbau der Netze ist erforderlich.

Zur Sicherung der Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung sind neben dem Netzausbau im Vorhabengebiet auch die zusätzliche Anbindung des Resorts an ein weiteres Wasserwerk (Neu Schadow) und der Bau einer ca. 15 km langen Wasserleitung erforderlich. Ausbaumaßnahmen am Wasserwerk Neu Schadow, für das eine wasserrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1989 vorliegt, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen sind durch den zusätzlichen Bau der Trinkwasserleitung möglich.

Die genehmigten Kapazitäten des Klärwerks Alt Schadow sind ausreichend dimensioniert, um die mit dem Ausbau des Ferienresorts anfallenden größeren Abwassermengen abzuleiten. Auswirkungen wären allenfalls durch den Bau einer weiteren Abwasserdruckleitung zum Klärwerk zu erwarten.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet

In den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgung des Vorhabens sichergestellt werden kann und dass die Baumaßnahmen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und zu realisieren sind. Von den Fachbehörden des Naturschutzes und der Forst wird zur sicheren Vermeidung negativer ökologischer Folgen einer erhöhten Wasserförderung des Wasserwerkes Krausnick auf umgebende Waldbestände, das Waldmoor Luchsee und das Naturschutz- und FFH-Gebiet Luchsee eine vorrangige Herstellung des Anschlusses des Resorts an das Wasserwerk Neu Schadow gefordert.

Bewertung

Nach Grundsatz in § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur auszurichten. Gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG sind die Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen. Nach § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 6.8 (G) des LEP B-B sollen Leitungs- und Verkehrsstrassen räumlich gebündelt werden soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen. Die Gewinnung und Nutzung einheimischer Energieträger soll gemäß 6.9 (G) LEP B-B als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert und Nutzungskonflikte hierbei minimiert werden.

Das Vorhaben ist in Bezug auf Strom-, Wärme-, fernmeldetechnische Versorgung, Abfall- und Regenwasserentsorgung nicht mit raumbedeutsamen, übergebietlichen Auswirkungen verbunden, da die Medien/Leitungen bereits in ausreichender Dimensionierung am Vorhabengebiet anstehen.

Um den raumordnerischen Belangen zur Nutzung einheimischer Energieträger und des sparsamen Umgangs mit Naturgütern Rechnung tragen zu können, wird der Vorhabenträgerin zur Deckung des Energie- und Wärmebedarfs des Resorts neben der nachhaltigen Energieeinsparung im Bestand - vordergründig im Dome - der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien und hier vor allem die größtmögliche Nutzung der Solarenergie nahegelegt.

Eine Überschreitung der laut wasserrechtlicher Erlaubnis aus dem Jahr 1989 genehmigten Wassermenge aus dem Wasserwerk Krausnick von 800 m³/d, wovon 655 m³/d für Tropical Islands vertraglich gebunden sind, ist nach dem Wassermanagementplan der Antragstellerin nicht vorgesehen. Es bestehen Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Folgen einer erhöhten Wasserförderung auf das FFH-Gebiet Luchsee und auf die im Umfeld des Wasserwerkes Krausnick liegenden Waldbestände und das Waldmoor Luchsee (vgl. Kapitel 4.1.6 und 4.3). Daher ist im Zusammenhang mit den Ausbauplänen die Anbindung des Resorts an das Wasserwerk Neu Schadow bedarfs- und zeitgerecht zu sichern. Es wird die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung von ca. 15 km Länge erforderlich. Die aus dem Bau der Trinkwasserleitung resultierenden potenziellen Konflikte können auf Ebene des ROV nicht abschließend bewertet werden. Es muss aber in den nachfolgenden fachrechtlichen Genehmigungsverfahren darauf hingewirkt werden, dass dem raumordnerischen Bündelungsgebot bei Leitungsführungen Rechnung getragen wird.

Um den stark wachsenden Wasserbedarf des Resorts zu decken, müssen zudem ressourcensparende Wasserkreisläufe im Sinne einer sparsamen Verwendung der Naturgüter eine größere Rolle spielen.

Der Bau einer weiteren Abwasserleitung ist durch die Schaffung zusätzlicher Rückhaltekapazitäten in einem Ausgleichsspeicher im Vorhabengebiet vermeidbar. In den nachfolgenden Bauleitplanverfahren sind die entsprechenden Flächen zu sichern. Am Standort des Klärwerks Alt Schadow sind lediglich technische Ausbaumaßnahmen erforderlich, für die keine Raumordnungsrelevanz erkennbar ist.

Feststellung

Die Planung ist im Sachgebiet Ver- und Entsorgung mit den Erfordernissen der Raumordnung bedingt vereinbar. Bei Berücksichtigung nachfolgender Maßgaben im Rahmen der weiteren Vorbereitung und Umsetzung der Masterplanung kann eine Vereinbarkeit hergestellt werden.

Maßgabe Nr. 10: Den raumordnerischen Erfordernissen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Naturgütern entsprechend sollen erneuerbare Energien und die Kreislaufnutzung des Wassers bei der weiteren Planung und Umsetzung des Resorts verstärkt eingesetzt werden.

Maßgabe Nr. 11: In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren soll dem raumordnerischen Bündelungsgebot bei der Planung und dem Bau der neuen Wasserleitung Rechnung getragen werden.

Ergänzende fachliche Hinweise

Zur Sicherung einer umweltverträglichen Wasserversorgung des Resorts ist der neue Ringschluss vom Wasserwerk Neu Schadow zum Vorhabengebiet zeitlich so einzuordnen, dass die genehmigte Fördermenge des Wasserwerkes Krausnick von 800 m³/d nicht überschritten wird.

4.1.9 Altlasten/Kampfmittel und Konversion

Grundlagen

In diesem Sachgebiet wird der Umgang mit den raumordnerischen Grundsätzen für die Entwicklung/Umnutzung von Konversionsflächen und zum Umgang mit bekannten Altlasten auf Grundlage des § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG und 4.4 LEP B-B betrachtet. Als Untersuchungsraum wurde die Zone 2 bestimmt.

Bestand

Die ehemalige militärische Vornutzung des Vorhabengebietes bedingt die Einstufung als Kampfmittelverdachtsfläche, da verborgene Munitionsreste/Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können. Auf dem Areal befinden sich hochbauliche Anlagen wie überwallte Shelter und Gebäude/Gebäudereste der ehemaligen Garnisonsstadt südlich der K 6168 und eine Vielzahl bereits bekannter Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Die Konversionsfläche wurde in Teilen bereits einer zivilen Nutzung mit Dome, Campingplatz, NOVASOL-Ferienhausgebiet und Verwaltung zugeführt. Auf diesen Flächen wurde eine Kampfmittelerkundung und -beräumung durchgeführt. Im Untersuchungsraum (Zone 2) befinden sich weitere Konversionsflächen wie das Munitionslager MB 2 und das Übungsgelände Massow. Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald sind in der Zone 2 eine Vielzahl weiterer Altlasten und altlastenverdächtigter Flächen registriert.

Auswirkungen

Das touristische Vorhaben lässt eine höhere Frequentierung des Gesamtgeländes und des umgebenden Landschaftsraumes durch Gäste des Resorts und weitere Erholungssuchende erwarten. Durch die Nachnutzung der brachgefallenen Flächen innerhalb des Vorhabengebietes können Gefahren von den bestehenden Gebäuderuinen und Anlagen (z. B. Shelter, Garnisonsstadt) ausgehen.

Der Masterplan überplant Flächen, für die bei Nutzungsänderung weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf erkennbar ist. Soweit für die zukünftigen Nutzungen erforderlich, sollen die Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen beseitigt werden und im Zuge der Baumaßnahmen eine Baubegleitung durch eine Kampfmittelräumfirma erfolgen. Auf eine Überplanung bestehender Altlastenflächen mit empfindlichen Nutzungen wie das Freizeitwohnen und Spielplätze soll verzichtet werden.

Derzeit sind keine direkten Auswirkungen auf Altlasten- und Konversionsflächen außerhalb des Vorhabengebietes, im weiteren Untersuchungsraum zu besorgen. Indirekte Auswirkungen durch den Ausbau von Trinkwasser- und Abwasserleitungen oder den Ausbau von Rad- und Wanderwegen auf Altlasten- und Konversionsflächen sind aber nicht auszuschließen.

Stellungnahmen mit Bezug auf das Sachgebiet

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde macht keine Bedenken zum Vorhaben geltend, verweist aber auf teilweise festgestellten Überarbeitungsbedarf der Verfahrensunterlagen hinsichtlich textlicher Ausführungen, Karten und Tabellen zu Altlasten/Altlastenverdachtsflächen. Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht können im Übrigen erst im Rahmen der nachfolgenden Maßnahmenumsetzungen gegeben werden. Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist auf die bekannte Kampfmittelbelastung im Planungsbereich und auf das erhöhte Risiko zum Auffinden von Munition und Kampfmitteln. Eine pauschale Munitionsfreigabe kann nicht bescheinigt werden. Es werden Hinweise zu erforderlichen Kampfmittelräummaßnahmen und empfohlener Kampfmittelfreigabe gegeben.

Bewertung

Für die Bewertung wird auf Grundsatz 4.4 LEP B-B und auf die allgemeinen Anforderungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belange des Umweltschutzes und der Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften zurückgegriffen.

Das Vorhabegebiet liegt deutlich abgesetzt von Siedlungsgebieten im Freiraum. Gemäß Grundsatz 4.4 Abs. 2 LEP B-B sollen auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen nach 4.4 Abs. 3 LEP B-B einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Diesen raumordnerischen Erfordernissen trägt das Vorhaben Tropical Islands Resort nur bedingt Rechnung, da nicht nur versiegelte/baulich geprägte Flächen nachgenutzt werden sollen. Festzustellen ist, dass sich das Resort aufgrund der geplanten Kapazitäten und der Flächeninanspruchnahme nicht raumverträglich in bestehende Siedlungsgebiete integrieren würde, dass bedingt durch Lage und Vornutzung des Vorhabegebietes bereits eine gute Verkehrsanbindung an das Schienen- und Straßennetz vorhanden ist und dass mit dem Dome und den Übernachtungskapazitäten am Standort schon eine überregional bedeutsame touristische Destination besteht. Das Areal weist weitere versiegelte Flächen auf, so dass eine Ergänzung/Entwicklung an dieser Stelle Vorrang gegenüber der Entwicklung eines neuen Standortes im Freiraum einzuräumen ist. Zudem soll eine bauliche Entwicklung ausgehend von versiegelten und baulich geprägten Flächen der ehemaligen Konversionsfläche erfolgen und auch versiegelte Flächen wieder entsiegelt und der Freiraumnutzung zugeführt werden. Daher liegen räumliche Voraussetzungen vor, die eine Ausnahme vom raumordnerischen Grundsatz 4.4 Abs. 2 LEP B-B für gerechtfertigt erscheinen lassen.

Zwingend bei der angestrebten Folgenutzung als Urlaubsresort sind eine umfassende Kampfmittelerkundung und -beseitigung sowie eine nutzungsabhängige Altlastensanierung im Vorhabegebiet. Auf eine Überplanung großflächiger Altlasten mit Kerosinanreicherung im Untergrund und der Gefahr der entsprechenden Ausgasung wird nach aktuellem Masterplan verzichtet. Sofern bei Umsetzung der Planung/Baumaßnahmen eine Baubegleitung durch eine Kampfmittelräumfirma und eine entsprechend der zukünftigen Nutzung erforderliche Altlastensanierung - wie in den Verfahrensunterlagen vorgesehen - erfolgt, werden die allgemeinen Anforderungen zur zivilen Nachnutzung von Konversionsflächen angemessen berücksichtigt.

Mit Umsetzung des Vorhabens können schrittweise Gebäude aus ehemaliger militärischer Nutzung bedarfsgerecht nachgenutzt oder abgerissen und dadurch potenzielle Gefahren gemindert werden. Von der Antragstellerin wurden Maßnahmen wie die Einzäunung der Garnisonsstadt vorgenommen, um das unbefugte Betreten von Bereichen mit nicht gesicherten, einsturzgefährdeten Anlagen zu erschweren/auszuschließen. Das Erfordernis der Einleitung/Fortführung/Erneuerung weiterer Sicherheitsmaßnahmen ist jedoch vor allem vor dem Hintergrund wachsender Besucherzahlen nicht auszuschließen.

Auf Ebene des ROV wird eingeschätzt, dass den Belangen der Kampfmittelberäumung und Altlastensanierung auch im Zusammenhang mit den erforderlich werdenden Ausbaumaßnahmen des Leitungsnetzes (Trinkwasser) und von Straßen/Wegen im weiteren Untersuchungsraum Rechnung getragen werden kann.

Feststellung

Der Umsetzung des Vorhabens stehen keine Erfordernisse in Bezug auf Altlasten und Kampfmittel entgegen.

Ergänzende fachliche Hinweise

Zum Schutz der Besucher des Resorts und der Allgemeinheit sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen/fortzuführen, um bauliche Anlagen, die nicht instandgesetzt und nachgenutzt werden sollen, zu sichern und deren Betreten auszuschließen. Es sollen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen eine Baubegleitung durch eine Kampfmittelberäumungsfirma und eine den zukünftigen Nutzungen entsprechende Altlastenbeseitigung bzw. -sanierung erfolgen.

4.1.10 Rohstoffabbau und Lagerstätten

Grundlagen

Im Sachgebiet Rohstoffabbau und Lagerstätten werden die Auswirkungen der Planung auf bestehende und geplante Rohstoffabbauvorhaben und Rohstofflagerstätten betrachtet. Diese werden anhand des ROG, des LEPro 2007, des LEP B-B, des Sachlichen Teilregionalplanes II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Planungsregion Lausitz-Spreewald bewertet. Der Untersuchungsraum umfasst die Zone 2, d. h. einen Radius von 10 km um das Vorhabengebiet.

