

Gemeinsamer Teillandschaftsplan 2

für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade,
Priort und Wustermark des Amtes Wustermark

März 2000



Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (030) 3 96 38 38
Telefax (030) 3 96 13 85

**Amt Wustermark
Landkreis Havelland**

Gemeinsamer Teillandschaftsplan 2

**für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Prlort und Wustermark
des Amtes Wustermark**

Dipl.-Ing. Irene Fiedler

Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3

10551 Berlin

Tel.: 030 / 3 96 38 38

Fax: 030 / 3 96 13 85

März 2000

Inhalt	Seite
1 Veranlassung / Aufgabenstellung	5
1.1 Rechtliche Grundlagen	6
2 Ausgangssituation	7
2.1 Lage im Raum	7
2.2 Übergeordnete Planungen.....	9
2.2.1 Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I.....	10
2.2.2 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan - LEP eV	10
2.2.3 Regionalplan Havelland-Fläming 1998.....	11
2.2.4 Kreisentwicklungskonzeption Havelland (April 1998)	12
2.2.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland.....	13
2.2.6 Aktuelle Planungen	14
2.3 Geschichtliche Entwicklungen	14
3 Situationsanalyse	15
3.1 Siedlungs- und Landschaftsstruktur.....	15
3.2 Naturhaushalt	18
3.2.1 Naturraum / Geologie / Boden.....	18
3.2.2 Altlasten / Kampfmittelbelastungen	21
3.2.3 Wasser / Grundwasser.....	22
3.2.4 Klima / Lufthygiene / Lärm.....	24
3.3 Biotop- und Artenschutz	29
3.3.1 Potentiell natürliche Vegetation.....	29
3.3.2 Biotoptypen	29
3.3.3 Tier- und Pflanzenwelt.....	36
3.3.4 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.....	38
3.4 Landschaftsbild.....	41
3.5 Erholung / Freizeit.....	43
3.6 Land- und Forstwirtschaft	45
4 Leitbild, Landschaftsplanerische Ziele	45
5 Konfliktanalyse	46
5.1 Siedlungsentwicklung - Konflikte mit den Zielen von Natur und Landschaft	47
5.2 Siedlungsentwicklung - Konflikte mit der Waldentwicklung (Landeswaldgesetz).....	48
5.3 Erholungs- und Freizeitnutzungen.....	49
5.4 Kompensationsmaßnahmen	49
5.5 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen - Bilanzierung.....	51
6 Teil-Landschaftsplan 2	54
6.1 Landschaftsplanerisches Konzept	54
6.1.1 Innerörtliches Grünkonzept	54
6.1.2 Entwicklung des Landschaftsraumes	55

6.2	Darstellungen des Landschaftsplanes	59
6.2.1	Grünflächen.....	59
6.2.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	59
6.2.3	Anpflanzungen	61
6.2.4	Wasserflächen.....	61
6.2.5	Schutzgebiete.....	61
6.2.6	Verkehrsflächen	61
6.2.7	Siedlungsflächen	62
6.3	Notwendige Detailuntersuchungen	62
Pläne	1: Analyse Naturhaushalt	27
	2: Biotoptypen	33
	3: Teillandschaftsplan 2.....	57
Abbildungen	1: Abgrenzung des Teil-Landschaftsplanes 1 und des Teil- Landschaftsplanes 2	8
	2: Lage im Raum	9

1 Veranlassung / Aufgabenstellung

Die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark haben sich im September 1992 zum Amt Wustermark zusammengeschlossen.

Als erste gemeindeübergreifende Planung wurde 1993/1994 eine „Räumliche Entwicklungsplanung“ erarbeitet, um eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung sicherzustellen. Als informelle Planung diente die „Räumliche Entwicklungsplanung“ dazu, Planungs- und Entwicklungsschwerpunkte sowie Konflikt- bzw. Problembereiche aufzuzeigen. Betrachtet wurden sowohl die städtebaulichen wie auch die landschaftsplanerischen Belange. Die „Räumliche Entwicklungsplanung“ wurde 1994 von den Gemeinden des Amtes als Selbstbindung beschlossen.

Aufbauend auf der „Räumlichen Entwicklungsplanung“ wurde 1994 von den Gemeinden der Beschluß gefaßt, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Parallel zum Flächennutzungsplan wurde die Erarbeitung des Landschaftsplanes beschlossen. Der betrachtete Entwicklungszeitraum des Landschafts- und Flächennutzungsplanes umfaßt ca. 10-15 Jahre.

Mit dem 6. Gesetz zur Gemeindegliederung im Land Brandenburg wurde die endgültige Gemeindegrenze zwischen den Gemeinden Elstal und Dallgow-Döberitz festgesetzt. Das ehemalige Olympische Dorf, die Adler- und Löwenkaserne sowie ein Teilbereich der Döberitzer Heide wurden der Gemeinde Elstal zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan befanden sich inzwischen bereits im Verfahren, so daß in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt wurde, daß die Pläne als Teil-Flächennutzungs- und Teil-Landschaftsplan fortgeführt wurden. Der Teil-Landschaftsplan 1 liegt seit 1998 vor. Der Teil-Flächennutzungsplan 1 ist seit 1998 rechtskräftig.

Für die hinzugekommenen Flächen werden parallel der Teil-Flächennutzungsplan 2 sowie der vorliegende Teil-Landschaftsplan 2 erarbeitet.

Der Teil-Landschaftsplan 2 stellt die Planungskonzeption für einen Teil des Elstaler Gemarkungsgebietes dar und ergänzt die im Teil-Landschaftsplan 1 erarbeiteten Konzeptentwicklungen. Dabei wurden die Systematik der Darstellungen im Plan sowie in den ergänzenden Analysekarten so gewählt, daß ein „Zusammensetzen“ der

beiden Teilpläne möglich ist. In der vorliegenden Erläuterung wird jedoch nur der Geltungsbereich des Teil-Landschaftsplanes 2 betrachtet.

Als Planungsschwerpunkte innerhalb des Teil-Landschaftsplanes 2 sind zu nennen:

- Sicherung und Entwicklung der einzigartigen Biotopstrukturen innerhalb der Döberitzer Heide;
- Umnutzung der Konversionsflächen (vorhandene, ehemals militärisch genutzte Siedlungsflächen) unter Berücksichtigung z.T. vorhandener, prägender Freiraumstrukturen (insbes. im Olympischen Dorf);
- Entwicklung eines übergeordneten Erholungs- und Freizeitkonzeptes;
- Verflechtung des Geltungsbereiches mit den umgebenden Landschafts- und Siedlungsräumen.

Die Bearbeitung des Teil-Landschaftsplanes 2 erfolgt parallel zur Erarbeitung des Teil-Flächennutzungsplanes 2, der durch die planungsgruppe 4, Berlin, erstellt wird.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Landschaftsplan stellt gemäß §7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Aus §3 BbgNatSchG geht die Pflicht zur flächendeckenden Landschaftsplanung für den besiedelten und unbesiedelten Bereich hervor.

Der Teil-Landschaftsplan 2 ist ein Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege, der noch nicht in die örtliche Gesamtplanung integriert ist. Grundsätzlich erfaßt er parallel zum Teil-Flächennutzungsplan 2 das gesamte Plangebiet.

Die Inhalte des Teil-Landschaftsplanes 2 werden im §4 Abs. 1 BbgNatSchG geregelt. Darüber hinaus behandelt der Teil-Landschaftsplan 2 die Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung. Dies gilt insbesondere, wenn der Teil-Landschaftsplan 2 parallel zu einem städtebaulichen Plan erstellt wird, der Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß §§10ff BbgNatSchG stellt der Teil-Landschaftsplan 2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dar.

Die Aussagen des Teil-Landschaftsplanes 2 werden mit Übernahme in den Teil-Flächennutzungsplan 2 rechtsverbindlich. Daher sind die Darstellungen des Teil-Landschaftsplanes 2 so zu wählen, daß eine Übernahme in den Teil-Flächennutzungsplan 2 möglich ist. Die Integration des Teil-Landschaftsplanes 2 er-

folgt unter Abwägung der dargestellten Belange von Natur und Landschaft gegenüber den anderen Belangen, die der Teil-Flächennutzungsplan 2 gemäß §1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen hat.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das Amt Wustermark liegt westlich von Berlin, im Osten des Landkreises Havelland im Land Brandenburg. Es umfaßt die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark. Die Gemeinde Wernitz, die im Teil-Landschaftsplan 1 noch als eigenständige Gemeinde behandelt worden ist, ist seit dem 27.09.1998 als Ortsteil in die Gemeinde Wustermark eingegliedert.

Der Geltungsbereich des Teil-Landschaftsplanes 2 liegt im Osten des Amtsbereiches des Amtes Wustermark. Er umfaßt die Teile der Gemarkung Elstals, die nach dem 6. Gesetz zur Gemeindeneugliederung dem Elstaler Gemeindegebiet zugeordnet worden sind.

Die Fläche des Teil-Landschaftsplanes 2 umfaßt ca. 257ha des insgesamt 5.340ha großen Amtsbereiches Wustermark. Da es sich bei den Siedlungsflächen im Planungsgebiet um Konversionsflächen handelt, sind derzeit keine Einwohner zu verzeichnen; der gesamte Amtsbereich hat 6.127 Einwohner (Amtsstatistik, Stand 31.01.2000).