Bestand

Im Vorhabengebiet selbst sind keine Flächen zur Rohstoffsicherung/Lagerstätten festgelegt oder geplant.

Im Untersuchungsraum befinden sich drei regionalplanerisch gesicherte Vorbehaltsflächen für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (VH 6 bis VH 8), die in einer Entfernung von ca. 2,5 bis ca. 8,5 km zum Standort liegen und die Berechtsamsfelder Lübben (Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen), Märkisch Buchholz (Bergwerkseigentum Kohlenwasserstoffe/Untergrundspeicher) und Dornswalde (Bergwerkseigentum Kohlenwasserstoffe).

Auswirkungen

Beeinträchtigungen der vorgenannten Vorbehaltsgebiete oberflächennahe Rohstoffe sowie der Berechtsamsfelder durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Areal von Tropical Islands sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Es bestehen keine Konflikte mit den Grundsätzen zur vorsorgenden Sicherung, Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen aus § 2 Abs. 2 Ziff. 4 ROG i. V. m. § 6 Abs. 6 LEPro 2007, 6.9 LEP B-B und dem Ziel 4.4.18 des sachlichen Teilregionalplanes II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ Lausitz-Spreewald.

Feststellung

Die Planung ist im Sachgebiet Rohstoffabbau und Lagerstätten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.1.11 Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen

Neben der Prüfung der Übereinstimmung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung soll im Raumordnungsverfahren auch die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgen.

Im Untersuchungsraum (Radius von 10 km) wurden vor allem kommunale Planungen von kleinteiliger Struktur, die vorrangig auf die Deckung des kommunalen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs ausgerichtet sind, aufgestellt. Das Vorhaben steht hierzu nicht in Konkurrenz.

Südlich des Vorhabengebietes befinden sich die bereits durch die konzentrierte Windnutzung geprägten Gebiete, die im Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ (Satzungsbeschluss vom 17.12.2015) als Eignungsgebiete Wind 05 Waldow/Brand und Wind 07 Schönwalde Südost benannt und zeichnerisch dargestellt und auch im Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraftnutzung“ des Amtes Unterspreewald (alter Gebietsstand) als Konzentrationszonen ausgewiesen sind. Aufgrund Lage und Abstände zueinander sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH als Bergwerkseigentümer plant im Untersuchungsraum die Gewinnung, Aufbereitung und Einspeisung von Erdgas in das überörtliche Erdgasnetz. Die Aufbereitungsanlage soll östlich von Märkisch Buchholz unter Teilinanspruchnahme bereits planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebietsflächen und einer Entfernung von mehr als 7 km zum geplanten Resort erfolgen. Die erforderlichen Leitungstrassen sollen unterirdisch verlegt werden, würden nicht in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet verlaufen und lassen derzeit auch keinen Konflikt mit den das Vorhabengebiet versorgenden Trassen der Ver- und Entsorgung erkennen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen erkennbar.

Feststellung

Das Vorhaben sowie die vorgenannten kommunalen und raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Windenergienutzung und zur Gewinnung/Aufbereitung von Erdgas stehen nicht im Konflikt zueinander. Sie können unabhängig voneinander realisiert werden.

4.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes der Schutzgüter der Umwelt sind wesentliche Voraussetzung für die Ermittlung und Darstellung der entscheidungsrelevanten Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

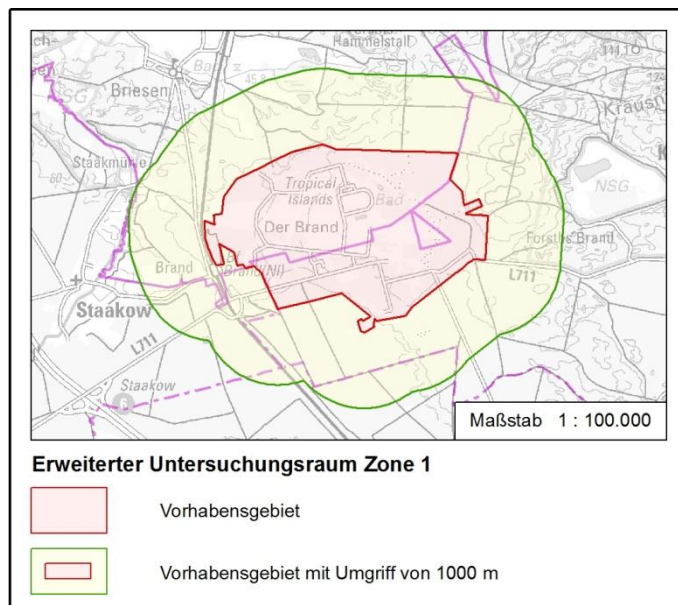


Abbildung 2: Erweiterter Untersuchungsraum der raumordnerischen UVU

In der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden die zum gegenwärtigen Planungsstand und auf der Basis von Bestandsdaten ermittelbaren Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschrieben und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bewertet. Wechselwirkungen werden bei dem Schutzgut betrachtet, bei dem sie auftreten.

Weitergehende Aussagen sind in der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU), die Bestandteil der Verfahrensunterlage ist, enthalten.

Im Zuge der Bearbeitung der raumordnerischen UVU wurde von Seiten der Vorhabenträgerin der Untersuchungsraum (Zone 1) von den in der Antragskonferenz geforderten 100 m Puffer um das Vorhabengebiet auf 1.000 m erweitert (vgl. Abbildung 2). Dies dient einer besseren Erfassung möglicher funktionaler Bezüge/Verflechtungen des Vorhabengebietes mit der näheren Umgebung.

4.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Grundlagen

In diesem Kapitel werden die auf den Menschen einwirkenden Faktoren betrachtet, die sich auf die physische und psychische Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken können. Hierzu zählen Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion und generell der Aufenthaltsqualität in Siedlungsbereichen durch akustische Störungen sowie Beeinträchtigungen der Gesundheit durch Immissionen (Lärm, Staub) oder andere Gefahren. Diese werden anhand der umweltbezogenen Grundsätze des ROG unter Einbeziehung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften bewertet.

Die Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung und Freizeitfunktion sind im Sachgebiet Erholung und Tourismus (4.1.3) betrachtet. Auswirkungen auf weitere menschliche Nutzungsansprüche werden ebenfalls in den Sachgebieten der Raumordnung bewertet.

Bestand

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wohngenutzten Gebäude. Neben dem Dome und den hierin integrierten Übernachtungskapazitäten befinden sich Übernachtungskapazitäten in der NOVASOL-Ferienhaussiedlung und auf dem Campingplatz/Mobile Home Platz. Hierbei handelt es um primäre Aufenthaltsorte von Menschen.

Die nächstgelegenen, besonders schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in Brand, im Bereich des Bahnhofes und in Staakmühle. Die wohngenutzten Siedlungsgebiete der gebietsbetroffenen Gemeinden und Anrainerkommunen liegen außerhalb des Untersuchungsraumes der raumordnerischen UVU.

Auswirkungen

Es sind zum einen die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen innerhalb des Vorhabengebietes zu betrachten und zum anderen ist darzulegen, ob und wie sich das geplante Vorhaben auf die Siedlungsflächen und Siedlungsgebiete im Untersuchungsraum auswirkt.

Vom Vorhaben sind Auswirkungen auf außerhalb des Vorhabengebietes liegende Siedlungsflächen und Außenbereichsstandorte durch den Anstieg des An-, Abreise- und Ausflugsverkehrs sowie durch Freizeitanlagen und gewerbliche Anlagen (bestehende Energiezentrale/neue Energieanlagen/ geplante Tankstelle/Servicebereich) möglich.

Zudem ist zu vermuten, dass es ggf. durch den erhöhten Besucherdruck Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des umgebenden Freiraums gibt.

Von angrenzenden Verkehrswegen (hier Kreisstraße und Bahnstrecke) können Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

Im Vorhabengebiet können baubedingte Wirkungen aufgrund der zeitlich gestaffelten Umsetzung des Resorts zur Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität im Vorhabengebiet führen.

Die Mischung von Beherbergung und Freizeitaktivitäten (vor allem Outdoor-Nutzungen) in den Ferienhaussiedlungen, der Gewerbelärm der bestehenden Energiezentrale und neuer Energieanlagen sowie der geplanten Tankstelle können zu anlagebedingten Nutzungskonflikten am Standort führen.

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist vor allem aufgrund des ansteigenden innergebietlichen Fahr- und Erschließungsverkehrs zu rechnen.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Das LUGV folgt den Darlegungen der raumordnerischen UVU für das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der Schallimmissionsprognose. Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden als geeignet bewertet. Es wird der Hinweis gegeben, dass zusätzlich bei der Beurteilung der Geräuschemissionen, die sich im laufenden Genehmigungsverfahren befindlichen Windkraftanlagen als Vorbelastung zu berücksichtigen sind.

Bewertung

Gemäß den Grundsätzen aus § 2 Abs. 2 Nr. 4, 5 und 6 ROG sollen die ländlichen Räume als Lebensräume erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sowie die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich und überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den besonders schutzbedürftigen Gebieten gehören auch Freizeitgebiete. Für die Bewertung werden die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/DIN 18005 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass die Lage des Vorhabenstandortes, deutlich abgesetzt von übrigen Siedlungsgebieten und sonstigen besonders schutzbedürftigen Anlagen, ganz erheblich zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit beiträgt. Positiv wirkt sich aus, dass der zu erwartende zusätzliche An- und Abreiseverkehr aber auch Baustellenverkehr über die Autobahn A 13 kommend keine Siedlungsgebiete durchquert und das Tropical Islands Resort über einen in räumlicher Nähe befindlichen Schienenanschluss mit Shuttle-Busanbindung verfügt, der erhalten werden soll. Der geplante Einsatz von Elektrobussen für den Shuttlebetrieb wäre eine geeignete Maßnahme zur Minderung betriebsbedingter Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.

Gemäß Schallimmissionsprognose wird der Beurteilungspegel des Ist-Zustandes durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Haupteinfahrstraßen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten außerhalb des Resorts in keinem betrachteten Szenario um 3 dB in der Tages- und Nachtzeit erhöht, so dass nach 16. BImSchV auch keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. An den schutzwürdigen Orten außerhalb des Vorhabengebietes sind auch durch bestehende und geplante gewerbliche Anlagen (Energiezentrale, Tankstelle) und Freizeitanlagen des Resorts keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Ausbaupläne lassen außerhalb des Vorhabengebietes auch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen hinsichtlich siedlungsnaher Freiräume und der Naherholung erwarten. Vielmehr kann die Wohnbevölkerung im Untersuchungsraum vom Ausbau/Lückenschluss der Rad- und Wanderwege und den neu entstehenden Sport- und Freizeitanlagen auf dem Areal pro-

fitieren. Auf die Ausführungen in den Abschnitten 4.1.3 Erholung und Tourismus und 4.1.7 Verkehr und die Maßgaben Nr. 2 und 8 wird verwiesen.

Durch die angrenzenden Verkehrswege sind an einzelnen Punkten im Vorhabengebiet (Bereich Motel und im westlichen Teil des Campingplatzes) Beurteilungspegel zu erwarten, die die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB überschreiten.

Baubedingt sind die Auswirkungen regelmäßig vorübergehend und unvermeidlich. Hier wird der Antragstellerin ein deutliches Eigeninteresse unterstellt, den Bauablauf so zu organisieren, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes maßgeblich gemindert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen können vor allem im Bereich der Ferienhaussiedlung 1 Waldlichtung aufgrund der bestehenden Energiezentrale (nachts Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm), durch den Fahr- und Erschließungsverkehr und den ruhenden Verkehr am Dome, durch die Badelandschaft/ARA-Park und von Outdoor Sport- und Freizeitanlagen auftreten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an den schutzwürdigen Orten kann vor allem in den Ruhezeiten um bis zu 3 dB sowie innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde um bis zu 13 dB im Bereich der Ferienhaussiedlung aber auch des Motels auftreten.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von außen und nutzungsbedingte Binnenkonflikte im Vorhabengebiet lassen sich jedoch durch die von den Gutachtern vorgeschlagenen organisatorische und bauplanerische Maßnahmen lösen. Unter der Voraussetzung der Festsetzung/Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen in den nachfolgenden Planverfahren kann den raumordnerischen Erfordernissen zur Gewährleistung gesunder Lebensbedingungen im Vorhabengebiet angemessen Rechnung getragen werden.

Die dargestellten und benannten Windeignungsgebiete im sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ Lausitz-Spreewald (Satzungsbeschluss vom 17.12.2015) liegen außerhalb des Untersuchungsraumes und deutlich abgerückt vom Vorhabengebiet, so dass hierdurch auf der Ebene der Raumordnung keine wesentliche Beeinträchtigungen von außen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit erkennbar sind. Der Errichtung neuer Windkraftanlagen außerhalb von regionalplanerischen Eignungsgebieten stehen regelmäßig Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Unabhängig hiervon sollen entsprechend des Hinweises des LUGV künftig auch die in Genehmigungsverfahren befindlichen Windkraftanlagen als Vorbelastung eingestellt werden.

In Bezug auf das raumordnerische Erfordernis der Reinhaltung der Luft ist festzustellen, dass nach gutachterlicher Bewertung, die von der Fachbehörde nicht in Frage gestellt wurde, die Grenzwerte der einschlägigen Luftschadstoff-Leitkomponenten Stickstoffdioxid und Feinstäube auch unter konservativen Annahmen in allen Bereichen des Untersuchungsraumes bei weitem eingehalten werden.

Feststellung

Die Planung ist beim Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit mit den Erfordernissen der Raumordnung bedingt vereinbar. Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung kann unter Einhaltung nachfolgender Maßgabe herbeigeführt werden.