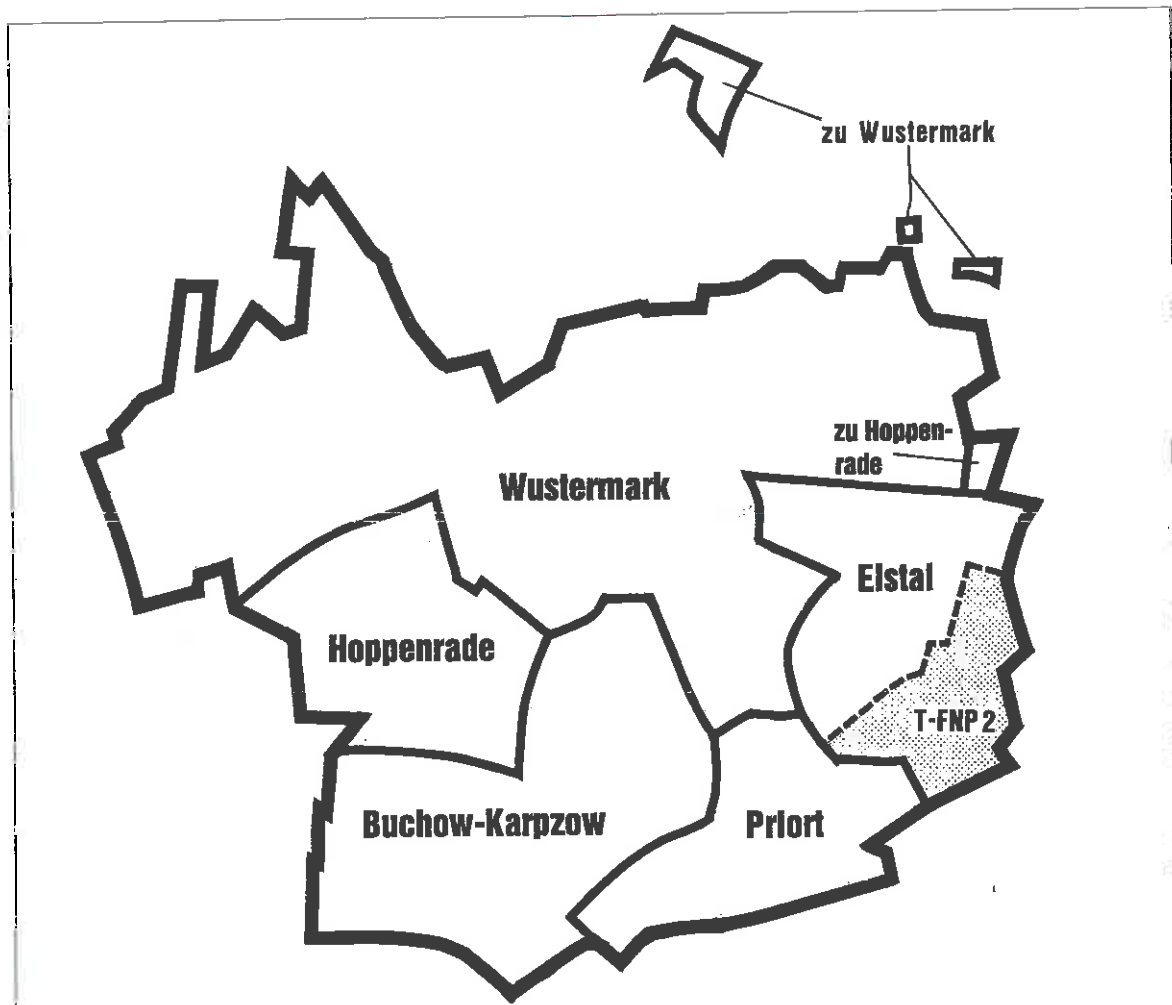


Abb. 1: Abgrenzung des Teil-Landschaftsplanes 1 und des Teil-Landschaftsplanes 2

Die Entfernung des Planungsgebietes zur Stadtgrenze von Berlin beträgt ca. 10km, nach Potsdam sind es ca. 20km.

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch wie folgt an die Umgebung angebunden:

- Die Bundesstraße 5 (B 5) stellt die Ost-Westverbindung zwischen Berlin und Nauen dar;
- An die Landeshauptstadt Potsdam im Süden sowie an Falkensee im Norden ist das Planungsgebiet über die Bundesstraße 273 (B 273) angebunden;
- Die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) durchquert den Amtsbereich ca. 4km westlich des Untersuchungsgebietes in Nord-Südrichtung;

- Über den Bahnhof Wustermark erfolgt eine Anbindung an das Fernbahnnetz, Regionalbahnhöfe befinden sich darüber hinaus in Elstal und Priort;
- Eine Anbindung des Amtsbereiches an das Wasserstraßennetz erfolgt über den Havelkanal und den Hafen in Wustermark.



Abb. 2: Lage im Raum

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung

Die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Länder Brandenburg und Berlin werden im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dargelegt. Auf dieser Grundlage werden gemeinsame Landesentwicklungspläne (LEP) erarbeitet. Davon liegen bereits der LEP I und der LEPeV vor.

2.2.1 Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung

Der Landesentwicklungsplan I konkretisiert das Ziel, die Siedlungsstruktur des Landes Brandenburg nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln, um Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Brandenburg sicherzustellen. Entsprechend dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration werden die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe festgelegt.

Das Amt Wustermark liegt im engeren Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg, d.h. in direkter Nähe zur Metropole Berlin.

Das nächste Oberzentrum mit Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs ist Potsdam. Als Mittelzentrum mit Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs wird Nauen ausgewiesen.

2.2.2 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin - LEP eV

Im LEPeV ist die Gemeinde Elstal zusammen mit der Gemeinde Wustermark als "potentieller Siedlungsbereich" gekennzeichnet, d.h. hier sind Maßnahmen der Siedlungserweiterung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus zu konzentrieren (Typ 1-Gemeinde). Elstal ist weiterhin als besonderer Handlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Der Orientierungswert für den Einwohnerzuwachs beträgt, gemessen an der Einwohnerzahl 1990, 50 % (bei Beschränkung auf den Innenbereich unbegrenzt).

Die Bundesstraße B 5 ist als großräumige bzw. überregional bedeutsame Trasse für den Straßenverkehr gekennzeichnet.

Die Döberitzer Heide ist als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt, wobei hier die Belange von Natur und Landschaft und die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen Vorrang haben. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier nur dann zulässig, wenn sie mit den Schutzzielen vereinbar sind; Siedlungserweiterungen sind unzulässig.

Zusätzlich ist die Döberitzer Heide als Entwicklungsraum Regionalpark dargestellt. Damit werden sowohl ökologische Ausgleichsräume gesichert, als auch den Erholungsansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen.

2.2.3 Regionalplan Havelland-Fläming 1998

Der Regionalplan weist die Gemeinde Elstal als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" aus. Der künftige Flächenbedarf ist hier vorrangig durch Inanspruchnahme und Umnutzung der vorhandenen Konversionsflächen zu decken. Monofunktionale Nutzungen sind zu vermeiden; statt dessen ist eine Wiedernutzung im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Ortes anzustreben.¹

Elstal wird aufgrund des Olympischen Dorfes weiterhin als Ort mit Schwerpunktfunktion "Siedlungskultur" ausgewiesen, d.h. hier befinden sich bauliche Zeugen von Kultur und Geschichte, die in die weitere Ortsentwicklung einbezogen werden sollen. Bestehende Nutzungen oder geeignete Nachfolgenutzungen sind zu sichern, um die historische Substanz zu erhalten. Auch die nähere Umgebung der geschichtlich bedeutsamen Anlagen ist aufzuwerten.

Im Bereich des Regionalverkehrs ist geplant, das Amt Wusternmark an das Stadtexpreßnetz anzuschließen. Die Linien SE 13 mit Haltepunkt Wusternmark und SE 21 mit Haltepunkt Wusternmark-GVZ und Priort sind zum weiteren Ausbau und somit zur Optimierung des Netzes vorgesehen. Zur Sicherstellung von Verknüpfungen im Schienen-Personen-Nahverkehr (SPNV) ist die Anlage eines Fernbahnhofes im Bahnkreuz Wusternmark planerisch offenzuhalten.

Zur Verbesserung des Straßenverkehrs ist der Ausbau der B 5 zwischen der Berliner Stadtgrenze und der Bundesautobahn BAB 10 vorgesehen. Die technische Infrastruktur bzw. Versorgung im Amtsbereich ist zu sichern und bei Bedarf auszubauen.

Als Vorranggebiete für Natur- und Artenschutz, in denen die für die Natur- und Artenvielfalt bedeutsamen Raumansprüche Vorrang vor anderen Nutzungen haben, ist das im Plangebiet liegenden Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ ausgewiesen.

Die Döberitzer Heide ist als special protected area (SPA) gemäß EG Richtlinie 79/409/EWG und entsprechend LEP eV als Regionalpark ausgewiesen.

¹ Als Orientierungswerte für Wohneinheiten auf Neubauflächen werden bis zum Jahr 2010 627 WE angesetzt.

Das teilweise im Plangebiet liegende Landschaftsschutzgebiet ist als Vorbehaltsgebiet für Natur- und Artenschutz dargestellt. Es dient als Ergänzung zu den Vorranggebieten der Sicherung großräumiger Lebensraumansprüche, so daß Artenvielfalt und Funktionsfähigkeit des Landschaftshaushaltes stabilisiert und entwickelt werden.

Als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsbezogene Erholung, bei dem der Freiraum als Erlebnis- und Erholungsgebiet mit infrastrukturellen und landschaftsbegleitenden Elementen erhalten und aufgewertet werden soll, ist der Bereich Adler- und Löwenkaserne gekennzeichnet.

Südlich der Kasernen ist außerdem ein regionaler Grünzug dargestellt. Hier soll eine Konzentration der Naherholungsfunktion auf wenige schmale Grünzüge innerhalb der Döberitzer Heide (markiertes Wegenetz) erfolgen. Weiterhin werden Informationstafeln über die geschichtliche und ökologische Bedeutung des Gebietes vorgeschlagen.

Die Trinkwasserschutzgebiete in Elstal sind als Vorranggebiete Ressourcenschutz Wasser dargestellt, deren Wasserressourcen vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen sind.

2.2.4 Kreisentwicklungskonzeption Havelland (April 1998)

Die Kreisentwicklungskonzeption ist eine informelle Planung, die den Planungsrahmen für die Entwicklung des Landkreises Havelland darstellt. Darin sind für den Amtsbereich in bezug auf Elstal, ergänzend zu den bereits aufgeführten Zielsetzungen, folgende Ziele aufgeführt:

Entlang der Achse Berlin – Falkensee – Nauen, auf der auch die Gemeinde Elstal liegt, wird eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt, wobei eine bandartige Entwicklung mit Wustermark zu vermeiden ist.

Von einer Ausweisung der Gemeinde Elstal als zentraler Ort der unteren Stufe wurde aufgrund der zu geringen funktionalen Verflechtungen mit den Umlandgemeinden und den teilweisen Ausstattungsdefiziten abgesehen. Die infrastrukturelle Ausstattung in Elstal und Wustermark soll aber mit der Wohn- und Gewerbeentwicklung innerhalb des Amtes Schritt halten.

Zusätzlich ist Elstal als Ort mit Schwerpunktfunktion "Siedlungskultur" (vgl. Kapitel 2.2.3 Regionalplan) ausgewiesen.

Innerhalb des Landkreises Havelland soll die Nutzung der Konversionsflächen vorrangig vor weiteren Freirauminanspruchnahmen erfolgen. Der Standort "Olympisches Dorf" ist als einer der Schwerpunkte der Konversion aufgeführt.

Darüber hinaus ist das Olympische Dorf als Schwerpunkt des Denkmalschutzes ausgewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes sollen hier vereinbar sein mit einer Nutzung, die für Eigentümer und Investoren mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Das Bevölkerungsszenario des Kreises sieht für das Amt Wustermark einen Einwohnerzuwachs von ca. 67 % = 7.240 EW (gegenüber den Einwohnerzahlen von 1990) vor.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes des Fremdenverkehrsverbandes ist für die Döberitzer Heide zur Förderung des Tourismus unter anderem der Aufbau eines in sich geschlossenen Systems von Wander-, Rad- und Reitwegen im Havelland vorgesehen. Die Besucheröffnung soll behutsam und durch Schaffung von „Eingängen“ erfolgen.

Seitens des Landkreises werden vorrangig klein- und mittelbetriebliche Tourismusstrukturen unterstützt. Die Entwicklung von großflächigen, besucherintensiven Freizeitanlagen wird bei nachweisbarer Verträglichkeit nur für die Nachnutzung von Konversionsstandorten befürwortet.

Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur entsprechen die Ziele der Kreisentwicklungskonzeption den bereits aufgeführten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.2.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland ehemaliger Kreis Nauen - Entwurf (März 1994)

Der Landschaftsrahmenplan gibt für das Planungsgebiet folgende Ziele vor:

Im Plangebiet ist das Erscheinungsbild der Landschaft entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten sowie den regionaltypischen und historisch gewachsenen Strukturen in den bebauten und unbebauten Gebieten zu erhalten und wiederherzustellen. Hierbei ist die Nutzbarkeit für die naturorientierte ruhige Erholung zu berücksichtigen.

Der vorhandene, durch weite unzerschnittene Landschaften geprägte Charakter ist zu erhalten. Die sich aus der räumlichen Lage ergebenden besonderen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen erfüllt und Eingriffe soweit wie möglich vermieden werden.