Maßgabe Nr. 12: Zum Schutz der Übernachtungsgäste vor Lärm sind organisatorische und bauplanerischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne und der schrittweisen Realisierung des Vorhabens zu ergreifen.

Ergänzende fachliche Hinweise

Die in der raumordnerischen UVU vorgeschlagenen und durch die Fachbehörde als geeignet festgestellten Maßnahmen zur Minderung der Geräuschmissionen wie Erhöhung der Abstände schutzbedürftiger Nutzungen zu Verkehrsanlagen, Geländemodellierung und optionale Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen vor allem zum Schutz vor Bahnlärm, Optimierung der Gebäudestellung, Beschränkungen geräuschintensiver Nutzungen im Freien (Freizeit, Parken) in der Nachtzeit sollen im Zuge der nachfolgenden Planverfahren angewandt und in den Bebauungsplänen festgesetzt/umgesetzt werden.

4.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Grundlagen

Im Kapitel zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden die Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie auf Biotope durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidungs- und Barrierewirkungen betrachtet. Die Auswirkungen werden insbesondere anhand des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B bewertet. Zusätzlich werden das BNatSchG und das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) herangezogen.

Auf Kapitel 4.4 Besonderer Artenschutz, das eine Erfassung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens zu Vorkommen der besonders und streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vornimmt, wird verwiesen.

Bestand

Für die Bestandsdarstellung im Untersuchungsraum wurden naturschutzfachliche Schutz- und Restriktionsgebiete, Biotoptypen und Vorkommen vorhabenrelevanter Tierarten auf Grundlage von Bestandsdaten verwendet. Es wurden aber auch eigene, von der Antragstellerin beauftragte Untersuchungen im Vorhabengebiet durchgeführt und in die raumordnerische UVU eingestellt.

Aufgrund der Standortbedingungen und der Vornutzung des Vorhabengebietes standen im Mittelpunkt der Untersuchungen zur Fauna die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken und Laufkäfer.

Vögel

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 93 Vogelarten, davon 77 Brutvogelarten nachgewiesen. Davon sind 31 gefährdete oder in der Vorwarnliste geführte Brutvogelarten dokumentiert worden. Hervorzuheben ist der in den letzten Jahren stark gestiegene Bestand des Ziegenmelkers (Revierzentrum Waldrandbereiche) auf 4,6 Reviere je 100 ha (34), der ca. 0,4 bis 0,5 % des bundesweiten Gesamtbestandes umfasst. Es ist eine weitere Betroffenheit für verbreitete und ungefährdete europäische Vogelarten (Waldarten, Gehölzbrüter) mit enger Bindung an geschlossene Waldbestände, aber auch von verbreiteten und ungefährdeten sonstigen Arten festzustellen. Eine mögliche Betroffenheit vom Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnte fachgutachterlich für die Vogelarten Baumpieper, Feldlerche, Heidelerche, Neuntöter, Pirol, Schwarzspecht, Waldschnepfe und Wendehals nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Untersuchungsraum konnten 14 Fledermausarten nachgewiesen werden. Allerdings kann nur für die Zwergfledermaus in der ehemaligen Garnisonsstadt von einem sicheren Nachweis zumindest eines oder mehrerer Wochenstubenquartiere ausgegangen werden. Die höchste Dichte

hinsichtlich Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren wurde in der Garnisonsstadt festgestellt, weitere einzelne Quartiere wurden in Sheltern gefunden.

Amphibien und Reptilien

Es gibt Nachweise von Zauneidechsen und Schling- oder Glattnattern, die im Vorhabengebiet geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden. Blindschleiche und Waldeidechse – diese beiden Reptilienarten sind europarechtlich nicht geschützt – wurden ebenfalls nachgewiesen.

Im Verlauf der Erfassung wurden einzelne Amphibienarten registriert, darunter die streng geschützte und artenschutzrechtlich relevante Knoblauchkröte in einem anthropogenen Kleingewässer südlich der K 6168 sowie einzelne Grünfrösche und Erdkröten.

Schmetterlinge

Im Zuge der systematischen Erfassung der Schmetterlingsfauna im Jahr 2014 wurden insgesamt 35 Tagfalterarten und eine Widderchenart (Nachtfalter) festgestellt, worunter sieben in der Roten Liste des Bundes und des Landes Brandenburg geführt sind und weitere vier bzw. fünf auf den jeweiligen Vorwarnlisten stehen. Für den Eisenfarbenen Samtfalter, der in Deutschland und Brandenburg als vom Aussterben bedroht eingestufte Tagfalter, wird eine Gesamtpopulation von deutlich über 1.000 Faltern im Untersuchungsgebiet mit Schwerpunkt der offenen Sandflächen, aber auch auf Waldflächen mit voll besonnten Silbergrasfluren angenommen. Damit handelt es sich um ein großes, gesamtstaatlich bedeutsames Vorkommen einer höchstgradig bedrohten Art, die im Rahmen der Eingriffsregelung auch über die rein artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Kontext der §§ 44 und 45 BNatSchG hinaus zu berücksichtigen ist. Die streng geschützten Arten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Heuschrecken

Im Zuge der Übersichtsuntersuchungen wurden 26 Heuschreckenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Keine fällt unter Anhang IV der FFH-Richtlinie. Besonders auffällig ist das Auftreten der Italienischen Schönschrecke (RL-Art Brandenburg-stark gefährdet) mit einer Dichte von > 50 je 100 m² an Hauptfundplätzen. Als typische Besiedler trockener, nährstoffarmer Standorte und auf der Roten Liste stehend wurden Warzenbeißer, Blauflügelige Sandschrecke, rotleibiger Grashüpfer und Steppen-Grashüpfer festgestellt.

Käfer

Es wurde 2014 eine Erfassung der Laufkäferfauna vorgenommen und 84 Laufkäferarten im Gebiet nachgewiesen, wobei vor allem auf Sandböden typische Arten der Gattungen Amara und Harpalus vorgefunden wurden. Als von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung und stark gefährdet eingestuft sind der Doppeltgezeichnete Nachtläufer und der Heide-Sandlaufkäfer. Es sind mehrere Prachtkäferarten u. a. der bundesweit vom Aussterben bedrohte Große Birkenprachtkäfer und der stark gefährdete Neunfleckige Prachtkäfer registriert worden.

Die Erfassungen verdeutlichen die sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Fauna.

Für die raumordnerischen UVU wurde eine hinreichend detaillierte Erfassung der Biotopstrukturen und Bewertung in Bezug auf Schutzstatus, Gefährdung und Regenerierbarkeit vorgelegt. Im Vorhabengelände mit Lageschwerpunkt beidseitig der Start- und Landebahn und um den Dome und im weiteren Untersuchungsraum im Bereich der Sanderschüttung sind die Trockenrasen (FFH-LRT 2330 und 6240) und Sandheiden (FFH-LRT 2310 und 4030) als gesetzlich geschützte Biotope registriert, die zugleich auch als FFH-Lebensraumtypen anzusprechen sind. Auch die hieran anschließenden Vorwälder trockener Standorte (LRT-2310 und 4030) unterliegen diesem Schutz.

Kartiert wurden in den Kiefernforsten und den Kiefernforsten mit Laubholzarten auch kleinflächige Bereiche die dem FFH-LRT 91TO Mitteleuropäische Flechten-Kiefernwälder zuzuordnen sind. Ebenfalls unter Biotopschutz stehen die Erlen-Bruchwälder und Eschen-Erlen-Wälder (FFH-LRT *91E0 und *91D1), die Feuchtwiesen und -weiden (FFH-LRT 6410), die Frischwiesen und -weiden nährstoffarmer Ausprägung (FFH-LRT 6510) und die beiden am Rande des Untersuchungsraumes vorkommenden Teiche und Röhrichtgesellschaften (FFH-LRT 3150) in den Niederungsbereichen der Dahme und des Seegrabens Briesen im Nordwesten des Untersuchungsraumes.

Dem Vorhabengebiet und hier vor allem den Offenflächen inklusive der Übergangsbereiche zum Wald kommt eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zu (vgl. auch Fachplan „Biotopverbund Brandenburg – Wildtierkorridor“). Unmittelbar nördlich und östlich des geplanten Tropical Islands Resorts sind Großsäugerkorridore ausgewiesen. Das Vorhabengebiet - als ehemalige militärische Liegenschaft - liegt randlich zum Suchraum „Ökologischer Korridor Südbrandenburg“ und ist dem erweiterten Suchraum „Ökologischer Korridor Südbrandenburg“ der Stiftung Naturlandschaften Brandenburg zuzuordnen.

Auswirkungen

Auf Ebene der Raumordnung sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu betrachten.

Baubedingte Wirkungen wie Baufeldfreimachung haben Auswirkungen auf die Schutzgüter, da damit regelmäßig die Beseitigung der Vegetation und baulicher Anlagen verbunden ist. Über die neu versiegelten Flächen hinaus muss baubedingt jedoch mit umfangreicheren Eingriffen gerechnet werden. Der Einsatz von Baufahrzeugen führt zu Lärm, Schadstoff- und Staubemissionen und -immissionen, der sich nicht vermeiden, allenfalls durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und sachgerechte Wartung auf abgesicherten Flächen mindern lässt.

Anlagenbedingte Auswirkungen sind vor allem durch Neuversiegelung von Flächen (43,1 ha) u. a. durch die Errichtung von Ferienhäusern und weitere hochbauliche Anlagen für Sport, Freizeit, Versorgung sowie durch Neuzerschneidung durch Straßen und lineare Infrastrukturanlagen zu erwarten. Damit einhergehend sind die Überformung und Änderung der Vegetationsstruktur, der Verlust von Wald und damit auch von Teillebensräumen sowie die Änderung der Artenzusammensetzung zu betrachten.

Betriebsbedingte Effekte sind im Vorhabengebiet vor allem hinsichtlich der Störung der Tiere durch Licht, Lärm und erhöhtem Nutzungsdruck nicht auszuschließen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind sowohl durch den direkten Flächenentzug, durch Veränderung der Habitatstruktur aber auch durch sonstige Änderungen wie akustische, optische und technische Störquellen sowie Personenzunahme anzunehmen.

Laut Verfahrensunterlage wird von einer Überlagerung von 55,5 ha gesetzlich geschützter Biotope im Offenland und in den Vorwäldern und von 55,8 ha erfasster FFH-Lebensraumtypen (Stand 2014) ausgegangen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt, dass der geplante Eingriff nicht innerhalb der Vorhabenfläche ausgeglichen werden kann.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut:

Seitens LUGV wird kritisch angemerkt, dass die Inanspruchnahme intakter Wald- und Schutzgebietsflächen zu Gunsten der Schonung von Offenlandbereichen nicht in der Eindeutigkeit - wie in Unterlagen erfolgt - gegeneinander abzuwägen ist und dass spätestens bei der Aufstellung von Bauleitplänen Planungsalternativen mit dem Ziel der Minimierung negativer Auswirkungen auf

Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz erforderlich seien. Die Untere Naturschutzbehörde weist auf das Erfordernis der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim geplanten Rückbau von Gebäuden insbesondere in der Garnisonsstadt und von Shelters sowie auf die bisher nicht erfasste Brutstätte von Mauerseglern im Shelter 7 hin. Es wird empfohlen, das Umfeld dieses in exponierter Lage stehenden Shelters für weitere Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Artenschutzes zu nutzen. Der Einsatz von Rangern zur Durchsetzung der Vorschriften zur Minimierung nutzungsbedingter Störungen auf Tiere (z. B. Leinenpflicht für Hunde) und zu Maßnahmen der Landschaftspflege wird angeregt.

Bewertung

Gemäß dem Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit u. a. der Tier- und Pflanzenwelt zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Wirtschaftliche Nutzungen des Raums sind unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen zu gestalten; dabei sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auszugleichen und den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen.

Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Für den Vorhabensbereich sind die schutzbezogenen Ziele des Landschaftsprogramms Brandenburg 2000 zu berücksichtigen.

Die Abwägung bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stellt sich als komplex und vielfältig dar und basiert vor allem auf der hohen Wertigkeit des Vorhabensgebietes infolge der vorherigen militärischen Nutzung als Flugplatz. Die weitere Standortentwicklung von Tropical Islands zu einem Ferien- und Freizeitresort führt zwangsläufig zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes und steht damit nicht im Einklang mit den o. a. Grundsätzen der Raumordnung.

Allerdings ist auch hier in die raumordnerische Bewertung/Abwägung die bestehende touristische Nutzung und die in nicht unbeträchtlichem Umfang vorgesehene Nach- und Mitnutzung von versiegelten Flächen (19,7 ha) im Vorhabensgebiet mit entsprechendem Gewicht einzustellen. Vor allem sind deutliche Vorteile gegenüber der Entwicklung eines neuen Standortes im Freiraum erkennbar.

Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit den Naturgütern gemäß § 6 LEPro 2007 werden im Rahmen erforderlicher Alternativenprüfungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zudem Möglichkeiten gesehen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt weiter zu minimieren. Im Zuge der erforderlichen Besucherlenkung (vgl. Maßgabe 2) soll insbesondere dem Schutz wertvoller Lebensräume und gefährdeter Arten Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen der Fauna, die sich aber nach Auffassung des Fachgutachters und auch der Fachbehörden weitgehend vermeiden, mindern bzw. kompensieren lassen. Hierzu wurden in den Verfahrensunterlagen geeignete Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, die auch im Zuge der Vorhabenrealisierung umzusetzen sind. Durch die Fachbehörden wird eine intensive fachliche Begleitung, Kontrolle der erforderlichen/vorgeschlagenen Maßnahmen sowie ein langfristiges Monitoring in Bezug auf einzuleitende Maßnahmen und deren Erfolg gefordert, um den Anforderungen an Vermeidung/Minderung und Kompensation artenschutzrechtlicher Belange in den nachfolgenden Genehmigungs- und Zulassungsverfahren Rechnung tragen zu können. Dabei ist zu beachten, dass die in der Flächenbilanzierung gegenüber gestellte Entsiegelung (Abbruch, Übernutzung) aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere im Bereich von Shelters und der ehemaligen Garnisonsstadt problematisch werden kann.

Die bisher nicht in der raumordnerischen UVU erfasste Brutstätte des Mauerseglers im Shelter 7 ist bei einer Überplanung des Standortbereiches zu berücksichtigen.

Weitergehende Bewertungen zum besonderen Artenschutz erfolgt im Abschnitt 4.4.

In Bezug auf Biotopstruktur und Vegetation ist hervorzuheben, dass das Vorhabengebiet umfangreiche Ansatzpunkte für die Kompensation bietet und der Flächenverlust durch Neuversiegelung/Überbauung durch Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden soll. Sofern eine zeitnahe und standortgerechte Rekultivierung der zu entsiegelnden Flächen erfolgt, können nachteilige Auswirkungen auf die Vegetation und auf die Biotopstruktur gemindert werden. Die hierzu in den Verfahrensunterlagen vorgeschlagenen Maßnahmen wie die Sicherung der Erschließung der neuen Bauflächen von bereits versiegelten, erschlossenen Flächen aus, die sachgerechte und umweltschonende Zwischenlagerung von vorübergehend in Anspruch genommener Böden oder die Vermeidung des Einbringens standortfremder Materialien tragen den raumordnerischen Erfordernissen zum sparsamen Umgang mit den Naturgütern Rechnung.

Auf raumordnerischer Ebene kommt es aber nicht alleinig auf die vorgenannte Versiegelungsbilanz an. Vielmehr sind die bau- und anlagenbedingten Wirkungen auf die geplanten Baufelder, die nach Masterplan eine Fläche von ca. 99 ha einnehmen, zu bewerten. Zur Minderung von Beeinträchtigungen der Flora ist daher eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Baufelder) auf ein Mindestmaß und eine schrittweise Flächenentwicklung (vgl. auch Maßgabe Nr. 4) erforderlich.

Der vom Landkreis Dahme-Spreewald empfohlene Einsatz von Rangern durch Tropical Islands wird als geeignete Maßnahme u. a. für Monitoring der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und zur Umsetzung der Besucherlenkung angesehen. Ebenso ist eine schonende Lenkung der Besucher im Planungsgebiet und der näheren Umgebung durch das Anlegen von Wegen und durch Information notwendig (vgl. hierzu Kapitel 4.1.3 Erholung und Tourismus und Maßgabe 2).

Für das Vorhabengebiet relevante schutzbezogene Ziele des LaPro, wonach u. a. große, zusammenhängende Waldbereiche erhalten und ehemalige Truppenübungsplätze als nährstoffarme, besonders störungsarme Bereiche, die für eine große Zahl besonders bedrohter Arten letzte Rückhalteräume darstellen, vorrangig gesichert werden sollen, trägt das geplante großflächige Ferien- und Freizeitvorhaben nur bedingt Rechnung. Auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.6 Forstwirtschaft und im Kapitel 4.2.6, in dem u. a. die Belange des Landschaftsschutzes behandelt sind, wird hingewiesen.

Im Vorhabengebiet sollen laut Masterplan die Offenflächen und Übergangsbereiche zum Wald, die für den Biotopverbund von besonderer Bedeutung sind, vorrangig gesichert werden. Auf Ebene des ROV sind keine entgegenstehenden Belange in Bezug auf Verbundachsen und ökologische Korridorbereiche zu besorgen.

Feststellung

Die Planung steht beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht im Einklang mit den Grundsätzen aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG und § 6 LEPro 2007. Bei Umsetzung der nachfolgenden Maßgabe kann eine Vereinbarkeit hergestellt werden.

Maßgabe Nr. 13: Eine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt soll durch Umsetzung der in den Verfahrensunterlagen vorgeschlagenen, durch die Fachbehörden als geeignet bewerteten Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Ergänzende fachliche Hinweise

Bestehende Konflikte mit fachgesetzlichen Restriktionen des Artenschutzes (z.B. nicht erfasste Brutstätte der Mauersegler) sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu lösen.

Es ist eine intensive Begleitung durch Fachbehörden, die Kontrolle der erforderlichen/vorgeschlagenen Maßnahmen wie die Sicherung von für den Artenschutz relevanten Shelters, Gebäuden und Kellern, der Einbau von Fassadenquartieren, die Neuentwicklung von Lebensräumen durch Rückbau versiegelter Flächen, die Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen und die Erstellung/Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes sowie ein langfristiges Monitoring in Bezug auf einzuleitende Maßnahmen und deren Erfolg erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Grundlagen

Im Kapitel zum Schutzgut Wasser werden die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und auf das Oberflächenwasser betrachtet. Die Auswirkungen werden anhand der umweltbezogenen Grundsätze des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B unter Hinzuziehung des Landschaftsprogrammes Brandenburg 2000 bewertet.

Bestand

Der Untersuchungsraum mit seinen Sedimenten der letzten weichselzeitlichen Eiszeit weist mächtige Schichten von Kiesen und Sanden auf, die zur Leitung von Grundwasser geeignet sind. Der Grundwasserleiter (GWL) 1 ist weitgehend unbedeckt. Unterschieden wird im Untersuchungsraum zwischen dem GWL 1.1 im Baruther Urstromtal und in der Dahme-Niederung und dem GWL 1.2 in den Sanden der Hochflächen, wozu mit Ausnahme der südlichen und westlichen Randflächen das Vorhabengebiet gehört. Das Gebiet weist großräumig einen tieferliegenden zweiten Grundwasserleiter (GWL 2) aus, der in älteren Eiszeiten gebildet wurde. Die GWL 1 und 2 stehen in hydraulischer Verbindung. Im südlichen und südöstlichen Teil des Vorhabengebiets verläuft die Grundwasserscheide. Die Grundwasserfließrichtung ist überwiegend nach Nordwesten zum Dahmetal, nur im südöstlichen Bereich des Untersuchungsraumes in Richtung Spree ausgerichtet.

Im Vorhabengebiet südlich der K 6168 befindet sich der Brauchwasserbrunnen Nr. 1, für den eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Die hierin maximal festgelegte Entnahmemenge wird nicht ausgeschöpft, um eine Mobilisierung von Altlasten (Herauswaschung) zu vermeiden. Es liegt zwischenzeitlich die wasserrechtliche Erlaubnis vom 14. Oktober 2015 zur Grundwasserentnahme zur Brauchwassernutzung für die am Dome anschließende Badelandschaft/ARA über einen 2. Brunnen vor. Dieser 2. Brunnen liegt in räumlicher Nähe zum Dome. Die maximale tägliche Entnahmemenge wurde auf 330 m³/d festgelegt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Vornutzung besteht grundsätzlich die Gefahr der Kontamination von Boden und Grundwasser. Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.9 Altlasten/Konversion verwiesen.

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. In der Dahme-Niederung westlich und nordwestlich des Standortes gibt es neben der Dahme ein dichtes Netz von Gräben und Stillgewässer. Der Luchsee liegt außerhalb des Untersuchungsraumes der Zone 1.

Im Untersuchungsraum der raumordnerischen UVU ist kein Wasserschutzgebiet und auch kein Überschwemmungsgebiet bzw. Risikobereich Hochwasser nach LEP B-B festgesetzt.

Erst in der Zone 2 (10 km) liegen sechs festgesetzte Wasserschutzgebiete und hierunter auch das Wasserschutzgebiet Nr. 7112 Krausnick, welches derzeit Tropical Islands mit Trinkwasser versorgt und das Wasser aus dem tieferen GWL 2 entnimmt (vgl. auch Kapitel 4.1.8).

Auswirkungen

Aufgrund der weitgehenden Unbedecktheit der oberen GWL und der hydraulischen Korrespondenz des GWL 1.2 mit dem GWL 2 besteht im Vorhabengebiet großflächig Gefahr durch Schadstoffeintrag.

Baubedingte Auswirkungen können hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen und durch Grundwasserhaltung entstehen.

Durch die Errichtung und den Betrieb von baulichen Anlagen kann es anlagenbedingt zu Störungen der gegebenen Grundwasserverhältnisse und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Mittelbare betriebsbedingte Effekte können durch mögliche Veränderungen der Grundwasserverhältnisse durch steigende Grundwasserentnahmen für das Resort und durch den Bau zusätzlicher Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen.

Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Oberflächengewässer außerhalb der Zone 1 sind nicht erkennbar. Die Abwasserentsorgung erfolgt jetzt und auch künftig im Klärwerk Alt Schadow. Eine Einleitung in die Vorflut von Fließgewässern im weiteren Untersuchungsraum ist nicht vorgesehen.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Der Landkreis Dahme-Spreewald verweist darauf, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern ist, Gewässernutzungen einer behördlichen Erlaubnis bedürfen und die Lagerung/der Umschlag/die Abfüllung wassergefährdender Stoffe und Erdaufschlüsse bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind. Das LUGV verweist darüber hinaus auf die grundsätzlichen Regelungen des vorbeugenden Gewässerschutzes und der allgemeinen Sorgfaltspflicht gemäß § 5 WHG.

Bewertung

Nach dem Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes einschließlich der Wechselwirkungen mit den anderen Naturgütern zu entwickeln, zu sichern oder soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Natürliche Ressourcen sollen sparsam in Anspruch genommen werden. Grundwasservorkommen sind zu schützen. Gemäß Grundsatz § 6 Abs.1 LEPro 2007 soll das Naturgut Wasser in seiner Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie im Zusammenwirken mit den anderen Naturgütern gesichert und entwickelt werden. Nach dem Grundsatz aus 5.1 LEP B-B umfasst eine nachhaltige Freiraumentwicklung auch einen schonenden und sparsamen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen (u. a. Grundwasser). Nach dem Landschaftsprogramm 2000 kommen der Sicherung der Grundwasserneubildung, dem Grundwasserschutz und der langfristigen Sicherung von mengenmäßig ausreichendem, unbelastetem Grundwasser sowie einer grundwasser-schonenden Flächenbewirtschaftung besondere Bedeutung zu.

Mögliche baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser insbesondere im Umgang mit Öl, Schmier- und Treibstoffen und bei der Wartung der Baufahrzeuge lassen sich durch die Bereitstellung von eigens hierfür abgesicherten Flächen vermeiden. Baubedingte Auswirkungen durch

Wasserhaltungen während der Bauphase sind aufgrund der gegebenen Standortbedingungen/Grundwasserabstände am Standort nicht zu erwarten.

Nach der Masterplanung wird der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht, es ist eine standortnahe Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen, so dass auch nicht mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist.

Für beide Brunnen im Vorhabengebiet, die das Resort mit Brauchwasser versorgen sollen, liegt jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Unter Einhaltung von Bedingungen und Maßgaben der jeweiligen wasserrechtlichen Erlaubnis, wozu auch das Grundwassermonitoring durch geeignete Fachfirmen gehört, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nicht zu erwarten.

Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind durch laufende und geplante Grundwasserentnahmen für die Versorgung des Tropical Islands Resorts nicht erkennbar. Die Wasserfassungen der Wasserwerke Krausnick und Neu Schadow, die den wachsenden Trinkwasserbedarf des Resorts decken sollen, liegen außerhalb des Untersuchungsraumes dieser raumordnerischen UVU.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und von hochwassergefährdeten Flächen/Überschwemmungsflächen ist im Untersuchungsraum ebenfalls nicht zu besorgen.

Feststellung

Das Vorhaben ist beim Schutzgut Wasser mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.2.4 Schutzgut Boden

Grundlagen

Im Kapitel zum Schutzgut Boden werden die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen durch Flächeninanspruchnahme, Funktionsverlust und Schadstoffeintrag betrachtet. Die Auswirkungen werden anhand der umweltbezogenen Grundsätze des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B unter Hinzuziehung des LaPro, das die landesweiten Ziele konkretisiert, bewertet.

Bestand

Im Vorhabengebiet befinden sich großflächige Sandablagerungen infolge der Weichsel-Eiszeit, die als bodenbildendes Ausgangsmaterial fungieren und aus denen sich meist Braunerden und Podsol-Braunerden entwickelt haben. Auch im südlich angrenzenden Baruther Urstromtal (südlicher Teil des Untersuchungsraums) kommen Braunerden und Podsol-Braunerden vor, die jedoch aufgrund der höheren Grundwasserstände bereits Vergleierungsmerkmale aufweisen. Im südöstlichen Teil des Vorhabengebietes und hieran anschließenden Flächen, auf denen sich Flugsand abgelagert hat, findet man auch podsolige Regosole und podsolige Braunerde-Regosole. Westlich des Vorhabengebietes, im Dahme-Durchbruchtal haben sich aufgrund des hohen Grundwasserstandes Braunerde-Gleye, Gleye und Humusgleye gebildet. In einer Senke am Ostrand des Untersuchungsraumes kommen Erdnieder Moore vor.

Die Böden im Vorhabengebiet und im näheren Umfeld weisen eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit, einen sehr geringen bis geringen Nährstoffvorrat und eine geringe Bodenfruchtbarkeit aus. Die Böden im Vorhabengebiet und dessen Umgebung sind erosionsgefährdet.

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen bau- und anlagenbedingt durch die Neuversiegelung und Überbauung von Boden. In den Baufeldern ist darüber hinaus mit

Veränderung der Bodenstruktur und Verdichtung durch die Bautätigkeit (u. a. Baustellenverkehr, Erdbewegungen) zu rechnen.