In größeren Siedlungsgebieten sind vorrangig Freiräume als ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsräume, als raumgliedernde Zäsuren und Grüngürtel sowie als Flächen für die Erholung zu sichern und zu entwickeln.

Der Biotopverbund ist als wesentliches Element zur Stabilisierung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere vorrangig zu fördern und zu entwickeln.

Das Naturgut Boden ist vor weiterem Verlust durch Überbauung und Versiegelung soweit wie möglich zu bewahren.

2.2.6 Aktuelle Planungen

Ausbau Bundesstraße B 5

Die Bundesstraße B 5 stellt in westlicher Richtung die einzige leistungsfähige Verbindung von Berlin über den westlichen Berliner Außenring nach Nauen dar und war bis 1999 nur zweispurig ausgebaut. Durch die Forcierung der gewerblichen Entwicklung, die verstärkten Pendlerbeziehungen sowie den zunehmenden Motorisierungsgrad reichte der vorhandene Straßenquerschnitt nicht mehr aus.

Entsprechend den Zielen der übergeordneten Planungen ist ein abschnittsweiser vierstreifiger Ausbau der Bundesstraße B 5 von Berlin-Stadtgrenze bis nach Nauen vorgesehen, der in Teilbereichen bereits realisiert ist.

Im Zuge dieses Ausbaus sind zukünftig nur noch niveaufreie Anschlüsse an die B 5 möglich. Im Bereich Elstal ist der vierstreifige Ausbau abgeschlossen, so daß die bisherige Ortszufahrt aufgehoben ist. Die Erschließung Elstals erfolgt nunmehr über zwei neue Anschlüsse, zum einen im Bereich Elstal/ Olympisches Dorf und zum anderen über Elstal/ DEMEX Gewerbepark.

2.3 Geschichtliche Entwicklung

Im Umfeld des Planungsgebietes begann eine erste Besiedelung in frühslawischer Zeit im 7. und 8. Jahrhundert und setzte sich mit der Gründung von Kolonistendör-

fern während des 11. bis 13. Jahrhunderts weiter fort. Das Planungsgebiet selber scheint aber in dieser Zeit nicht besiedelt gewesen zu sein. Es war vermutlich überwiegend bewaldet (nördlich des Radelandberges: „Franzer Busch“), Anzeichen für eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen gibt es nicht. Nördlich des Radelandberges muß sich ca. Ende des 19. Jahrhunderts das Vorwerk Elstal befunden haben.

Bereits Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Friedrich Wilhelm I. im Umfeld des ehemaligen Dorfes Döberitz (südlich der heutigen Bundesstraße 5, damals „Hamburger Chaussee“) seine Truppen aufmarschieren. Diese Tradition wurde fortgesetzt und das Dorf Döberitz wurde 1890 geräumt und mit dem umliegenden Gelände als Übungsplatz für das Gardekorps genutzt.

Um 1910 begann man im militärischen Bereich mit Flugzeugen zu experimentieren und gründete eine erste „provisorische Fliegerschule“ aus der sich in den folgenden Jahren südlich der heutigen Bundesstraße 5 zunächst die „Lehr- und Versuchsanstalt für Militärflugwesen“ entwickelte, die später zur „Fliegerkaserne Flugplatz Döberitz“ ausgebaut wurde. Das Areal dieser militärisch genutzten Flächen erstreckte sich weit über die Flächen des Planungsgebietes hinaus. Diese Gebiete blieben bis zum Abzug der Sowjetischen Streitkräfte in militärischer Nutzung.

Mit der Intensivierung der militärischen Nutzung des Geländes wurden Kasernen und Stabsgebäude auch nördlich der heutigen Bundesstraße 5 errichtet. Der Bau des Olympischen Dorfes begann 1934 und wurde 1936 zur Eröffnung der Spiele abgeschlossen. Die militärischen Nutzung der Gebäude nach Beendigung der Olympischen Spiele war von Anfang an vorgesehen.

Seit dem Abzug der Sowjetischen Streitkräfte 1992 liegen die Flächen des Planungsgebietes brach.

3 Situationsanalyse

3.1 Siedlungs- und Landschaftsstruktur

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Norden durch ehemals militärisch genutzte Siedlungsflächen geprägt und gehen im Süden in den großflächigen Landschaftsraum der Döberitzer Heide über, der ebenfalls durch die frühere militärische Nutzung als Truppenübungsplatz bestimmt wird.

Die Siedlungsflächen im Geltungsbereich sind als Konversionsflächen derzeit nicht bewohnt. Sie machen einen Flächenanteil von ca. 105 ha aus.

Im Norden der Bundesstraße 5 (B 5), die in Ost-Westrichtung durch das Planungsgebiet verläuft, befindet sich das ehemalige **Olympische Dorf**.

Nach dem Beschluß, alle Teilnehmer der Olympischen Spiele 1936 in einem zentralen Olympischen Dorf unterzubringen, wurde 1934 mit dem Bau des Olympischen Dorfes begonnen. Bereits bei der Konzeption des Olympischen Dorfes wurde bewußt die prägende, schon damals durch alten Waldbaumbestand charakterisierte Landschaft in die Planung der Siedlungsflächen mit aufgenommen. Unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes entstand eine charakteristische Siedlungsstruktur, die mit großzügigen Freiflächen durchzogen war.

Es handelte sich um ca. 140 Wohnhäuser, die halbkreisförmig um eine sogenannte zentrale „Aue“ herum angeordnet waren. Im Mittelpunkt des Halbkreises und gleichzeitig im Mittelpunkt der Sichtachse der zentralen Aue, wurde das ellipsenförmige „Speisehaus der Nationen“ errichtet. Eingelagert in die Siedlungs- und Freiflächen waren eine Schwimm- und eine Sporthalle sowie ein Sportplatz mit 400m-Bahn.

Die Freifläche der zentralen „Aue“ folgte dem natürlichen Gefälle nach Südosten und teilte sich in ihrem unteren Teil ypsilonförmig in zwei weitere Auenbereiche auf. Im Nordosten entstand eine landschaftlich geprägte Achse, die von einem Teich dominiert war und eine Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum herstellte. Im südöstlichen Teil führten die Freiflächen auf die Empfangsgebäude des Olympischen Dorfes zu, die hier den Achsenendpunkt markierten.

Die militärische Nutzung des Geländes als Infanterieschule nach dem Ende der Olympischen Spiele war von Anfang an vorgesehen. Nach 1945 wurde das gesamte Gelände durch sowjetische Truppen besetzt und das Olympische Dorf wurde zunächst als Kriegsgefangenenlager genutzt, später diente es als Ausbildungsstätte für Hochleistungssportler.

Ein Teil der Gebäude wurde bereits in den letzten Kriegstagen zerstört (z.B. Empfangsgebäude), weitere Abriß- und Neubauarbeiten erfolgten in den 60er, 70er und 80er Jahren. Erhalten sind heute nur noch 26 historische Gebäude des Olympischen Dorfes, einschließlich der Sport- und Schwimmhalle sowie des Speisehauses der Na-

tionen. In Teilbereichen sind die ehemaligen Fundamente der Gebäude jedoch noch erhalten und lassen die ursprüngliche Siedlungsstruktur noch erkennen.

Die historischen Freiraumstrukturen sind zum Teil ebenfalls noch erkennbar. Der Teich, der innerhalb der Parkanlage eine wichtige Blickachse markierte, ist heute nur noch in verminderter Größe vorhanden. Erhalten sind jedoch die charakteristischen Wald- und Parkbaumbestände, die das Gelände noch heute prägen.

Das südlich der Bundesstraße 5 gelegene Gelände der **Adler- und Löwenkaserne** (gebaut ca. Ende des 1. Weltkrieges), wurde nach dem 2. Weltkrieg ebenfalls durch die sowjetischen Streitkräfte genutzt. Im Gegensatz zum Olympischen Dorf ist das Kasernengelände jedoch durch intensive Bebauung sowie eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen geprägt. Die Gebäudehöhen nehmen nach Süden zum Landschaftsraum der Döberitzer Heide hin ab, der Versiegelungsgrad ist aber auch in diesen Bereichen, die ehemals als Fahrzeughallen, Werkstätten und Lagerhallen dienten, extrem hoch. Markante Freiflächenstrukturen sind hier nicht vorhanden.

Der gesamte südliche Planungsraum umfaßt einen Teil des Landschaftsraumes **Döberitzer Heide**, der sich außerhalb des Geltungsbereiches großräumig fortsetzt. Die Landschaftsstruktur in diesem Bereich geht auf die jahrhundertlange Nutzung als Truppenübungsplatz zurück. Aufgrund der besonderen Nutzung der Flächen und ihrer großflächigen, jahrzehntelangen Unzugänglichkeit, konnten sich hier sehr wertvolle Biotopstrukturen entwickeln, die in dieser Größenordnung einzigartig sind. Es handelt sich überwiegend um wertvolle Gras- und Staudenfluren sowie um Heidebestände, die im Süden in naturnahe Laubwaldbereiche übergehen. Bei einem großen Teil der hier vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG.

Darüber hinaus steht der gesamte Landschaftsraum südlich des Kasernengeländes unter Landschafts- bzw. Naturschutz.

Entwicklungsziele

Bei einer Nachnutzung des Olympischen Dorfes sollte an die historischen Siedlungs- und Freiraumstrukturen angeknüpft werden. Störungen und Überformungen durch Nachkriegsbauten sollten beseitigt werden und eine Neubebauung sollte sich an den ehemaligen Bauflächen orientieren. Die besondere Charakteristik des Gebietes durch die ehemaligen Freiflächenstrukturen sowie die prägenden Baumbestände sind in die zukünftige Entwicklung aufzunehmen.

Im Bereich der Adler- und Löwenkaserne ist eine Verringerung der baulichen Dichte sowie eine intensive Durchgrünung des Gebietes anzustreben. Dabei ist eine Verflechtung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum der Döberitzer Heide zu berücksichtigen. Der Ortsrand zur Döberitzer Heide hin ist neu zu gestalten.

Die Döberitzer Heide selbst ist als charakteristischer Landschaftsraum zu erhalten und zu entwickeln. Die prägenden Offenlandstrukturen sollten mittels geeigneter Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen langfristig gesichert werden.

3.2 Naturhaushalt

3.2.1 Naturraum / Geologie / Boden

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und ist der Untereinheit der „Nauener Platte“ zuzuordnen. Im Norden wird diese Hochfläche durch die Niederungsgebiete des Warschau-Berliner Urstromtales begrenzt, das sich während der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit, Frankfurter Stadium) durch abfließendes Schmelzwasser gebildet hat.

Die Grenze der Nauener Platte zum in Ost-Westrichtung verlaufenden Urstromtal hin, ist im Gelände anhand einer deutlichen Geländekante ablesbar. Ein Teil dieser Abbruchkante bildet den nordöstlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich des Olympischen Dorfes.

Die Nauener Platte wird darüber hinaus durch kleinere Rinnen und Niederungsbereiche durchzogen, die in Nord-Südrichtung verlaufen und zum Ende der Eiszeit einer Zuführung des Schmelzwassers zum Urstromtal dienten. Als eine dieser Niederungen ist die des Kiefbruchs bzw. der Rhinslake zu nennen, die die östliche Grenze des Planungsgebietes bildet. Ein weiterer Niederungsbereich zieht sich entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zum Weinmeisterbruch.