Der Masterplan sieht eine Versiegelung von zusätzlich ca. 43,1 ha vor. Davon sollen 19,7 ha durch Überbauung bereits versiegelter/bebauter Flächen realisiert werden, d. h. die tatsächliche Neuversiegelung beträgt 23,4 ha. Im Gegenzug sollen versiegelte Flächen wie Teile der Start- und Landebahn (bereits teilumgesetzt) und bauliche Anlagen (Shelter, Garnisonsstadt) entsiegelt werden.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Von den Fachbehörden wurden keine Bedenken zum geplanten Vorhaben Tropical Islands Resort vorgetragen. Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise aus bodenschutzrechtlicher Sicht können gemäß Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald erst im Rahmen der nachfolgenden Maßnahmenumsetzungen gegeben werden.

Bewertung

Nach dem Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden einschließlich der Wechselwirkungen mit den anderen Naturgütern zu entwickeln, zu sichern oder soweit erforderlich, möglich und angemessen wieder herzustellen. Dabei sind die Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen.

Die Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Bodens sowie das Zusammenwirken mit den anderen Naturgütern ist im Grundsatz aus § 6 Abs.1 LEPro 2007 verankert. Nach dem Grundsatz 5.1 LEP B-B umfasst eine nachhaltige Freiraumentwicklung einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Nach dem Landschaftsprogramm 2000 kommt der nachhaltigen Sicherung der Potenziale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden durch bodenschonende Bewirtschaftung besondere Bedeutung zu.

Eine Beeinträchtigung besonders wertvoller Böden wird mit dem Ausbau des Standortes Tropical Islands nicht vorbereitet.

Der Flächenverbrauch und die Beseitigung sämtlicher Bodenfunktionen im Bereich baulich genutzter Flächen sind unvermeidbar. Die Bodenversiegelung soll durch Entsiegelung und Renaturierung ausgeglichen werden. Der Neuversiegelung von 23,4 ha im Endausbau des Resorts stehen nach derzeitigem Konzept die Entsiegelung und Renaturierung vom 24,3 ha gegenüber, d. h. dass sich der Umfang der Gesamtversiegelung im Vorhabengebiet geringfügig verringern würde. Eine Kompensation in das Schutzgut Boden ist bei Wiederherstellung von Böden mit vergleichbaren Wertigkeiten und Funktionen möglich. Somit kann der Eingriff in das Schutzgut als vertretbar gewertet werden.

Feststellung

Die Planung ist beim Schutzgut Boden mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Grundlagen

Betrachtet werden vor allem die Auswirkungen des Vorhabens durch Luftschadstoffemissionen auf die Lufthygiene, auf klimatische Funktionen durch Beeinflussung von Frisch- und Kaltluftentstehung und Luftzirkulation. Die Auswirkungen werden anhand der umweltbezogenen Grundsätze des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B bewertet.

Bestand

Der Untersuchungsraum ist dem kontinental geprägten Übergangsbereich Mittel-Brandenburgs mit mittleren Monatstemperaturen von über 18°C im wärmsten Monat Juli und bis zu -1°C im

kältesten Monat Januar sowie Niederschlagsmengen von unter 600 mm im Jahresmittel zuzuordnen. Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die Offenlandflächen im zentralen Teil des Vorhabengebietes aber auch die umgebenden Acker- und Wiesengebiete bei Briesen, Staakmühle und westlich von Brand dienen der Kaltluftbildung. Durch umgebende Waldflächen wird der Kaltluftabfluss aus dem Vorhabengebiet jedoch verhindert, so dass nur von einer gebietlichen Bedeutung der Offenlandfläche als Kaltluftentstehungsfläche auszugehen ist. Das Lokalklima wird von großflächigen Waldgebieten im Untersuchungsraum geprägt, die Frischluft produzieren.

Auswirkungen

Es kann zu baubedingten Auswirkungen in Form von Staub und Schadstoffemissionen kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind vor allem durch die zu erwartende Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Von der Erweiterung der Wärmeversorgung des Resorts können ebenfalls Emissionen und Luftstoffbelastungen ausgehen.

Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen, die lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen, kann es zu Einschränkungen der klimatischen Funktion des Waldes kommen.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Das LUGV folgt den Darlegungen der raumordnerischen UVU für die Schutzgüter Luft und Klima.

Bewertung

Nach dem Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 6 ROG ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Klimas einschließlich der Wechselwirkungen mit den anderen Naturgütern zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wieder herzustellen. Gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007 ist die Luft als Naturgut in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie im Zusammenwirken mit anderen Naturgütern zu sichern und zu entwickeln. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Von der Umsetzung und dem Betrieb des Tropical Islands Resorts gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Untersuchungsraum aus. Die Auswirkungen sind im Übrigen nur zeitlich bzw. räumlich begrenzt und ausgleichbar.

Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen, die lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen, kann es zu Einschränkungen der klimatischen Funktion des Waldes kommen. Diese sollen durch Ersatzaufforstungen (vgl. auch Kapitel 4.1.6) ausgeglichen werden.

Feststellung

Die Planung ist mit den Grundsätzen der Raumordnung bezogen auf die Schutzgüter Luft und Klima vereinbar.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Grundlagen

Im Kapitel zum Schutzgut Landschaft werden die Auswirkungen der Planung auf die Landschaft durch optische Veränderungen und Überformung durch die Planung des Tropical Islands Resorts betrachtet. Kriterien zur Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sowie der großräumige Funktionszusammenhang.

Die Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und das Landschaftsbild werden anhand des ROG, des LEPro 2007 und des LEP B-B bewertet. Da der Masterplan auch eine Siedlungsflächenentwicklung zu Lasten des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen vorsieht, werden

die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Schutzziele einbezogen. Darüber hinaus werden die Entwicklungsziele aus dem Landschaftsprogramm herangezogen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Kulturlandschaft werden im Sachgebiet 4.1.4 Natur und Landschaft und auf den Freiraumverbund gemäß LEP B-B im Kapitel 4.1.5 Teilsachgebiet Freiraum behandelt. Eine Einschätzung zur Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten befindet sich in Kapitel 4.3 und des besonderen Artenschutzes in Kapitel 4.4.

Die Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft werden auch im Sachgebiet Erholung und Tourismus (Kapitel 4.1.3) behandelt.

Bestand

Das Vorhabengebiet ist durch die vormalige militärische und durch die zivile touristische Nachnutzung mit dem außergewöhnlichen Dome geprägt. Die sehr hohe Landschaftsbildqualität wird im zentralen Bereich des Vorhabengebietes durch das weitgehend gehölzfreie, eine naturnahe und standortadäquate Vegetation aufweisende Areal des ehemaligen Militärflugplatzes mit dem Tropical Islands Dome gekennzeichnet. Dieser Offenbereich ist von lichten Kiefernwäldern/Vorwäldern mit unterschiedlichen Laubholzanteilen umgeben. Eingelagert sind hier ehemalige militärische Nutzungsstrukturen aber auch die bereits entstandenen Ferienhäuser östlich des Domes und der Camping- und Mobile-Home-Platz sowie die Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude südlich der Start- und Landebahn.

Das nähere Umfeld des Vorhabengebietes ist durch geschlossene Waldbereiche gekennzeichnet. Westlich und nordwestlich schließen sich die Niederungsbereiche der Dahme an.

Das Vorhabengebiet wird auf einer Fläche von ca. 50,6 ha vom Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen, das gleichzeitig Teil des gleichnamigen Naturparks ist, überlagert. Im erweiterten Untersuchungsraum der raumordnerischen UVU befinden sich neben dem LSG und Naturpark Dahme-Heideseen das Naturschutzgebiet Luchsee, das Biosphärenreservat Spreewald und die europarechtlich geschützten Gebiete FFH-Gebiet Luchsee und Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne.

Auswirkungen

Mit dem weiteren Ausbau des Standortes zu einem großen Ferienresort sind Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild im Vorhabengebiet möglich.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die zusätzliche Einordnung von Feriendörfern mit integrierten Sport- und Freizeiteinrichtungen, Hotel und Motel, Parkhaus und weiteren Anlagen im Vorhabengebiet zu erwarten.

Durch die angestrebte Rodung von Kiefernwald und die hochbauliche Entwicklung in den Feriendörfsiedlungen Waldlichtung und Kiefernhein ist anlagebedingt das LSG Dahme-Heideseen betroffen.

Darüber hinaus kann ein solches touristisches Großvorhaben betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität in der Landschaft auch über den Vorhabenstandort hinaus führen.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Die Fachbehörden des Naturschutzes weisen auf die Konflikte des Masterplans mit dem Schutzzweck des LSG Dahme-Heideseen hin. Das MLUL stellt die Zustimmung nach § 4 Abs. 4 der LSG-VO Dahme-Heideseen für bauliche Entwicklung innerhalb des LSG nicht in Aussicht und äußert Zweifel am Fehlen von Planungsalternativen im Vorhabengebiet.

Seitens LUGV wird kritisch angemerkt, dass die Inanspruchnahme intakter Wald- und Schutzgebietsflächen zu Gunsten der Schonung von Offenlandbereichen nicht in der Eindeutigkeit - wie in den Verfahrensunterlagen erfolgt - gegeneinander abzuwägen ist.

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die zentrale Bedeutung des Landschaftsbildensembles aus Dome, Offenland und umgebender Waldrandkulisse, dem sowohl gestalterisch-ästhetisch als auch naturschutzfachlich und bezüglich des hohen Potenzials für die freizeit-touristische Nutzung Rechnung getragen werden soll.

Bewertung

Gemäß den Grundsätzen aus § 2 Abs. 2 Ziff. 5 ROG und § 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen auch die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Im Grundsatz 3 Abs. 1 LEP B-B heißt es, dass die Kulturlandschaften der Hauptstadtregion bewahrt werden sollen.

Als Bewertungsgrundlage hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden auch die schutzgutbezogenen Entwicklungsziele aus dem Landschaftsprogramm berücksichtigt. Hiernach sollen Teilräume mit deutlich erkennbarer Eigenart erhalten und gepflegt werden. Für den Untersuchungsraum sind der Erhalt großflächiger zusammenhängender Waldgebiete und deren naturnahe Waldbewirtschaftung sowie eine Vermeidung landschaftsbildbeeinträchtigender Wirkungen von Neuansiedlungen von Relevanz.

Die während der jeweiligen Bauphasen zeitlich und gebietlich begrenzten Veränderungen des Landschaftsbildes haben keine raumbedeutsamen Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind unvermeidbar, da das Vorhaben nicht nur auf baulich geprägten bzw. versiegelten Flächen realisiert werden soll und Neuversiegelungen unvermeidbar sind. In besonderem Maße trägt die Teilentsiegelung der Start- und Landebahn zur Aufwertung der zentralen, landschaftsbildprägenden Offenlandschaft bei. Um Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftserleben im Vorhabengebiet und in der unmittelbaren Umgebung zu mindern, soll sich die zukünftige Bebauung in die landschaftsräumliche Umgebung einfügen. Lediglich im Bereich des Domes sind mit dem Hotel und dem Parkhaus Baukörper mit größerer Dimensionierung geplant.

Zentrales Anliegen der Masterplanung ist der Erhalt des einzigartigen Landschaftsbildes. Allerdings wird es mit der schrittweisen Umsetzung des Vorhabens standortbezogen zu Veränderungen des Landschaftserlebens und hier insbesondere der Landschaftsbildeinheit Vorwälder/lichte Kiefernwälder kommen. Bei der raumordnerischen Bewertung werden die Vorbelastungen des Areals und der Beitrag des Vorhabens zur Weiterentwicklung der touristischen Potenziale im ländlichen Raum mit entsprechendem Gewicht eingestellt. Ein zu starres Festhalten am aktuellen Landschaftszustand wird nicht als geeigneter Ansatzpunkt angesehen. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die derzeitige Offenlandschaft nur durch Bewirtschaftung/Nutzung vor Sukzession geschützt werden kann.

Bei Umsetzung/Berücksichtigung von in den Verfahrensunterlagen vorgeschlagenen Maßnahmen in den nachfolgenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren wird den Erfordernissen zum Schutzgut Landschaft weitgehend Rechnung getragen. Hierzu zählen eine an die vorhandene spezifische Landschaftsstruktur angepasste räumliche Zuordnung der Siedlungsflächen, die Abschirmung der Feriendörfer zum angrenzenden Landschaftsraum, der Ausschluss der Beeinträchtigung der Umgebung durch Kunstlicht und eine hinsichtlich Dimensionierung/Fasadengestaltung/Beleuchtung dem spezifischen Landschaftscharakter angepasste hochbauliche Entwicklung. Hierdurch können weitgehend Verluste oder Beeinträchtigungen der bedeutenden Landschaftsbildelemente im Vorhabengebiet und maßgebliche Veränderungen des Landschaftsbildes über das Vorhabengebiet hinaus vermieden werden. Durch Installierung von Aussichtspunkten (z. B. auf Sheltern) kann das Landschaftserleben gefördert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das LSG Dahme-Heideseen sind durch die angestrebte Rodung von Wald und die hochbauliche Entwicklung in den beiden Feriendorfsiedlungen Kiefernhein und Waldlichtung nördlich des Domes zu erwarten.

Die 50,6 ha große Fläche des Vorhabengebietes, die im LSG und gleichnamigen Naturpark Dahme-Heideseen gelegen ist, ist fast vollständig bewaldet, weist aber auch lichte Waldstrukturen auf. Eine unmittelbare Betroffenheit ist durch die Rodung von Waldflächen und die Errichtung von baulichen Anlagen der geplanten Feriendorfsiedlungen Kiefernhein und Waldlichtung auf einer Schutzgebietsfläche von ca. 24,4 ha festzustellen. Die Waldrodung und Errichtung von baulichen Anlagen widersprechen den in § 3 verankerten Schutzzwecken der LSG-Verordnung vom 11. Juni 1998. Die Schutzzwecke bestehen u. a. in der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der südlichen Jungmoränenlandschaft des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets mit seinen weiträumigen Waldgebieten und in der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung.