Die Nauener Platte ist als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft geprägt, die durch Bildungen im Zuge der Endmoränen ergänzt wird. Sand und Kies der Stauchmoräne bilden das Ausgangsmaterial der überwiegend durch Sand geprägten Böden.

Die Böden der Niederungen gehen auf alluviale Bildungen von Torf, Faulschlamm und Sand zurück und werden durch sandigen Humus und ebenfalls durch Sand geprägt.

Der hohe Sandanteil macht selbst die Böden der Hochfläche innerhalb des Planungsgebietes zu nährstoffarmen, für eine landwirtschaftliche Nutzung nur wenig geeigneten Standorten.

Bewertung der Böden, Vorbelastungen

Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden muß berücksichtigt werden, daß der Boden vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt erfüllt. Neben seiner Bedeutung als Pflanzenstandort (Speicherfunktionen für Wasser, Nährstoffe, Gase) bietet er auch einer Reihe von Tieren Lebensraum (Bodenfauna). Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden hängt wesentlich vom Grad seiner Natürlichkeit bzw. dem Grad der anthropogenen Veränderungen ab. Intensive Belastungen, Bodenverdichtungen und –Versiegelung haben unmittelbaren Einfluß auf die Funktionen des Bodens z.B. als Pflanzenstandort, für die Grundwasseranreicherung, für das Klima etc. Die Böden des Planungsgebietes sind fast flächendeckend durch unterschiedliche mehr oder weniger starke, anthropogene Veränderungen betroffen:

Besonders starke Beeinträchtigungen sind im Bereich der Adler- und Löwenkaserne auf den sehr hohen Versiegelungsgrad der Böden zurückzuführen. Die natürlichen Bodenstrukturen sind hier beim Bau der Kasernen sowie bei der Anlage der Verkehrs- und Platzflächen zerstört worden. Funktionen des natürlichen Bodenhaushaltes sowie auch des Wasserhaushalts werden nur in sehr eingeschränktem Umfang erfüllt. Die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort oder Lebensraum für Tiere ist ebenfalls stark eingeschränkt.

Im Gegensatz dazu sind die Siedlungsflächen des ehemaligen Olympischen Dorfes durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und weisen daher eine größere Bedeutung für den Bodenhaushalt auf. Zu berücksichtigen ist aber auch in diesen Bereichen, daß im Zuge der Anlage des Olympischen Dorfes Bodenarbeiten in erheblichem Umfang stattgefunden haben. Das Gelände wurde insbesondere im Bereich der „Auen“ durch Auf- und Abtrag überformt und der geplanten Gestaltung der Freiflächen angepaßt. Die natürlichen Bodenstrukturen sowie der natürliche Bodenaufbau ist somit auch hier nicht mehr vorhanden. Der starke Bewuchs des Geländes mit Gehölzen und altem Baumbestand hat in großen Teilen des Olympischen Dorfes positive Auswirkungen auf den Bodenhaushalt.

Im Bereich der Döberitzer Heide sind ebenfalls sehr starke anthropogene Veränderungen der Böden zu nennen. Hier führte der erhöhte Abtrag von Oberboden aufgrund der militärischen Nutzung als Truppenübungsplatz (sowie als Flugplatz) in den vergangenen Jahrzehnten zu extremen Standortbedingungen, so daß sich die heute charakteristischen, großflächig vorhandenen nährstoffarmen Sandstandorte ausbilden konnten. Bezogen auf die Funktionen des Bodenhaushalts sind diese Beeinträchtigungen als Vorbelastungen zu nennen. Sie stellen aber gleichzeitig, aufgrund der Seltenheit solcher Standortbedingungen, eine Besonderheit dar, auf die die Ansiedlung der besonders wertvollen Biotopstrukturen zurückgeht, die innerhalb der Döberitzer Heide im Süden des Planungsgebietes anzutreffen sind. Die Bodenstrukturen sind daher trotz erheblicher anthropogener Veränderungen als schutzwürdig zu bezeichnen.

Entwicklungsziele

Bezogen auf das Schutzgut Boden sind die vorhandenen Qualitäten innerhalb des Planungsgebietes (z.B. starke Durchgrünung des Olympischen Dorfes) zu erhalten und zu fördern. Die erheblichen Vorbelastungen, Störungen und z.T. großflächigen Beeinträchtigungen sind zu beseitigen bzw. zu minimieren.

Entsiegelungsmaßnahmen sind vor allem im Bereich der Adler- und Löwenkaserne vorzunehmen. Hier sollte eine Abstufung des Versiegelungsgrades in Richtung Landschaftsraum erfolgen. Die Entsiegelungsbereiche sollten zukünftig möglichst als Vegetationsflächen entwickelt werden. Dies gilt auch für derzeit bebaute Bereiche im ehemaligen Olympischen Dorf, die nicht zu den historischen Siedlungsflächen im Ensemble gehören. Ein Rückbau sollte auch hier dem Schutz und der Entwicklung möglichst unbeeinträchtigter Bodenstrukturen dienen.

Bei der Sanierung und Nachnutzung der vorhandenen Siedlungsgebiete ist die Neuversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Anlage der Nebenanlagen wie Stellplätze und Wege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau). Die Neuversiegelung in vorhandenen Freiflächen ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Die besonderen Standortbedingungen im Bereich der Döberitzer Heide sind trotz ihrer anthropogenen Entstehung zu erhalten und zu fördern.

3.2.2 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Eine starke Beeinträchtigung hinsichtlich der Verunreinigung des Schutzgutes Bodens aber auch des Schutzgutes Grundwasser stellen die vorhandenen Altlastenflächen sowie die Altlastenverdachtsflächen dar.

Für den Bereich des Planungsgebietes liegt eine Gefährdungsabschätzung² bezüglich der Altlasten vor, die bereits 1993 für den gesamten Bereich der Konversionsflächen nördlich der B5 erarbeitet worden ist.

Aus dieser Gefährdungsabschätzung geht hervor, daß an zahlreichen Standorten im Olympischen Dorf Bodenkontaminationen in unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen wurden. Häufig handelt es sich um Ascheablagerungen oder Ölkontaminationen, die in den oberen Bodenschichten gefunden wurden.

Darüber hinaus sind jedoch folgende Kontaminationsschwerpunkte zu nennen, an denen die Schadstoffeinträge bis in größere Tiefen festgestellt wurden und eine schwerwiegende und langfristige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser nicht auszuschließen ist:

- Speisehaus der Nationen (unter ehemaligem Treibstofflager sowie unter dem Wirtschaftshof und den Werkstätten);
- Ostrand des Teiches;
- ehemaliges Lazarett;
- ehemaliges Heizhaus im Südosten des Olympischen Dorfes.

Für den Bereich der Adler- und Löwenkaserne südlich der B5 liegt ebenfalls eine Gefährdungsabschätzung³ vor. Insbesondere im südlichen Bereich sind zahlreiche Teilbereiche mit Bodenkontaminationen unterschiedlicher Tiefe und Ausdehnung ermittelt worden.

² „Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen GUS-Kaserne Dallgow / Elstal Olympisches Dorf und Elsgrund“ im Auftrag der ABMG als Geschäftsbesorger der LEG durch Chem. Labor Dr. Betz GmbH, Dahlewitz Hoppegarten, 1993

³ „Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen GUS-Kaserne Dallgow/Elstal Löwenkaserne“, erarbeitet im Auftrag der ABMG Altlastenbeseitigung als Geschäftsbesorger der LEG durch Chem. Labor Dr. Betz GmbH, Dahlewitz Hoppegarten, 1993; Aktenzeichen: 9356200

Zu berücksichtigen ist jedoch, daß die o.g. Gutachten bereits 1993 erstellt worden sind und daß es sich lediglich um eine Gefährdungsabschätzung handelt. Zur endgültigen Einschätzung der Kontaminationen ist demnach im Zuge der weiteren Planung ein aktuelles Gutachten zur Altlastenerkundung und -sanierung zu erarbeiten.

Als Altlastenstandorte sind darüber hinaus zwei ehemalige Kläranlagen im Planungsgebiet zu nennen. Eine befindet sich im Nordosten des Olympischen Dorfes direkt im Bereich der Hangkante zum angrenzenden Niederungsgebiet der Rhinslake. Die zweite Kläranlage befindet sich südlich der B 5 östlich der Adler- und Löwenkaserne. Beide Kläranlagen sind seit Abzug der Sowjetarmee nicht mehr in Betrieb.

Das Plangebiet wird seitens des staatlichen Munitionsbergungsdienstes als insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet eingeschätzt. Für konkrete Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Entwicklungsziele

Die Altlasten sowie Altstandorte sind detailliert zu untersuchen und ggf. zu sanieren, so daß Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen sind.

Eine Untersuchung und Beräumung der Kampfmittel ist vorrangig innerhalb der ehemaligen Siedlungsflächen durchzuführen, um hier eine gefahrlose Nachnutzung sicherzustellen.

3.2.3 Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer

Das einzige Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes ist der Teich im ehemaligen Olympischen Dorf. Dieser befindet sich in einer natürlichen Senke bzw. einem Niederungsbereich, der an die Niederung der Rhinslake anschließt.

Im Verhältnis zu seiner ursprünglichen Größe nach seiner Anlage (zu den Olympischen Spielen 1936) hat sich die Fläche des Teiches erheblich verringert. Dies geht vermutlich auf Defekte in der Dichtung des Teiches sowie auf fehlende Zuführungen von Wasser zurück. Als stehendes Gewässer führt der Teich jedoch auch heute noch dauerhaft Wasser und ist in seinen Randbereichen mit Schilf und Röhrichtbeständen bewachsen.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand der obersten wasserführenden Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet liegt zwischen ca. 2m und >10-20m⁴. Dabei weisen die Niederungsgebiete der Rhinslake, des Kiefbruchs sowie die Randbereiche des Weinmeisterbruchs mit 2-5m die geringsten Flurabstände auf⁵.

Im größten Teil des Planungsgebietes, im Bereich der Hochflächen, steht das Grundwasser erst in 10-20m Tiefe an. In den Randbereichen der Niederungsgebiete liegen die Flurabstände zwischen denen der Niederungs- und Hochflächen bei ca. 5-10m.

Die Grundwasserfließgeschwindigkeit liegt bei <0,25m/Tag und die generelle Fließrichtung ist nach Nordosten zum Urstromtal gerichtet.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen⁴ ist abhängig von der Art der Abdeckung des Grundwasserleiters sowie vom Flurabstand des Grundwassers. Im Bereich der Hochflächen der Nauener Platte kann das Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes als relativ geschützt bezeichnet werden. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20%.

In den Bereichen der Niederungen ist das Grundwasser jedoch gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone liegt hier zwischen 20 und 80%.

Eine akute Gefährdung des Grundwassers im Bereich der Altlasten bzw. Altstandorte ist zu prüfen (siehe oben).

Westlich des Olympischen Dorfes befindet sich das Wasserwerk Radelandberg. Für die 6 Brunnen gelten gemäß Kreistagsbeschuß 0057/76 vom 22.07.1976 folgende Schutzzonen:

Trinkwasserschutzzone I:	20m allseitig je Brunnen
Trinkwasserschutzzone II:	100m allseitig je Brunnen
Trinkwasserschutzzone III:	700m allseitig je Brunnen

⁴ Quelle: „Hydrogeologische Karte der Deutschen Demokratischen Republik“, Zentrales Geologisches Institut, Berlin, 1984

⁵ Siehe: Analyse Naturhaushalt, Karte „Grundwasserflurabstand“

Der o.g. Beschluß beinhaltet das Verbot jeglicher Bebauung innerhalb der Trinkwasserschutzzonen I und II. Die Abgrenzungen der Schutzzonen sind aus dem Teil-Landschaftsplan 2 (Plan 3) zu entnehmen.