Der Ordnungsgeber (MLUL) stellte eine Zustimmung für die mit dem Masterplan angestrebte Siedlungsflächenentwicklung im Landschaftsschutzgebiet nicht in Aussicht. Ein dem Schutzzweck des LSG überwiegendes öffentliches Interesse sei aus den Verfahrensunterlagen nicht erkennbar. Zudem handelt es sich nicht um eine alternativlose Planung.

Aus raumordnerischer Sicht werden die Zweifel des Ordnungsgebers am Fehlen von Planungsalternativen im Vorhabengebiet geteilt. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer flächensparenden, auf Minimierung der Freirauminanspruchnahme ausgerichteten Siedlungsflächenentwicklung (vgl. auch Maßgaben 4 und 6) wird der Antragstellerin nahegelegt, insbesondere die potenziellen Möglichkeiten baulicher Verdichtung in den Ferienhausgebieten zu nutzen. Die dem Masterplan zugrundeliegende Grundflächenzahl von ca. 0,15 in den Feriendorfsiedlungen lässt Verdichtungspotenzial erkennen. Auch ohne Siedlungsflächenentwicklung zu Lasten des LSG und ohne Ausschöpfung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Ferienhausgebiete zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: GRZ von 0,4) wird die reale Chance in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren gesehen, das Grundkonzept des Masterplanes, welches auf Erhalt des einmaligen Landschaftsbildensembles bestehend aus Dome, weiträumiger Offenlandkulisse und umgebende Waldrandkulisse ausgerichtet ist, weiterhin umzusetzen.

Feststellung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf das Schutzgut Landschaft vereinbar. Die Planungsabsichten zur Siedlungsflächenentwicklung im Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen stehen im Widerspruch zu den Schutzgebietsbelangen.

Maßgabe Nr. 14 : Auf eine Siedlungsflächenentwicklung im Norden der geplanten Feriendorfsiedlungen Waldlichtung und Kiefernhein unter Inanspruchnahme von Flächen des LSG Dahme-Heideseen ist aufgrund vorhandener und zumutbarer Flächenalternativen im Vorhabengebiet zu verzichten.

Ergänzende fachliche Hinweise

Unter Berücksichtigung des vorrangigen Erhalts der standörtlichen Besonderheiten der Offenlandschaft und dem Erhalt der prägenden landschaftlichen Strukturen von Heide/Trockenrasen sowie den Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsflächenentwicklung sollen die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung auf den außerhalb des LSG Dahme-Heideseen liegenden Baufeldern konsequent genutzt werden.

4.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundlagen

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfasst die Auswirkungen der Planung auf Baudenkmäler sowie auf bekannte und vermutete Bodendenkmäler. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht dabei die Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen. Die Auswirkungen der Planung werden anhand des ROG, des LEPro 2007 unter Einbeziehung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) bewertet.

Bestand

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Der ursprünglich für den Kasernenbereich aus der Zeit um 1938/39 bestehende Denkmalschutzverdacht besteht nicht mehr. Im Untersuchungsraum liegt der Bahnhof Brand, der als Baudenkmal eingetragen ist. Auf die kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsstruktur des Vorhabengebietes wurde bereits in den Kapiteln 4.1.4 und 4.2.6 verwiesen.

In Bezug auf sonstige Sachgüter ist festzustellen, dass es keine Flächen mit nicht gegebener Verfügbarkeit im Vorhabengebiet und dessen näheren Umfeld gibt. Es gibt aber Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit. Nach der Rohstoffgeologischen Karte des Landes Brandenburg ist im Südosten des Vorhabengebietes ein Sandvorkommen und im südlichen Teil des Untersuchungsraumes ein Vorkommen von Kiessand zu vermuten. Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit sind auch Altlasten-, Altlastenverdachts- und Kampfmittelverdachtsflächen, die aus der militärischen Vornutzung resultieren.

Auswirkungen

Das dem Vorhaben zugrundeliegende Nutzungskonzept berücksichtigt die spezifische Gebietsstruktur, so dass keine direkten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Direkte bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf sonstige Sachgüter geologisch vermutete Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe (Kiessande) sind nicht zu besorgen.

Im Übrigen wird zu Lagerstätten auch auf die Kapitel 4.1.10 und 4.1.11 verwiesen. Die Auswirkungen auf Altlasten und Kampfmittelvorbelastung werden im Kapitel 4.1.9 dargestellt und bewertet.

Stellungnahmen bezogen auf das Schutzgut

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde verwiesen in ihren Stellungnahmen auf den Eintrag des Bahnhofes Brand als Baudenkmal und auf die hieraus resultierende Erhaltungspflicht gemäß BbgDSchG. Die Belange der Bodendenkmalpflege seien mit der geplanten Übernahme der Meldepflicht gemäß § 11 BbgDSchG ausreichend berücksichtigt.

Bewertung

Gemäß dem Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Ziff. 5 ROG sind Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten. Nach dem Grundsatz aus § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten werden; historisch bedeutsame Kulturlandschaften sind zu bewahren und zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Bewahrung historisch gewachsene Ortsbilder, von Bodendenkmälern und schützenswerter Bausubstanz.

Sollten im weiteren Verlauf der Planungen und insbesondere der Umsetzung der Planung noch unbekannte Kulturgüter gefunden werden, so ist zu berücksichtigen, dass Bodendenkmäler nach dem BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägender Bestandteile der Kulturlandschaft geschützt sind. Sie dürfen bei Bau- und Erd-

arbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und im Falle erteilter Erlaubnis ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. gestört werden. Eingriffe in Boddendenkmäler sind in Verantwortung des Trägers der Planung fachgerecht zu dokumentieren.

Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung der aus dem BbgDSchG resultierenden Erhaltungspflicht des Bahnhofgebäudes Brand zu befürchten.

Feststellung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter vereinbar.

4.3 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete

Grundlagen

Als Untersuchungsraum wurde die Zone II (10 km) bestimmt. Im Untersuchungsraum liegen Flächen, die nach der FFH-Richtlinie von der Europäischen Kommission als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestätigt wurden. Die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) bilden zusammen mit den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) das Europäische ökologische Netz Natura 2000.

Planungen und Maßnahmen sind im Rahmen des ROV auf ihre Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben geeignet sind, ein Natura 2000 Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Es sind somit die raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der potenziell betroffenen FFH- und SPA-Gebiete entsprechend dem Planungsstand zu betrachten (§ 1 Abs. 3 GROVerfV: raumordnerische Prüfung nach der FFH-Richtlinie).

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wird zunächst überschlägig bewertet, ob erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Gebiete offensichtlich ausgeschlossen sind. Falls nicht, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen und zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele der betroffenen Natura 2000 Gebiete in ihren maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können. Maßgebliche Bestandteile sind die Vorkommen der Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I der FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats und Standorte sowie die Vorkommen der Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats und Standorte.

Da es sich beim ROV um ein vorgelagertes Verfahren in einem frühen Planungsstadium handelt, kann hier nur eine vorläufige Einschätzung der FFH-Verträglichkeit erfolgen, die in der Regel auf der Auswertung von Bestandsdaten basiert. Die formelle FFH-VP im naturschutzrechtlichen Sinn mit einer abschließenden Entscheidung über die Zulässigkeit des Projektes muss dagegen den nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren überlassen bleiben. Insbesondere für die abschließende Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen oder eine Abweichungsentscheidung gemäß § 34 Abs. 3-5 BNatSchG sind detaillierte und aktuelle Aussagen zur Naturschutzsitzung des Gebietes und konkrete Angaben zur Art, Lage und Ausführung des Projektes erforderlich, die das ROV in dieser Tiefe nicht liefern kann.

Die Prüfung im ROV erfolgt anhand der Regelungen der FFH-Richtlinie, des BNatSchG sowie der Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz und Landschaftspflege zu den

„Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-VP“.

Im Vorhabengebiet liegen keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Eine direkte Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten in Umsetzung des Tropical Islands Resorts kann daher ausgeschlossen werden.

Die im festgelegten Untersuchungsraum liegenden Natura 2000 Gebiete sind nachfolgend erfasst.

Gebietsnummer	Name	Räumliche Betroffenheit	FFH-Vorprüfung
DE-3651-303	FFH-Gebiet Spree	Lage der Teilgebiete östlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 9,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt, keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE-3949-301	FFH-Gebiet Unterspreewald	Lage östlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 6,9 km	FFH-Vorprüfung erfolgt, keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE-3949-303	FFH-Gebiet Meiereisee und Kriegbuschwiesen	Lage südöstlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 5,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt, keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE-3948-301	FFH-Gebiet Luchsee	Lage östlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 2,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt, räumliche Nähe zum Wasserwerk Krausnick, potenzielle Veränderung der Grundwasser- und Standortverhältnisse durch Versorgung des Resorts mit Trinkwasser lt. Gutachter keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich Dieser Einschätzung folgen die Fachbehörden nicht.
DE 3948-303	FFH-Gebiet Heideseen	Lage nordöstlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 3 km	FFH-Vorprüfung erfolgt, keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3948-304	FFH-Gebiet Erweiterung Heideseen Verlandungszone Köthener See	Lage nordöstlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 3,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3948-302	FFH-Gebiet Verlandungszone Köthener See	Lage nordöstlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 6,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3848-306	FFH-Gebiet Streganzsee-Dahme und Bürger-	Lage nördlich des Vorhabengebietes und in Entfernung zum Tropical Islands	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine

Gebietsnummer	Name	Räumliche Betroffenheit	FFH-Vorprüfung
	heide	Dome von mindestens 8 km	FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3848-302	FFH-Gebiet Dahmetal	Lage nordwestlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 2,7 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 4047-306	FFH-Gebiet Dahmetal Ergänzung	Lage westlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 2,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; A 13 quert FFH-Gebiet, durch Vorhaben sind aufgrund der gegebenen Grundlast keine relevanten Verkehrszunahme und Zunahme Lärmbelastung zu erwarten. keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3947-302	FFH-Gebiet Replinchener See	Lage nordwestlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome ca. 8 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3947-301	FFH-Gebiet Massow	Lage nordwestlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von 8 ca. km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 3947-304	FFH-Gebiet Glashütte/Mochheide	Lage westlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 6 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 4047-302	FFH-Gebiet Prierow bei Golßen	Lage südwestlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 9 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 4048-302	FFH-Gebiet Urstromtal bei Golßen	Lage der Teilgebiete südwestlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 8,5 km bzw. 9 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 4048-301	FFH-Gebiet Magerrasen Schönwalde	Lage südlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 4,9 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich
DE 4048-303	FFH-Gebiet Magerrasen Schönwalde Ergänzung	Lage der Teilgebiete südlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 3 km bzw. 4,5 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich

Gebietsnummer	Name	Räumliche Betroffenheit	FFH-Vorprüfung
DE 4152-421	EU-Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne	Lage östlich des Vorhabengebietes und in einer Entfernung zum Tropical Islands Dome von ca. 2,4 km	FFH-Vorprüfung erfolgt; keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung und keine FFH-Ausnahmeprüfung erforderlich

Tabelle 2: Natura 2000 Gebiete im Untersuchungsraum

Für das FFH-Gebiet DE 3947-304 Glashütte/Mocheide liegt ein Managementplan vor. Managementpläne werden derzeit für die FFH-Gebiete DE 3949-301 Unterspreewald und DE 4047-306 Dahmetal-Ergänzung erstellt. Für alle anderen im Untersuchungsraum befindlichen FFH-Gebiete sind keine Managementpläne vorhanden und auch nicht in Bearbeitung. Konkrete Erhaltungsziele für Lebensraumtypen und Arten sind noch nicht gebietsbezogen festgelegt. Allgemeine Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I sowie der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie in dem jeweiligen Schutzgebiet.

Auswirkungen

Wesentliche Rahmenbedingung für die Natura 2000 Belange war die Entscheidung der Antragstellerin auf die Nutzung des Sonderlandeplatzes zu verzichten und die beantragte Änderung der Luftfahrtrechtlichen Genehmigung zunächst ruhen zu lassen. Mögliche mittelbare Auswirkungen des Flugbetriebes waren daher auf der raumordnerischen Ebene nicht Gegenstand der FFH-Vorprüfung.

Die entsprechenden Aktivitäten zur Rücknahme des Änderungsantrages wurden in den Verfahrensunterlagen zugesichert und sind nunmehr zeitnah, d. h. vor der Realisierung des weiteren Vorhabens, umzusetzen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.7 und die Maßgabe Nr. 9 verwiesen.

Baubedingte Auswirkungen sind regelmäßig von vorübergehender Natur und treten verstärkt im Vorhabengebiet selbst und entlang von Verkehrswegen durch Bau- und Materialverkehre außerhalb des Vorhabengebietes auf. Darüber hinaus können mittelbare baubedingte Effekte auch durch Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase auftreten.

Aufgrund der räumlichen Distanz des geplanten Resorts zu den FFH-Gebieten sind direkte/unmittelbare baubedingte Effekte und hieraus resultierende nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000 Belange regelmäßig nicht zu befürchten. Mittelbare baubedingte Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten durch Wasserhaltung am Vorhabenstandort (Grundwasserflurabstände von in der Regel > 15m) und durch Baumaterialtransporte (vorwiegend über A 13/K 6168) sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Massentransporte von Ober- und Unterboden, Abbruchmaterial etc. können durch Zwischenlagerung und Wiedereinbau auf dem Vorhabengebiet weitgehend vermieden werden.