Derzeit ist das Wasserwerk jedoch nicht in Betrieb. Bei Wiederinbetriebnahme des Wasserwerkes ist mit einer Ablenkung der Grundwasserfließrichtung in Richtung Wasserwerk zu rechnen, wodurch sich die Fließrichtung in Teilbereichen ggf. umkehren kann.

Entwicklungsziele

Der Teich im Bereich des Olympischen Dorfes ist zu erhalten und zu entwickeln.

Die besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzonen des Wasserwerkes Radelandberg vor allem für die Nachnutzung der Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Zur Förderung der Qualität und Quantität der Grundwasserneubildung ist der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet zu minimieren.

Die Untersuchung und Sanierung der Altlasten sollte kurzfristig erfolgen und die besonderen Anforderungen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet berücksichtigen.

3.2.4 Klima / Lufthygiene / Lärm

Klima

Das Großklima des Landes Brandenburg liegt im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klimagebieten, wobei der maritime Charakter insbesondere in den Sommermonaten in den Vordergrund tritt.

Für den Bereich des Amtes Wustermark werden jährliche Niederschlagswerte von 540-600mm angegeben, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 585mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,0 und 8,5 Grad C, wobei der Januar mit durchschnittlich -0,6 Grad C als kältester Monat zu bezeichnen ist. Die höchsten Temperaturen liegen bei durchschnittlich 18,3 Grad C im Juli.

Innerhalb dieser allgemeinen klimatischen Verhältnisse wird das Lokalklima stark von den naturräumlichen Gegebenheiten sowie dem Relief und der Oberflächenbeschaffenheit der einzelnen Flächen beeinflusst.

Das Gebiet der Döberitzer Heide weist überregional „eine gewisse klimatische Sonderstellung“⁶ auf. Es befindet sich in einem Bereich, der zu den Landstrichen zählt, die den zeitigsten Frühlingsbeginn aufweisen (5-15 Tage früher als sonst in Brandenburg⁷). Als vergleichbare Gebiete lassen sich sonst fast ausnahmslos klimatisch begünstigte Landschaften z.B. in Sachsen und Thüringen nennen. Darüber hinaus ist durch die großen, sich im Sommer aufheizenden offenen Sandflächen ein vergleichsweise wärmeres Mesoklima für diesen Raum anzunehmen⁷.

Den großflächigen Offenlandbiotopen im Bereich der Döberitzer Heide kommen außerdem wesentliche Funktionen bei der Kaltluftentstehung zu, da hier eine starke Abkühlung der bodennahen Luftschichten zu Nachtzeiten erfolgen kann. Die Kaltluft aus unbelasteten Außenräumen kann wesentlich zur Entlastung des Klimas von stark verdichteten und bebauten Gebieten (z.B. Stadtgebiet von Berlin) beitragen, sofern ein Luftaustausch gegeben ist. Den Kaltluftentstehungsgebieten kommt somit eine große Bedeutung für die Stabilisierung der klimatischen Verhältnisse in ihrer Umgebung zu.

Waldflächen haben ebenfalls positive Wirkungen auf das Lokalklima. Sie tragen zu einer Luftfilterung sowie zu einer Stabilisierung der Temperaturverhältnisse bei. Die Waldflächen im Planungsgebiet sind jedoch sehr klein, so daß ihre Wirksamkeit nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen zu sehen ist.

Die Siedlungsflächen im Planungsgebiet können, bezogen auf ihre Bedeutung für das Lokalklima, nach ihrem Verdichtungsgrad unterschieden werden. Die Bereiche des ehemaligen Olympischen Dorfes sind durch großzügige Freiflächen, einen hohen Anteil an Großgrün (Altbaumbestände) sowie eine geringe Versiegelung und Verdichtung gekennzeichnet. Sie weisen daher nur geringe Veränderungen des Lokalklimas im Verhältnis zum unbelasteten Außenraum auf.

Die Bereiche der Adler- und Löwenkaserne sind dagegen durch einen erheblichen Versiegelungsgrad und nur geringe Vegetationsanteile geprägt. In diesen Bereichen

⁶ Döberitzer Heide mit Ferbitzer Bruch, Beiträge zum Naturschutz, zur Landschaft und zur Geschichte, Heft 8, Jahrgang 1998, S. 15, (Libellenfauna, H. Sciborski)

⁷ Klimaatlas für das Gebiet der DDR, 1953

kommt es daher zu einer Überwärmung gegenüber der Umgebung (Aufheizen der Gebäude und der versiegelten Flächen) und zu einer Veränderung der Luftfeuchteverhältnisse. Hier sind demnach stärkere Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

Lufthygiene

Lufthygienische Belastungen sind im Planungsgebiet nur in geringem Umfang zu erwarten. Hauptemittent ist die Bundesstraße 5, die das Gebiet von Westen nach Osten durchzieht. Die Belastungen, die von dieser linearen Emissionsquelle ausgehen, sind jedoch eher gering und in ihrer Ausdehnung nur auf die direkte Umgebung beschränkt.

Lärm

Ähnlich ist die Situation bezogen auf Lärmbelastungen im Planungsgebiet. Auch hier stellt die Bundesstraße 5 die Hauptlärmquelle dar. Durch den vierspurigen Ausbau der B 5, ist langfristig mit einer Zunahme der Verkehrsdichte sowie einer Zunahme der Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Dies ist bei der Planung der Nachnutzungen der an die B 5 angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen.

Entwicklungsziele

Die besonderen Qualitäten des Planungsgebietes für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene sind zukünftig zu fördern und zu entwickeln. Die großflächigen Kaltluftentstehungsgebiete im südlichen Teil des Planungsgebietes sind zu erhalten und ein Hineinwirken der klimatischen Ausgleichsfunktionen in die angrenzenden Siedlungsgebiete ist zu fördern.

Dies gilt vor allem für den Bereich der Adler- und Löwenkaserne, der sich zukünftig als stark durchgrünte Siedlungsfläche nach Süden hin öffnen sollte.

Die intensive Durchgrünung und der alte Baumbestand im Bereich des Olympischen Dorfes sind zu erhalten und ein klimatischer Austausch über die siedlungsinternen Grünflächen zum angrenzenden Siedlungsraum ist zu fördern.

3.3 Biotop- und Artenschutz

3.3.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt den Zustand der Vegetation dar, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erwarten wäre, sofern jegliche menschliche Einflüsse auf die Vegetation unterbleiben würden. Zugrunde gelegt werden die aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Grundwasser, Klima etc.) einschließlich der in der Vergangenheit erfolgten Standort- und Florenveränderungen.

Als potentiell natürliche Vegetation ist auf den sandigen Böden der Hochfläche (Nauener Platte) im Planungsgebiet der Kiefern-Traubeneichenwald anzugeben. In den feuchteren Bereichen der Niederungen sind dagegen Komplexe aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenbruchwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald anzugeben.

3.3.2 Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Maßstab 1:10.000 entsprechend der Kartieranleitung für die Biotopkartierung Brandenburg⁸. Für den Bereich des Olympischen Dorfes sowie der Adler- und Löwenkaserne wurde auf die Ergebnisse der Luftbilddauswertung der „Flächendeckenden Biotopkartierung für das Land Brandenburg“⁹ zurückgegriffen. Im Bereich der Döberitzer Heide liegt eine Überprüfung und Korrektur dieser Luftbilddauswertung vor, die auf einer Kartierung vor Ort¹⁰ basiert. Da diese Daten insbesondere bezogen auf die Bestimmung der großflächigen Trockenbiotope eine größere Genauigkeit aufweisen, wurden sie als Grundlage für die Darstellung im vorliegenden Teil-Landschaftsplan 2 verwendet.

In Anlehnung an die Klassifizierung der Biotoptypen im Teil-Landschaftsplan 1 werden die im Teil-Landschaftsplan 2 vorkommenden Biotoptypen übergeordneten Gruppen zugeordnet: Den größten Teil des Planungsgebietes nehmen die großflächigen Trockenbiotope ein, die sich im Bereich der Döberitzer Heide erstrecken. Ein großer Flächenanteil wird durch Siedlungsbiotope gebildet, die in ihrer Ausprägung jedoch sehr unterschiedlich sind. Nur geringe Flächenanteile werden durch Wald-

⁸ „Biotopkartierung Brandenburg, Kartieranleitung“, Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1995

⁹ „Biotoptypen und Landnutzung“, Gesellschaft für Luftbildinterpretation mbH, Berlin, 1994

¹⁰ Landesumweltamt, 1993/4

biotope bestimmt. Als einziges Gewässer ist der Teich innerhalb des Olympischen Dorfes zu nennen.

Großflächige Trockenbiotope

Bei den großflächig im Süden des Planungsgebietes vorkommenden Trockenbiotopen handelt es sich um Gras- und Staudenfluren sowie um trockene Sandheiden. Die vorkommenden Gras- und Staudenfluren sind überwiegend als **„Grasnelken-Fluren und subkontinentale Schafschwingelrasen“** (Biotoptyp Nr. 051212) ausgeprägt. Dieser Biotoptyp stellt einen Untertyp der Sandtrockenrasen dar. Ergänzt werden die Trockenrasenbestände insbesondere im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes durch **„trockene Sandheiden“** (Biotoptyp Nr. 06102). Typisch ist ein mosaikartiger Wechsel der Trockenrasen- und Heidebiotope insbesondere auf den ehemals als Truppenübungsplatz genutzte Flächen. Durch die teilweise über Jahrzehnte vorherrschende, spezifische militärische Nutzung und die damit verbundenen Einwirkungen auf die Bodenoberfläche (Fahrzeug- und Truppenbewegungen, Brände, etc.) haben sich hier ideale Bedingungen für die Ausbildung von Trockenrasen und Heidebeständen entwickelt. Beide genannten Biotypen sind in Brandenburg gesetzlich geschützt (gemäß §32 BbgNatSchG).

Darüber hinaus sind auch Biotope des **„aufgelassenen Graslandes trockener Standorte“** (Biotoptyp Nr. 05133) sowie **„ruderales Plonierfluren außerhalb von Ortschaften“** (Biotoptyp Nr. 10123) in ebenfalls trockener Ausbildung anzutreffen, die z.T. auch mosaikartig innerhalb der Trockenrasen und Heidebestände auftreten. Die Biotope des „aufgelassenen Graslandes trockener Standorte“ sind in Brandenburg in bestimmten Ausbildungen ebenfalls gesetzlich geschützt (gemäß §32 BbgNatSchG).

Waldbiotope

Die Waldbiotope im Planungsgebiet stellen sich alle als kleintflächige Fragmente dar, die nicht im Zusammenhang mit großflächigen Waldbiotopen stehen. Dennoch kommt ihnen eine sehr große Bedeutung insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungs- bzw. Offenlandbiotopen zu. Bezogen auf ihre Artenzusammensetzung und Natürlichkeit sind vor allem die **„Eichenwälder bodensaurer Standorte frisch bis mäßig trocken“** (Biotoptyp Nr. 08192) zu nennen. Bei diesen Waldflächen handelt es sich um besonders wertvolle Biotope, die in bestimmten Ausbildungen als gesetzlich geschützte Biotope (gemäß §32 BbgNatSchG) zu erfassen sind. Dieser Biotoptyp kommt an drei Standorten an der südlichen Grenze des Planungsgebietes vor und setzt sich dort auch außerhalb des Planungsgebietes fort.