Anlagebedingte Effekte wie Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung, Eingriffe in den Grundwasserhaushalt bzw. Veränderungen des Grundwasserflusses, Zerschneidung von Lebensräumen oder auch Störung der funktionalen Zusammenhänge/Barrierewirkungen im Natura 2000 Netz sind in der Regel dauerhafter Art.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen von Natura 2000 Belangen sind aufgrund der räumlichen Distanz der FFH-Gebiete zum Vorhabengebiet auszuschließen. Durch Realisierung des Vorhabens werden auch keine Räume enger Kohärenz im Netz Natura 2000 (3 km Distanz) in Anspruch genommen. Funktionale Beziehungen zwischen dem Vorhabensbereich und den angrenzenden FFH-Gebieten, die im Zusammenhang mit dem Gewässersystem der Spree liegen oder Niede-

rungsbereichen mit entsprechend nassen/feuchten Standorten zuzuordnen sind, werden ausgeschlossen, da es sich beim Vorhabengebiet um einen Trockenstandort handelt.

Betriebsbedingte Effekte können zeitweiliger aber auch dauerhafter Natur sein und treten insbesondere infolge von Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen, von Lärm, Licht und Lichtsmog oder auch durch Störwirkungen im Vorhabengebiet aus.

Direkte betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen, durch Licht, durch zusätzliche Grundwasserentnahmen im Vorhabengebiet, durch Belastungen von Oberflächengewässern auf die FFH-Gebiete und das EU-Vogelschutzgebiet sind regelmäßig nicht zu besorgen.

Mittelbare betriebsbedingte Effekte können durch Verlärmung (vom Resort ausgehende und entlang von An- und Abfahrtswegen), Eintrag von Luftschadstoffen, Störwirkungen/Anlockwirkungen für bestimmte Artengruppen durch Licht, Veränderung der Grundwasser- und somit auch Standortverhältnisse in räumlich zugeordneten FFH-Gebieten durch Brauch- und Trinkwasserentnahme im Vorhabengebiet oder aus der öffentlichen Wasserversorgung, Belastung von Oberflächengewässern durch Abwasserentsorgung, den Bau neuer Versorgungsleitungen und durch Überlastung von Natura 2000 Gebietsteilen durch hohe Besucherzahlen auftreten.

Mittelbare betriebsbedingte Effekte und entsprechende Wirkungen in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung der einzelnen FFH-Gebiete sind nicht auszuschließen.

Von Relevanz sind insbesondere die mit dem Ziel der Entwicklung eines Ferienresorts angestrebte nicht nur unwesentliche Erhöhung der Anzahl der Betten und die damit in Verbindung stehende Verlängerung der Verweildauer der Gäste am Vorhabenstandort. Ein wachsender Besucherdruck auf angrenzende Flächen/Landschaftsräume wird prognostiziert. Daher werden auch mögliche Folgen des verstärkten Besucherdrucks insbesondere in Bezug auf eine Überlastung und Übernutzung von Natura 2000 Gebietsteilen durch Schäden in der Vegetation, Störung und Verdrängung empfindlicher Arten untersucht. Aus Sicht des Biosphärenreservates bestehen besondere Restriktionen beim Ausbau von Rad- und Wanderwegen und bei der Angelnutzung in den FFH-Gebieten Heideseen und Unterspreewald. Zusätzlich wird auf die zu berücksichtigenden Belange des FFH-Gebietes Unterspreewald in Bezug auf Wassertourismus verwiesen.

Um eine nachhaltige Beeinträchtigung der Natura 2000 Kulisse im Allgemeinen und der FFH-Gebiete Heideseen und Unterspreewald im Besonderen durch Überlastungserscheinungen durch Erholungssuchende und Freizeitnutzungen zu vermeiden, ist die zeitnahe Installation eines Besucherlenkungskonzeptes durch den im November 2015 installierten Runden Tisch unter Leitung der Antragstellerin und Beteiligung regionaler Akteure (vgl. auch Kapitel 4.1.3 und Maßgabe Nr. 2) erforderlich. Das Besucherlenkungskonzept muss unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des Standortes und seines engeren und weiteren Umfeldes erstellt werden, der ständigen Evaluierung unterliegen und flexibel auf gebietliche/zeitlich beschränkte Überlastungserscheinungen reagieren können. Darüber hinaus können die geplante schrittweise Ergänzung des Vorhabengebietes um den Dome mit weiteren Sport- und Freizeitanlagen, die Integration solcher Anlagen in die einzelnen Ferienhausgebiete und die zeitnahe Errichtung des Erlebnispfad im Vorhabengebiet selbst einen Beitrag leisten, Überlastungen der Natura 2000 Gebietskulisse zu vermeiden bzw. zu mindern.

Einzelne FFH-Gebiete werden von bestehenden Verkehrsstrassen (Straße, Autobahn, Schiene) gequert bzw. tangiert. Regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben aufgrund der gegebenen Grundlasten keine relevanten Verkehrszunahmen und Zunahmen der Lärmbelastung zu erwarten sind. Ausnahme bildet die L 421, die das FFH-Gebiet Unterspreewald und das Vogelschutzgebiet quert. Für die L 421 wurde eine Zunahme des Stra-

ßenverkehrs um 67 % bzw. von 930 auf 1.550 Kfz/24 h prognostiziert. Dabei stellt sich die Straßenverbindung von Krausnick nach Schlepzig als besonders sensibel dar. Hier ist im Rahmen der Besucherlenkung eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Bereitstellung und den Anreiz zur Nutzung Busshuttleverkehrs, vorzugsweise Einsatz von E-Bussen, anzustreben (vgl. auch Ausführungen in den Kapiteln 4.1.3 zu Erholung und Tourismus, 4.1.7 Verkehr und die Maßgabe 2), um erhebliche Auswirkungen vermeiden zu können.

Aufgrund der räumlichen Situation und der gegebenen Distanzen des Vorhabengebietes zu den umliegenden Natura 2000 Gebieten ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch Licht/Beleuchtung nicht zu besorgen. Um der möglichen Trittsteinfunktion des Vorhabengebietes zu umliegenden Natura 2000 Gebieten Rechnung zu tragen, soll jedoch zur Gewährleistung einer möglichst geringen Beeinträchtigung lichtempfindlicher bzw. lichtaffiner Arten in den nachfolgenden Bebauungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Beleuchtungskonzept erstellt und verbindlich berücksichtigt werden (vgl. auch Kapitel 4.2.2).

Mittelbare betriebsbedingte Effekte sind durch den Bau der zusätzlichen Trinkwasserversorgungsleitungen vom Tropical Islands Resort zum Wasserwerk Neu Schadow auf das FFH-Gebiet DE-3949-301 Unterspreewald und das Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne nicht auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen der die Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannte Natura 2000 Gebiete sind jedoch nicht zu besorgen.

Veränderungen/Störungen von Natura 2000 Gebieten wären auch im Falle der Verlegung einer neuen Leitung zur Abwasserversorgung möglich. Dieser Bau und damit potenzielle Beeinträchtigungen lassen sich durch die Schaffung entsprechender Rückhaltekapazitäten in einem Ausgleichsspeicher und einer stärkeren Kreislaufnutzung des Wassers auf dem Vorhabengebiet vermeiden. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.8 und die Maßgabe Nr. 10.

Mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen können durch Veränderung der Grundwasser- und Standortverhältnisse in Folge zusätzlicher Grundwasserentnahmen im Vorhabengebiet auftreten. Die beiden genehmigten Brauchwasserentnahmen auf dem Vorhabengebiet selbst lassen keine negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete im Untersuchungsraum erkennen.

Die Trinkwasserversorgung von Tropical Islands sichert derzeit das Wasserwerk Krausnick. Durch die weiter ansteigende Wasserentnahme des Wasserwerkes Krausnick im Zusammenhang mit der Entwicklung des Resorts werden seitens der oberen Naturschutzbehörde und des Biosphärenreservates Spreewald Befürchtungen geäußert, dass es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels im FFH-Gebiet Luchsee (DE 3948-301) und in dessen Folge zu einer langfristigen Beeinträchtigung der Lebensraumtypen 3160 Dystrophe Seen und Teiche, 7140 Übergangs- und Schwinggrasmoore und 7150 Torfmoor-Schlenken kommen kann. Die oberste Forstbehörde befürchtet Beeinträchtigungen auf das Waldmoor Luchsee infolge der Zunahme des Wasserbedarfs des Resorts (vgl. Teilsachgebiet Forstwirtschaft im Kapitel 4.1.6).

Bewertung

Die gutachterliche Einschätzung im Teil 4 FFH-Vorprüfung der Verfahrensunterlage für das ROV Tropical Islands Resort, in dem von der Planung ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete nicht prognostiziert wurden, wird mit Ausnahme der FFH-Vorprüfung für das Gebiet 3948-301 FFH-Gebiet Luchsee durch die Fachbehörden bestätigt.

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse kann auf raumordnerischer Ebene jedoch nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass eine Erhöhung der Wassermengenbereitstellung für das Tropical Islands Resort zu keinen erheblichen Beeinträchtigun-

gen des vom Wasserwerk Krausnick in einer Entfernung von ca. 1,1 km liegenden Moorkörpers bzw. des in einer Entfernung von ca. 1,8 km Entfernung liegenden, ca. 7 ha großen Restsees (Kolk) führen kann.

Allerdings liegt für das Wasserwerk Krausnick eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von max. 800 m³/d Wasser aus dem Jahr 1989 vor. Diese Fördermenge wurde im Zuge einer Überprüfung der oberen Wasserbehörde (LUGV) im Jahre 2007 nochmals bestätigt. Auf Ebene des ROV kann nicht wie im Beteiligungsverfahren vom Biosphärenreservat Spreewald gefordert eine Beschränkung der Wasserförderung im Wasserwerk Krausnick oder gar eine Neubewertung der maximal zulässigen, mittleren Fördermenge erfolgen. Eine über die wasserrechtliche Erlaubnis hinausgehende Wasserentnahme aus dem Wasserwerk Krausnick ist zudem nach Verfahrensunterlage und nach Stellungnahme des MAWV nicht geplant. Zudem würde eine höhere Wasserförderung des Wasserwerkes Krausnick eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich machen, die wiederum einer gesonderten Natura 2000 Vorprüfung/ FFH-Verträglichkeitsprüfung bedarf. Auf das Erfordernis der rechtzeitigen Sicherung des Ringschlusses zum Wasserwerk Neu Schadow wird verwiesen(vgl. auch Kapitel 4.1.8).

Das FFH-Gebiet Luchsee liegt nach Aussagen der unteren Wasserbehörde und des MAWV derzeit nicht im Absenkungstrichter des Wasserwerkes Krausnick. Die nach wasserrechtlicher Erlaubnis genehmigte Fördermenge ist im Wasserwerk Krausnick zur Zeit noch nicht ausgeschöpft. Zur Überwachung der räumlichen Ausdehnung des Absenkungstrichters soll das Monitoring ergänzt werden. Zwischen Wasserwerk Krausnick und dem Luchsee soll hierzu im I. Quartal 2016 durch den Inhaber der Wassererlaubnis dem MAWV eine entsprechende Grundwassermessstelle (sogenannter Beweissicherungspegel) installiert werden.

Fazit:

Erhebliche von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete werden im Teil 4 FFH-Vorprüfung der Verfahrensunterlage für das ROV Tropical Islands Resort nicht prognostiziert. Nach gutachterlicher Einschätzung, die von den Fachbehörden im Rahmen ihrer Beteiligung am ROV nicht in Frage gestellt wurde, kann mit Ausnahme des FFH-Gebietes Luchsee berechtigterweise und ohne das Verbleiben eines begründeten Zweifels davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen/Veränderungen hinsichtlich der in den jeweiligen FFH-Gebieten gemeldeten Lebensraumtypen nach Anhang I, hinsichtlich der gemeldeten Arten nach Anhang II, hinsichtlich von charakteristischen Arten der Lebensräume nach Anhang I und von relevanten standörtlichen Voraussetzungen für das Vorkommen der Lebensräume nach Anhang I sowie der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie zu erwarten sind.

4.4 Besonderer Artenschutz

Grundlagen

Die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 44 und 45 BNatSchG erfolgt der Planungsstufe des ROV entsprechend in einem größeren Maßstab als für nachfolgende Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Es ist im ROV auch nicht möglich, die Betroffenheit von Verbotstatbeständen im Detail für alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten abzuprüfen. Vielmehr erfolgt für eine Auswahl entscheidungsrelevanter Arten eine erste Einschätzung, ob und wenn ja welche Verbotstatbestände berührt sein können. Dabei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) berücksichtigt.

Dem Untersuchungsraum kommt aufgrund der durch die Vornutzung ausgeprägten sehr mageren und trockenen Standortbedingungen, der Offenlandflächen und der lichten Wald-Offenland-Übergangsbereiche eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für die Fauna zu.

Nur ein Teil der herausragenden Bedeutung des Gebiets drückt sich allerdings über von den Vorschriften des § 44 BNatSchG erfassten Arten aus. Es gibt weitere charakteristische und wertgebende Arten, die zum Teil gefährdet bzw. stark gefährdet sind (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2.2 Schutzgut Tiere) und die daher auch im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind.

Artengruppe	Vorkommen	Betroffenheit ist zu prüfen	Begründung für Vorkommenseinschätzung
Vögel	nachgewiesen	X	Vorkommen von Brachpieper, Heidelerche, Neuntöter, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Sperlingskauz, Wanderfalke, Wendehals, Wiedehopf und Ziegenmelker
Säugetiere/ Fledermäuse	nachgewiesen	X	Vorkommen von Mopsfledermaus, Breitflügelgedermäus, Große/Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rohhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus
Amphibien	nachgewiesen	X	Vorkommen der Knoblauchkröte
Reptilien	nachgewiesen	X	Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter

Tabelle 3: Übersicht zu den Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten

Einschätzung zur Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG – Faunistischer Teil

Bei der nachfolgenden Einschätzung wird zugrunde gelegt, dass die flugrechtliche Betriebserlaubnis für den Sonderlandeplatz durch die Vorhabenträgerin nicht in Anspruch genommen wird (vgl. auch Maßgabe 9).

Artenschutzrechtliche Konflikte können beim Ausbau des Vorhabengebietes zu einem Ferienresort durch direkten Flächenentzug und damit unmittelbaren Lebensraumverlusten auf den Baufeldern, durch Veränderung der Habitatstruktur, durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Individuenverluste, durch akustische, optische und technische Störquellen und auch durch Zunahme an Besuchern des Resorts erzeugt werden. Insbesondere beim geplanten Rückbau von Gebäuden in der Garnisonsstadt und von Shaltern besteht aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Entsprechend dem Ergebnis der Relevanzprüfung wurde für die betrachtungsrelevanten Arten im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten können. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Betroffenheit besteht für die Artengruppe der Fledermäuse, der Reptilien, Amphibien und für europäische Vogelarten. Für alle anderen Arten konnte im Rahmen der Relevanzprüfung auf der Ebene des ROV eine Betroffenheit nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Baubedingt - vor allem beim Abbruch und Umbau bestehender Gebäude, Gebäuderuinen in der ehemaligen Garnisonstadt, Shelters und Bunkern - besteht für bestimmte Fledermausarten, für die Winter-, Sommer- und Balzquartiere vorhanden/festgestellt sind oder erwartet werden müssen und für die kein ausreichend sicherer Zeitraum für Arbeiten ohne erhöhtes Tötungsrisiko gegeben ist, ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG. Vom Verbot berührt sind die Arten Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr.

Risikomindernde Maßnahmen sind möglich. Für die Garnisonstadt werden aber nach fachgutachterlicher Auffassung keine Möglichkeiten einer grundsätzlichen Vermeidung gesehen.

Bei Fledermäusen ist in Ermangelung fehlender Nachweise von Baumquartieren von keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko beim Fällen von Bäumen auszugehen.

Für die Fledermausarten, für die Einzel- und Gruppenquartiere im Vorhabengebiet festgestellt wurden bzw. erwartet werden müssen (hier: Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr) sind funktionserhaltende und somit verbotsvermeidende Maßnahmen möglich und umzusetzen.

Reptilien und Amphibien

Für die Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter, die im Vorhabengebiet weit verbreitet sind und in Verbindung mit der angestrebten Bauflächenentwicklung stehen, wird baubedingt von einer Berührung des Verbotstatbestandes von Fang, Verletzung oder Tötung nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgegangen.

Für die an einem Laichgewässer südlich der K 6168 nachgewiesene Knoblauchkröte kann nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest gebietlich eingeschränkt von einer Berührung des Tötungs- und Verletzungsverbot baubedingt ausgegangen werden. Gründe hierfür werden in der räumlichen Nähe von Laichgewässer und Baufeld sowie unter Berücksichtigung der Landlebensräume und potenziellen Überwinterungsorte der Knoblauchkröten im Umgriff von mehreren hundert Metern auch im verstärkten Verkehrsaufkommen gesehen.

Betriebsbedingt kann bezüglich der schutzrelevanten Reptilien- und Amphibienarten eine Berührung des Tötungs- und Verletzungsverbot durch die geplante großflächige Entwicklung von Bauflächen, deren Verzahnung mit den Offenflächen und der zusätzlichen Erschließung und Vernetzung der Siedlungsflächen durch Straßen/Wege nicht ausgeschlossen werden.

Bei Zauneidechse und Schlingnatter wird gutachterlich auch eine Berührung des Verbotstatbestandes der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG eingeschätzt, da eine ausreichende, vorgezogene Entwicklung neuer Habitate aufgrund der schrittweisen, zeitversetzten Umsetzung des Vorhabens unsicher erscheint. Nach Vorhabenrealisierung wird aber davon ausgegangen, dass das Angebot geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beiden Reptilienarten zunehmen wird.

Europäische Vogelarten

Baubedingte und anlagebedingte Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten kann durch Freimachung der Baufelder und Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten und durch Vorgaben zur Gebäudeplanung wie Fassadengestaltung/Materialwahl/Beleuchtung sowie allgemeine Beleuchtung im Vorhabengebiet vermieden werden. Allerdings können in Einzelfällen betriebsbedingte Verluste durch innergebietlichen Verkehr auftreten und damit eine Berührung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die den Erhaltungszustand der lokalen Populati-

on einer Art verschlechtert, kann derzeit auf Ebene des ROV für die Arten Feldlerche, Ziegenmelker und Heidelerche nicht ausgeschlossen werden.

Für den Ziegenmelker, bei dem es sich um eine störungsanfällige Art handelt, wird auf Ebene des ROV unter Zugrundelegung der Flächenentwicklung des Masterplanes aufgrund des Verlustes von Habitaten und möglicherweise nicht ausreichender Bereitstellung von Ausweichhabitaten in Bezug auf Umfang, vergleichbare Lebensräume und zeitlichem Verlauf vorsorglich eingeschätzt, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt sein kann.

Fazit:

Auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens wird eingeschätzt, dass für die Vorhabenrealisierung im Rahmen nachgeordneter Planungsverfahren Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG erforderlich werden. Dazu ist die Erstellung eines umfangreichen Maßnahmenkonzeptes zugunsten der streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten erforderlich.

Die im Teil 5 der Verfahrensunterlagen „Faunistischer Fachbeitrag und Raumordnerischer Artenschutzfachbeitrag“, Abschnitt 8 aufgeführten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die von den Fachbehörden im Beteiligungsverfahren als geeignet bewertet wurden, bedürfen regelmäßig eines zeitlichen Verlaufs, einer weiteren intensiven fachlichen Begleitung bereits in der Vorbereitungsphase sowie einer weitergehenden Detaillierung und Kontrolle der im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen der Baugenehmigungen.

5 Raumordnerische Gesamtbetrachtung

Im ROV wurde das Vorhaben Tropical Islands Resort am geplanten Standort auf Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere im Hinblick auf die relevanten Sachgebiete der Raumordnung und Schutzgüter der Umwelt geprüft sowie eine mögliche Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten und Belangen des Besonderen Artenschutzes abgeschätzt. Darüber hinaus wurde die Planung mit in ihrem Umfeld gelegenen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt.

Auf Grundlage der von der Antragstellerin eingereichten Unterlagen, der Stellungnahmen öffentlicher Stellen sowie eigener Ermittlungen einschließlich weiterer Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere anhand des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsprogrammes 2007 und des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Erfordernissen geprüft.

Die raumordnerische Gesamtabwägung ergibt, dass

- dem geplanten Ausbau des Standortes zu einem Ganzjahresurlaubsresort keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, nachdem mit Bescheid vom 14. Dezember 2015 eine Abweichung vom Ziel 4.2 LEP B-B zugelassen wurde
- die ermittelten Konflikte mit einzelnen Grundsätzen der Raumordnung durch Umsetzung von Maßgaben behoben werden können und
- die Planung mit den bekannten, in ihrem Umfeld gelegenen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemeinsam durchgeführt werden kann.

Abweichend von der Planung des Tropical Islands Resorts sind die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen dauerhaft von baulicher Nutzung freizuhalten.

5.1 Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung

Die folgende Tabelle fasst das Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung zusammen:

Sachgebiet	Bewertung
Gesamtraum/Zentralörtliche Gliederung	- → +
Wirtschaft	+
Erholung und Tourismus	- → +
Natur und Landschaft	- → +
Siedlung	- → +
Freiraum	- → +
Landwirtschaft	+
Forstwirtschaft	- → +
Verkehr	- → +
Ver- und Entsorgung	- → +
Konversion und Altlasten	- → +
Rohstoffabbau und Lagerstätten	+
Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen	+

Tabelle 4: Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung

- + mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar
- → + mit den Erfordernissen der Raumordnung bei Umsetzung von Maßgaben vereinbar
- mit den Erfordernissen der Raumordnung unvereinbar

Die Raumverträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten landesweit bedeutsamen touristischen Vorhaben Tropical Islands Resort unter Beachtung des Bescheides vom 14. Dezember 2015 zur Abweichung vom Ziel 4.2 LEP B-B keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Rahmen der Gesamtabwägung sind die mit dem Vorhaben verbundenen positiven Impulse für den gewerblichen Sektor, den Dienstleistungssektor und den regionalen Arbeitsmarkt einzustellen. Zudem werden Chancen für die Sicherung und Stärkung der angrenzenden Tourismusregionen durch den bereits bestehenden Bekanntheitsgrad von Tropical Islands und die geplante Ansprache neuer Gästegruppen sowie der Erhöhung des Anteils ausländischer Gäste gesehen, die mittels Kooperationen mit regionalen Partnern verfestigt und ausgebaut werden sollen.

Ein alternativer Standort, der vorhandene Flächenpotenziale mittels Nachverdichtung, Bauflächenreaktivierung o. ä. nutzt und den vorgesehenen Flächenbedarf des Resorts decken kann, ist in den umliegenden Landschaftsräumen nicht verfügbar. Positive Effekte ergeben sich auch aus der räumlichen Nähe zum Bahnhof Brand Tropical Islands und der infrastrukturellen Anbindung/Erschließung des Vorhabengebietes.

Bei zunächst negativen Auswirkungen des geplanten Tropical Islands Resort auf Grundsätze der Raumordnung, die aber durch Umsetzung entsprechender Maßgaben weitgehend in Überein-

stimmung gebracht werden können, wurde im Endergebnis ebenfalls eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Ein unter Federführung von Tropical Islands in Zusammenarbeit mit regionalen Akteuren aufzustellendes, dynamisch auf räumliche Sensibilitäten und auf Nutzungsverhalten der Gäste reagierendes Besucherlenkungskonzept kann wesentlich zur Vermeidung bzw. Minderung potenzieller Raumkonflikte beitragen.

5.2 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die folgende Tabelle fasst das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung zusammen:

Schutzgut	Bewertung
Menschen, einschl. der menschlichen Gesundheit	- → +
Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	- → +
Wasser	+
Boden	+
Luft und Klima	+
Landschaft (Schutzgebiete)	- → +
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	+

Tabelle 5: Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

- + mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar
- → + mit den Erfordernissen der Raumordnung bei Umsetzung von Maßgaben vereinbar
- mit den Erfordernissen der Raumordnung unvereinbar

Im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung wird festgestellt, dass die raumbedeutsamen Auswirkungen des geplanten Vorhabens den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der teilweisen Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des LSG Dahme-Heideseen und der festgestellte Widerspruch zu Festsetzungen der Verordnung über das LSG kann nur mit einer Zustimmung begegnet werden. Diese Zustimmung wurde durch das MLUL aufgrund alternativer Flächenangebote im Vorhabengebiet nicht in Aussicht gestellt. Abweichend von der Planung des Tropical Islands Resorts müssen die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen dauerhaft von baulicher Nutzung freigehalten werden.

5.3 Ergebnis der raumordnerischen FFH-Verträglichkeitsprüfung

Es liegen 17 FFH-Gebiete und das EU-Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne gänzlich bzw. teilweise im Untersuchungsraum Zone II. Im Vorhabengebiet selbst sind keine FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete direkt betroffen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurden keine erheblichen von der Planung direkt ausgehenden Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten prognostiziert.

Es wurden in den Verfahrensunterlagen geeignete Schadensbegrenzungsmaßnahmen dargestellt, die die mittelbaren anlage- und betriebsbedingten Effekte und deren Wirkungen insoweit mildern können, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000 Belange ausgeschlossen werden können.

Für das FFH-Gebiet Luchsee verbleiben Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Folgen einer erhöhten Wasserförderung im Wasserwerk Krausnick. Es kann aber auf Planungsebene des ROV davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und der weiteren Planung der Wasserversorgung für das Resort vermeidbar sind.

5.4 Ergebnis - Besonderer Artenschutz

Auf der Ebene des ROV wird eingeschätzt, dass vorhabenbedingt Verbote des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für eine Reihe von Arten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie Artengruppen der Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie der europäischen Vogelarten berührt werden. Diese können nach derzeitigem Verfahrensstand auch nicht mit ausreichender Prognosesicherheit vermieden werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Vorhabens der Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG im Zuge nachgeordneter Planungsverfahren bedarf.

6 Abschließende Hinweise

Gemäß Artikel 16 des Landesplanungsvertrages in Verbindung mit der Verordnung über die einheitliche Durchführung von Raumordnungsverfahren für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens und die darin eingeschlossene Prüfung der raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Umweltbelange in Form einer Ermittlung, Beschreibung und Bewertung entsprechend dem Planungsstand nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei allen weiteren Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die landesplanerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Die landesplanerische Beurteilung verliert ihre Gültigkeit, wenn sich die Bewertungsgrundlagen wesentlich geändert haben. Der Träger des Vorhabens ist verpflichtet, die Landesplanungsbehörde über die nachfolgenden behördlichen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren zu unterrichten sowie Baubeginn und Fertigstellung des Vorhabens mitzuteilen.

Die Landesplanungsbehörde leitet die landesplanerische Beurteilung dem Träger des Vorhabens und den am Verfahren beteiligten öffentlichen Stellen zu. Die Öffentlichkeit wird über den Abschluss und das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachungen im Amtsblatt für Brandenburg und den regionalen Tageszeitungen sowie im Internet-Auftritt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (www.gl.berlin-brandenburg) unterrichtet.

Im Auftrag



Weymanns