Die übrigen Waldbiotope sind eher als ehemalige Forsten ausgebildet bzw. weisen einen weniger naturnahen Charakter auf. Dennoch stellen auch sie besonders wertvolle Biotope in ihrem Umfeld dar.

Standgewässer

Der Teich innerhalb der Freifläche des ehemaligen Olympischen Dorfes stellt ein Relikt der ursprünglichen Gestaltung der Freiräume des Olympischen Dorfes dar. Als künstlich angelegter Teich ist seine Größe wahrscheinlich aufgrund einer defekten Grundabdichtung sowie fehlender Zuflüsse erheblich reduziert. Die Lage des Teiches in einer natürlichen Senke bedingt aber, daß er als Relikt erhalten geblieben ist und sich durch Röhricht- bzw. Schilfbewuchs in den Randbereichen als relativ naturnah darstellt. Er stellt ein besonders wertvolles Element in dem vorhandenen Freiflächengefüge dar und besitzt eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Dies wird durch die Vernetzung zu den im Nordosten anschließenden feuchten Biotopen der Rhinslake noch verstärkt. Seine Bedeutung hat der Teich sowohl als Lebensraum für Pflanzen als auch für wildlebende Tiere.

Siedlungsbiotope

Die im Planungsgebiet vorkommenden Siedlungsbiotope unterscheiden sich insofern von sonstigen Siedlungsflächen, als es sich um Konversionsflächen handelt, die über mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte weder gepflegt noch genutzt worden sind. Dies gilt flächendeckend für die Siedlungsbiotope im Untersuchungsbereich (mit Ausnahme der Bundesstraße 5, die jedoch nicht einzeln erfaßt worden ist). Zu den Siedlungsbiotopen wurden hier auch die Biotope der Parkanlagen und Sportflächen gezählt.

Die Siedlungsbiotope im Planungsgebiet lassen sich im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz nochmals untergliedern: Die Biotope der „Zeilenbebauung, Punktbebauung und Hochhausbebauung“ (Biototyp Nr. 12122) im Bereich der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne, die sich im Planungsgebiet überwiegend als Zeilenbebauung darstellen, sind durch eine extrem hohe Versiegelung und eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet. Eingelagert befindet sich darüber hinaus eine großflächige, ehemalige Platzanlage, die als „Verkehrsfläche, Parkplätze“ (Biototyp Nr. 12133) aufgenommen wurde und vollständig versiegelt ist. Aufgrund des extrem hohen Versiegelungsgrades kommt diesen Flächen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu. Bezogen auf die Tierwelt ist jedoch nicht auszuschließen, daß sich in einzelnen Gebäuden, aufgrund des jahrelangen Leerstandes, einige Tierarten angesiedelt haben. Zu nennen sind hier z.B. Fledermausarten, die in Gebäuden einen Ersatz für natürliche Höhlen finden können.

Im Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes sind die Siedlungsstrukturen dagegen sehr stark durchgrünt und werden durch wertvollen alten Baumbestand geprägt. Die Bedeutung dieser Siedlungsflächen für den Biotop- und Artenschutz ist wesentlich höher einzuschätzen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die Freiflächen jahrelang weder genutzt noch gepflegt worden sind und somit in vielen Bereichen eine natürliche Sukzession begonnen hat. Sie bieten so einer Vielzahl wildlebender Tiere und Pflanzen Lebensraum. Besonders wertvoll sind die alten Park- und Waldbaumbestände, die teilweise schon beim Bau des Olympischen Dorfes berücksichtigt worden sind. Die Baumbestände stellen Reste der ursprünglichen Bewaldung eines Teils der Flächen dar. Sie schaffen zusätzlich eine gute Vernetzung zwischen den Siedlungs- und Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes und den benachbarten und z.T. ähnlich geprägten Siedlungsflächen.

Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten

Die beschriebenen Qualitäten und Potentiale der Biotoptypen im Planungsgebiet sind durch bestimmte Beeinträchtigungen gefährdet. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Gefährdung nicht nur durch die Zerstörung (z.B. durch Überbauung) der entsprechenden Biotopflächen entstehen kann. Sie kann auch durch geringere Eingriffe wie Änderungen der Nutzungsstrukturen oder –intensitäten hervorgerufen werden.

Im Allgemeinen wird eine Gefährdung wertvoller Biotope bei einer Intensivierung der Nutzung erwartet. Dies gilt im Planungsgebiet insbesondere für die Siedlungsbereiche des ehemaligen Olympischen Dorfes. Die vorherrschen besonderen Biotopqualitäten gehen auf die langjährige, großflächige Ungestörtheit der Flächen zurück. Sie werden bei einer Nachnutzung der Flächen auch dann beeinträchtigt, wenn die zukünftige Bebauung sich im wesentlichen an der historischen Bebauungsstruktur und –dichte orientiert und wenn die ehemaligen Gebäudestandorte wieder aufgenommen werden. Die Erhöhung der Nutzungs- und Störungsintensität führt zu einem Rückzug empfindlicher Arten, d.h. insbesondere von den Arten, die spezifische oder umfangreiche Ansprüche an ihre Umwelt haben.

Anders stellt sich die Situation in den Offenlandbiotopen in der Döberitzer Heide dar. Die hier vorkommenden, besonders wertvollen Biotope der Trockenrasen und Heiden sind aufgrund der spezifischen Nutzung der Flächen als Truppenübungsplatz entstanden und sind durch den Wegfall dieser Nutzung gefährdet, da mit Eintreten der Sukzession eine Verbuschung einsetzen würde und langfristig die besonderen Standortbedingungen, die für die Ausbildung der Trockenrasen- und Heidebiotope notwendig sind, verloren gehen würden. Zur Sicherung des Bestandes dieser empfindlichen Biotoptypen ist daher eine kontinuierliche Pflege der Flächen (z.B. durch die Beweidung durch Schafe) notwendig.

3.3.3 Tier- und Pflanzenwelt

Für das Planungsgebiet liegen keine flächendeckenden floristischen oder faunistischen Kartierungen vor. Aussagen über Vorkommen bestimmter Artengruppen können jedoch aus unterschiedlichen Untersuchungen entnommen werden.

In der Döberitzer Heide wurden innerhalb des Planungsgebietes folgende, gemäß der „Roten Liste Brandenburg“ gefährdete Arten kartiert¹¹:

Deutscher Name	Rote Liste Kategorie	Häufigkeit im Planungsgebiet
Graue Skarbiose	2	vereinzelt
Steppensegge	3	vereinzelt
Frühlingssegge	3	vereinzelt
Heidegünsel	3	vereinzelt
Lederblättrige Rose	3	verbreitet
Haarginster	3	vereinzelt
Kartheusernelke	3	vereinzelt
Heidenelke	3	vereinzelt
Ziehrliches Schillergras	3	häufig bis zerstreut
Inodora Rose	3	vereinzelt
Feldulme	3	1 Bestand

Für die Avifauna bietet das Planungsgebiet eine Vielzahl wertvoller Biotopstrukturen. Im Bereich des Olympischen Dorfes wurden beispielsweise 20 Brutvogelarten kartiert¹². In dem Teil der Döberitzer Heide, der innerhalb des Planungsgebietes gelegen ist, wurden folgende Arten der Roten Liste Brandenburgs kartiert¹³:

¹¹ Angaben Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“ e.V.

¹² PGS Planungsgesellschaft Schnellbahnbau Hannover-Berlin mbH, Unterlagen zur Planfeststellung, Stand 28.02.95: Buntspecht, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Nachtigall, Baumpieper, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Grünspecht (3), Fitis, Mäusebussard, Rotkehlchen, Schwarzmeise, Elster, Feldschwirl, Eichelhäher, Weidenmeise, Waldbaumläufer, Gartenbaumläufer, Kleiber, Turmfalke; als sonstige Arten wurden angegeben: Kohlmeise, Ringeltaube, Haussperling, Buchfink, Grünfink, Amsel, Blaumeise, Star.

¹³ Angaben Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“ e.V.

Deutscher Name	Rote Liste Kategorie	Brut-/ Gastvogel
Raubwürger	1	Brutvogel in der Heide, Gast im UG
Wiedehopf	1	Brutvogel
Grauammer	2	Brutvogel
Rebhuhn	2	Brutvogel
Sperber	2	Gastvogel
Wespenbussard	2	Gastvogel
Braunkehlchen	3	Brutvogel, Charaktervogel
Heidelerche	3	Brutvogel
Steinschmätzer	3	Brutvogel
Wendehals	3	Brutvogel
Schwarzkehlchen	R	Brutvogel

Als besonders häufige Arten wurden Braunkehlchen, Heidelerche, Wendehals, Steinschmätzer sowie das Schwarzkehlchen kartiert, das in Brandenburg sonst eher selten vorkommt.

Durch den Naturschutz-Förderverein wurden weitere Tierarten innerhalb des Planungsgebietes aufgenommen: An Lurchen und Kriechtieren kommen Zauneidechse (2¹⁴, sehr häufig) und Blindschleiche (3) vor. In der Gruppe der Säugetiere wurden Feldhase (2) und Dachs (4) kartiert sowie 3 Arten von Fledermäusen, von denen die Rauhhautfledermaus zu den in Brandenburg gefährdeten Arten gehört.

Weiterhin sind vor allem die offenen Sandflächen sowie die Trockenrasen und Heidebestände besonders wertvolle Biotopstrukturen für Wildbienen und Heuschrecken. Auch bezogen auf die Käferfauna stellt die Döberitzer Heide einen Lebensraum von überregionaler Bedeutung dar. Es wurden für verschiedene Käfergruppen Kartierungen vorgenommen, die insgesamt eine Zahl von ca. 600 Arten festgestellt haben, von denen ca. 57 nach der Roten Liste für Brandenburg als gefährdet gelten.

Die o.g. Auswahl der im Planungsgebiet festgestellten Arten wurde aus vorliegenden Untersuchungen sowie unter Mithilfe des Naturschutz-Fördervereins „Döberitzer Hei-

¹⁴ Rote Liste Kategorie

de“ e.V. zusammengestellt. Die Listen können jedoch nur einen Ausschnitt der im Gebiet lebenden Arten geben, die Erfassung der Arten ist nicht als vollständig anzusehen.

Es ist zu beachten, daß die einzelnen angegebenen Tier- und Pflanzenarten mit ihren spezifischen Lebensraumanprüchen meist für eine ganze Artengemeinschaft stehen. Durch die Förderung ihrer Biotope werden gleichzeitig alle anderen Mitglieder der Lebensgemeinschaft gefördert.

Entwicklungsziele

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist in seiner Einzigartigkeit als Lebensraum für zahlreiche, z.T. gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu ist z.T. auch die kontinuierliche Pflege der besonderen Biototypen (Trockenrasen und Heiden) notwendig.

Im Olympischen Dorf sind die wertvollen Biotopstrukturen (insbesondere der alte Baumbestand sowie der Teich) sowie die starke Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches auch zukünftig zu sichern. Mit der Wiederherstellung der ehemaligen Siedlungs- und Freiraumstrukturen des Olympischen Dorfes wird dieses Ziel unterstützt.

Für den Bereich der Adler- und Löwenkaserne ist die Schaffung neuer Biotopstrukturen und deren Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen anzustreben. Dies kann durch Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen insbesondere im den Randbereichen der Fläche erreicht werden.

3.3.4 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Von dem ca. 257 ha großen Planungsgebiet ist mit ca. 162 ha mehr als die Hälfte der Fläche als **Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“** ausgewiesen (Verordnung vom 30.11.1998). Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 9.933 ha. Als Schutzzweck wird angegeben:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes...;
- die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes...;
- die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraumes Berlin-Potsdam...;

- die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin-Potsdam.

Der südöstliche Teil des Landschaftsschutzgebietes ist zusätzlich als **Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“** ausgewiesen (Verordnung vom 24.11.1997). Die Gesamtfläche des Naturschutzgebietes umfaßt ca. 3.415 ha, wovon ca. 117 ha innerhalb des Planungsgebietes gelegen sind. Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist:

„Die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes

1. als Lebensstätte seltener, in ihrem Bestand bedrohter wildlebender Pflanzengesellschaften, insbesondere von
 - a) Schilfröhrichten, Mooren sowie eng miteinander vernetzten Kleingewässern...;
 - b) Niederwäldern und aufgelassenen Hutewäldern, trockenen Eichen-Birken-Wäldern und naturnahen Vorwäldern;
 - c) Trockenrasen, Heiden und offenen Sandflächen und nährstoffarmen Ruderalfluren;
2. als Lebensstätte bestandsbedrohter wildlebender Tierarten insbesondere
 - a) als Brut-, Nahrungs- und Rasthabitat für zahlreiche Vogelarten...;
 - b) als Rückzugsgebiet für bestandsbedrohte Arten der Wirbellosenfauna (z.B. Libellenarten, Kurzflügler, Zweiflügler, Hautflügler, Krebsarten);
3. aus ökologischen und wissenschaftlichen Gründen zur Einrichtung von Biomonitoringflächen sowie
4. wegen der besonderen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner mosaikartigen, eng miteinander vernetzten Biotopstrukturen.“

Das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ wurde darüber hinaus als EG-Vogelschutzgebiet – **Special Protected Area (SPA)** gemäß der Richtlinie 79/409/EWG benannt¹⁵. Außerdem wurde es in die Liste der gemäß Fauna-Flora-Habitat **(FFH)-Richtlinie**¹⁶ als **Special Areas of Conservation (SAC)** auszuweisen der Gebiete aufgenommen. Dies macht die besondere Bedeutung des Gebietes für den Biotop- und Artenschutz deutlich und bindet es in das globale, ökologische Netz der internationalen Schutzgebiete ein. Über die Schutzziele und -zwecke des Naturschutzgebietes hinaus besteht der Schutzzweck der nach FFH-Richtlinie ausgewiesenen SAC in der Erhaltung und Entwicklung folgender Biotope:

- Offene Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* auf Binnendünen (Nr. 2330)

¹⁵ laut Kabinettsbeschuß 29.07.1997

¹⁶ Richtlinie 92/43/EWG

- Trockenheiden (alle Untertypen) (Nr. 4030)
- Subkontinentale Blauschillergrasrasen (*Koelerion glaucae*) (Nr. 6120)
- Feuchte Hochstaudenfluren (Nr. 6430)
- Übergangs- und Schwinggrasmoore (Nr. 7140)
- Alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* auf Sandebenen (Nr. 9190)
- Moorwälder (Nr. 91D0)

Als wildlebende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse wird die Rotbauchunke (*Bombina bombina*) benannt.

Über die als Schutzgebiete ausgewiesenen Flächen hinaus beinhaltet das Planungsgebiet zahlreiche **Biotope, die gemäß §32 BbgNatSchG gesetzlich unter Schutz stehen**. Zu nennen sind hier vor allem folgende Biotoptypen:

- Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhle etc. < 1ha), beschattet (Biotoptyp Nr. 02122)
- Grasnelken-Fluren und subkontinentale Schafschwingelrasen (GTSA) (Biotoptyp Nr. 051212)
- trockene Sandheiden (HZS) (Biotoptyp Nr. 06102)

Darüber hinaus sind Biotope des aufgelassenen Graslandes trockener Standorte (GAT) (Biotoptyp Nr. 05133) sowie Eichenwälder bodensaurer Standorte frisch-mäßig trocken (WQM) (Biotoptyp Nr. 08192) anzutreffen, die in bestimmten Ausbildungen ebenfalls als gesetzlich geschützte Biotope anzusehen sind.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ verläuft parallel zur nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes. Die Flächen des Planungsgebietes selbst liegen demnach außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.

Naturdenkmale sind derzeit im Planungsgebiet nicht bekannt.

Als **Bodendenkmal** ist der Bereich des Sportplatzes im Olympischen Dorfes zu benennen. Es handelt sich hier um das Bodendenkmal Elstal / Dallgow Nr. 1, Gräberfeld der Steinzeit, der Bronzezeit und der Eisenzeit.

Das gekennzeichnete Bodendenkmal ist nach §12 Abs.1 und §13 Abs. 1 DSchGBbg grundsätzlich zu schützen und in seinem Bestand zu erhalten und zwar einschließlich seiner Umgebungszone (§14 DSchGBbg).

Darüber hinaus sind die **Trinkwasserschutzzonen I, II und III** des Wasserwerkes Radelandberg zu berücksichtigen, die nahezu den gesamten Bereich der Siedlungsflächen innerhalb des Planungsgebietes umfassen (siehe 3.2.3).

Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele für die entsprechenden Schutzgebiete ergeben sich aus den als Schutzzweck bzw. Schutzziel benannten Anforderungen in den Schutzgebietsverordnungen. Die Vielzahl der Schutzkategorien, die insbesondere im Gebiet der Döberitzer Heide zum tragen kommen, zeigt die Bedeutung dieses Landschaftsraumes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

3.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist abhängig von der jeweiligen Wahrnehmung, den individuellen Erwartungshaltungen, Emotionen und Werturteilen des jeweiligen Betrachters und kann daher von jedem Betrachter anders erfaßt werden. Um eine Bewertung des Landschaftsbildes vornehmen zu können, werden folgende Kriterien herangezogen: Naturnähe, Vielfalt, Eigenart, prägende Strukturen, Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Landschaft. Aber auch negative Elemente wie Barrieren, unproportionierte Landschaftselemente, monotone oder landschaftsuntypische Bereiche fließen in die Bewertung eines Landschaftsbildes ein.

Für die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes im Planungsgebiet stellt der Faktor der Zugänglichkeit im Moment eine entscheidende Beschränkung dar. Denn sowohl die Flächen des Olympischen Dorfes, als auch die Bereiche der Adler- und Löwenkaserne sind derzeit nicht öffentlich zugänglich und erschließen sich dem Betrachter nur über Blickbeziehungen von der B 5 aus. Die Döberitzer Heide ist seit Mai 1999 durch eine Wanderwegeverbindung von Dallgow nach Priort für die öffentliche Erholung zugänglich gemacht worden. Die öffentlich nutzbaren Flächen beschränken sich jedoch auf die ausgewiesenen Wege und ermöglichen so Einblicke in Teile des gesamten Landschaftsraumes.

Grundsätzlich läßt sich auch bezogen auf das Landschaftsbild eine Gliederung des Planungsgebietes in drei Bereiche vornehmen:

Das **ehemalige Olympische Dorf** stellt sich als reich strukturiertes, harmonisch in die umgebende Landschaft eingepaßtes Siedlungsgebiet dar, was jedoch nur noch in Teilen seinen historischen Gebäude- und Freiflächenbestand aufweist. Als prägend können vor allem die alten Baumbestände benannt werden, die dem Gebiet seinen besonderen Charakter als Walsiedlung geben. Die Baumbestände sind z.T. noch als Restbestände des ehemaligen „Märchenwaldes“ erhalten und stellen so eine historische Verbindung zur ursprünglichen Landschaft in diesem Gebiet her. Die Siedlungs- und Freiflächenstruktur des ehemaligen Olympischen Dorfes nimmt die

Topographie des Geländes auf und bezieht sie in besonderer Weise in die Siedlung ein. Diese Aspekte bilden die besonderen Qualitäten des ehemaligen Olympischen Dorfes aus, die auch heute noch erlebbar sind.

Insbesondere im südöstlichen Teil wurde die historische Siedlungsstruktur jedoch durch unproportionierte Gebäude, die ohne Bezug zum historischen Siedlungsbild erstellt wurden, überformt und verändert. Gestörte Sichtbeziehungen, die Anordnung der Gebäude und die Größe der Baukörper widersprechen den historischen Strukturen und stellen starke Störungen im Landschafts- und Ortsbild dar.

Die Einsehbarkeit des Olympischen Dorfes von der B 5 aus, ist aufgrund der z.T. dichten Waldbaumbestände stark eingeschränkt und läßt überwiegend die Bauten der Nachkriegszeit sichtbar werden. Die Erlebbarkeit des gesamten Bereiches des ehemaligen Olympischen Dorfes ist somit derzeit stark eingeschränkt.

Im Gegensatz dazu ist der Bereich der **Adler- und Löwenkaserne** in seinem nördlichen Teil gut von der B 5 aus sichtbar. Die prägenden, historischen Gebäude stehen senkrecht zur Straße und lassen einen Blick in das Gebiet sowie in die wenigen Freiflächen zwischen den Gebäuden zu. Der rückwärtige Bereich der Adler- und Löwenkaserne ist durch eine umlaufende Mauer von der Umgebung abgeschirmt. Die Gebäudestrukturen sind in diesem Bereich ungeordnet und die Flächen sind fast vollständig überbaut. Eine Gliederung durch Freiflächen oder prägende Vegetationsstrukturen erfolgt hier nicht. Zum umgebenden Landschaftsraum wird keine Verbindung hergestellt. Für das Landschafts- bzw. Ortsbild stellen sich diese Siedlungsbereiche als sehr negativ dar.

Als besonders charakteristischer Landschaftsraum ist der Bereich der **Döberitzer Heide** zu nennen. Die jahrhundertelange Nutzung der Fläche als Truppenübungsplatz führte zu der stark ausgeräumten, großräumig einsehbaren Landschaft, die heute überwiegend durch Trockenrasen und Heidebestände geprägt wird. Diese Landschaftsform stellt aufgrund ihrer Seltenheit eine Besonderheit dar, die es langfristig zu erhalten gilt. Störungen gehen überwiegend auf ehemalige militärische Gebäude zurück, die innerhalb der Flächen liegen, die aber auch als Teil der historischen Nutzung zu betrachten sind. Für das Landschaftsbild stellt die Döberitzer Heide einen besonders wertvollen Bereich dar.

Entwicklungsziele

Auch bezogen auf das Landschaftsbild sollte eine Stärkung der vorhandenen Qualitäten im Planungsgebiet angestrebt werden. Hierzu sind insbesondere im Olympischen Dorf sowie in der Döberitzer Heide die charakteristischen Freiraumstrukturen langfristig zu sichern und zu erhalten. Die Beseitigung der Störungen durch landschafts- bzw. siedlungsfremde Elemente (z.B. der nicht der historischen Siedlungsstruktur entsprechende Bauten im Süden des Olympischen Dorfes, Mauern und unstrukturierte Gebäude im Süden der Adler- und Löwenkaserne) kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen und insbesondere im Olympischen Dorf eine Verdeutlichung der historischen Bezüge wiederherstellen.

Als übergeordnetes Ziel zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Siedlungs- und Freiflächen nahezu des gesamten Planungsgebietes ist die Förderung der Erschließung der Flächen (z.B. durch Wander- und Radwege) und die Verbesserung der Zugänglichkeit zu nennen. Dies gilt sowohl für die Siedlungsflächen als auch für den Landschaftsraum Döberitzer Heide.

3.5 Erholung / Freizeit

Erholungsnutzungen sind derzeit aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Flächen des Planungsgebietes nur im Bereich der Döberitzer Heide möglich. Dort beschränkt sich die öffentliche Zugänglichkeit auf die ausgewiesenen Wanderwege, die eine Verbindung zwischen Dallgow und Priort herstellen.

Ein Zugang zu dieser Wegeverbindung von den Siedlungsgebieten Elstals aus existiert derzeit nicht, wird aber zukünftig über die im Bau befindliche „Straße zur Döberitzer Heide“ möglich sein¹⁷. Am Ende dieser Straße, die eine Anbindung an die B5 (Knotenpunkt „Elstal / Olympisches Dorf“) herstellt, wird ein Parkplatz eingerichtet. Es entsteht so ein weiterer Eingangsbereich der Döberitzer Heide, der an das Wanderwegenetz angebunden ist.

Die übrigen Flächen im Planungsgebiet stehen einer öffentlichen Erholungs- oder Freizeitnutzung derzeit nicht zur Verfügung. Innerhalb des ehemaligen Olympischen Dorfes sind siedlungsinterne Grünzüge vorhanden, die bei einer Nachnutzung und Sanierung des Gebietes einen Anknüpfungspunkt für die Neuanlage bzw. Wiederherstellung von Parkanlagen darstellen.

¹⁷ Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2000

Innerhalb der Siedlungsflächen der Adler- und Löwenkaserne existieren solche Freiflächenstrukturen nicht. Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist die Ausrichtung einer späteren Nachnutzung dieser Siedlungsflächen in Richtung Erholungs- bzw. Freizeitnutzungen wünschenswert.

Versorgung mit Öffentlichem Grün

Da innerhalb des Planungsgebietes derzeit keine Wohnnutzung stattfindet, und die Flächen auch für benachbarte Siedlungsbereiche nicht zugänglich sind, sind derzeit keine Aussagen zur Versorgungssituation mit Öffentlichen Grünflächen möglich. Dies gilt auch für die Versorgung mit Spiel- und Sportflächen.

Wander- / Rad- und Reitwege

Mit dem Aufbau eines Wanderwegenetzes in der Döberitzer Heide wurde erst in der letzten Zeit begonnen. Der weitere Ausbau und die Schaffung zusätzlichen Anbindungen ist jedoch geplant.

Ein übergeordnetes Radwegenetz sowie ein Reitwegenetz, in dem das Planungsgebiet eingebunden ist, existiert derzeit nicht.

Entwicklungsziele

Mit der Nachnutzung der Siedlungsgebiete wird auch die Wiederaufnahme ehemals vorhandener bzw. die Neuanlage von Öffentlichen Grünflächen notwendig. Diese sollten sich im Olympischen Dorf an den historischen Freiflächenstrukturen und der historischen Wegeführung orientieren.

Im Bereich der Adler- und Löwenkaserne ist ein neues Freiflächenetz zu entwickeln, was in Abhängigkeit zur späteren Nutzung der Siedlungsflächen steht. Eine Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum Döberitzer Heide sowie eine Verflechtung mit übergeordneten Wegenetzen ist hier zu berücksichtigen.

Die Zugänglichkeit der Döberitzer Heide von den vorhandenen (bewohnten) Siedlungsflächen Elstals aus ist kurzfristig vorgesehen. Ein neuer „Eingangsbereich“ zu diesem attraktiven Erholungsraum wird im Bereich der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne bzw. südlich davon entstehen.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb der Planungsgebietes sind weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch Forstflächen vorhanden. Die Waldflächen, die kleinflächig in die Siedlungsflächen integriert sind, weisen nur sehr geringe Größen auf und sind auch für eine künftige Nutzung unter ertragsorientierten, forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht geeignet.

Entwicklungsziele

Die vorhandenen Waldflächen im Planungsgebiet sind als naturnahe Waldbereiche innerhalb der Siedlungsflächen bzw. innerhalb des Landschaftsraumes zu entwickeln und zu ergänzen. Die vorhandenen Waldflächen sind kleinflächig um neue Waldflächen zu erweitern bzw. zu ergänzen. Eine Vernetzung der Flächen untereinander sowie mit den angrenzenden Biotoptypen ist zu fördern.

4 Leitbild, Landschaftsplanerische Ziele

Gemäß § 3 BbgNatSchG hat die Landschaftsplanung die Aufgabe „Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen“. Für das Planungsgebiet übernimmt der Teil-Landschaftsplan 2 diese Aufgabe im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die Entwicklung des Planungsgebietes lassen sich folgende, übergeordnete Ziele formulieren:

1. Wiederherstellung und Nachnutzung des ehemaligen Olympischen Dorfes als stark durchgrünter, gehobener Wohnstandort

- Reduzierung der baulichen Nachnutzung auf die ehemals bebauten Flächen,
- Wiederherstellung der historischen Freiflächenstrukturen, Wiederherstellung des Teiches in der nordwestlichen Aue,
- Wiederherstellung der Blickachsen und Sichtbeziehungen sowie des ehemaligen Wegesystems
- enge Vernetzung der privaten und öffentlichen Freiflächen, weitgehender Verzicht auf Einfriedungen,
- Erhalt des prägenden Baumbestandes, Ergänzung bzw. Nachpflanzung mit alterungsfähigen Wald- und Parkbäumen.

2. Nachnutzung des nördlichen Teils der Adler- und Löwenkaserne für Freizeit-, Erholungs-, Hotel, Bildungs- oder Sporteinrichtungen unter Berücksichtigung der Lage in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet

- Entsiegelung und starke Durchgrünung der Siedlungsflächen,
- Abstufung der baulichen Dichte sowie der Gebäudehöhe zum Landschaftsraum hin,
- Eingliederung der südlichen Siedlungskante in die Landschaft durch intensive Gehölzpflanzungen im Randbereich.

3. Behutsame Erschließung des Landschaftsschutzgebietes für ruhige Erholungsformen, Schutz der eingelagerten Bereiche des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“ vor Beeinträchtigungen und Störungen

- Erschließung für extensive Erholungsformen, Anlage bzw. Vervollständigung eines übergeordneten Wander-, Rad- und Reitwegenetzes.
- Anbindung der Siedlungsgebiete Elstals an das Wegenetz; Schaffung bzw. Wiederherstellung mehrerer Quermöglichkeiten der B 5 für Fußgänger und Radfahrer, Wiederherstellung des Tunnels bzw. Bau einer Brücke im ehemaligen Eingangsbereich des Olympischen Dorfes, Schaffung eines neuen Eingangsbereiches zur „Döberitzer Heide“,
- Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen der Flächen für den Naturhaushalt,
- Sicherung und Erhaltung der besonderen Bedeutung der Flächen als Lebensstätte seltener, in ihrem Bestand bedrohter und wildlebender Pflanzengesellschaften sowie Tierarten im Bereich des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“.

5 Konfliktanalyse

Aus den Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes können sich Konflikte mit den landschaftsplanerischen Zielsetzungen ergeben. Diese gehen meist auf die Inanspruchnahme von Flächen zurück, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen können.

Im vorliegenden Fall des Teil-Landschaftsplanes 2 treten solche Konflikte nur in eingeschränktem Umfang auf, da es sich bei den im Teil-Flächennutzungsplan 2 (Entwurf) dargestellten Siedlungsflächen ausschließlich um Konversionsflächen handelt, die bereits als Siedlungsflächen geprägt sind bzw. waren. Eine Ausweisung von

Siedlungszuwachsflächen ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen, in der Gesamtbilanz kommt es sogar zu einer erheblichen Reduzierung der ausgewiesenen Siedlungsflächen gegenüber dem Bestand.

In einigen Bereichen ehemaliger Siedlungsflächen (Teile des Olympischen Dorfes) haben sich zwischen den Gebäuderesten wertvolle Baumbestände entwickelt, die inzwischen als Waldbestände zu bezeichnen sind. Hier ergeben sich an einigen Standorten Konflikte, die eine Umwandlung der Waldflächen zur Folge haben können.

5.1 Siedlungsentwicklung - Konflikte mit den Zielen von Natur und Landschaft

Bei den im Teil-Flächennutzungsplan 2 ausgewiesenen Siedlungsflächen handelt es sich um bestehende Siedlungsbereiche, die lediglich in ihrer derzeitigen bzw. historischen Abgrenzung für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden.

Im Falle des Olympischen Dorfes soll sich die künftige Bebauung ausdrücklich auf die Standorte der ehemaligen Gebäude beschränken und die ehemaligen siedlungsinternen Freiflächen sind auch zukünftig als Grünflächen ausgewiesen. Es kommt somit nicht zu einer Erweiterung der baulichen Nutzung.

Zu berücksichtigen ist aber, daß sich in diesen stark durchgrünten Siedlungsbereichen in den vergangenen Jahren durch die fehlende Nutzung und Pflege besonders wertvolle Biotopstrukturen entwickeln konnten. Eingriffe in diese wertvollen Strukturen sind im Verhältnis zur derzeitigen Situation demnach nicht nur durch bauliche Erweiterungen sondern auch dann zu erwarten, wenn lediglich eine Nachnutzung der bestehenden Bauflächen stattfindet (siehe 3.3.2). Es handelt sich im wesentlichen um einen Verlust bzw. die Verringerung der Qualität der vorhandenen Biotopstrukturen.

Folgt man den Zielsetzungen des Teil-Landschaftsplanes 2 für den Bereich des Olympischen Dorfes, so ist für die zukünftige bauliche Entwicklung die Wiederherstellung der ehemaligen Siedlungsstrukturen geplant. Die Dimensionierung und Anordnung der Gebäude sollte sich am historischen Vorbild orientieren und die umgebenden Freiflächenstrukturen erhalten und entwickeln. (Eine detaillierte Festlegung des Bebauungskonzeptes ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.)

Die entstehenden Eingriffe, die auf die Wiederherstellung ehemaliger Siedlungsstrukturen sowie die Intensivierung der Nutzungsintensität zurückgehen, sind dann überwiegend nicht als Eingriffe im Sinne des §8a-8c BNatSchG zu betrachten, da eine entsprechende baulich Nutzung der betroffenen Flächen bereits heute gemäß §34 BauGB möglich wäre. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Inanspruchnahme von Freiflächen) gehen vor allem auf die mit einer Nachnutzung verbundenen zusätzlichen Versiegelung für Erschließungsmaßnahmen, Stellplätze etc. sowie auf die Beseitigung von Bäumen bzw. Gehölzen zurück.

Im Bereich der Löwen- und Adlerkaserne ist mit Konflikten zu den Zielstellungen des Teil-Landschaftsplanes 2 nicht zu rechnen, da es sich bei den ausgewiesenen Flächen bereits heute um intensiv versiegelte und stark gestörte Flächen handelt. Die Flächenausdehnung der Siedlungsflächen wird in diesem Bereich verringert, so daß es im Übergang zum Landschaftsraum der Döberitzer Heide sogar zu einem Rückbau von Siedlungsflächen und zu einer Verbesserung der Funktionen der Flächen für den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz kommt.

5.2 Siedlungsentwicklung - Konflikte mit den Zielen der Waldentwicklung (Landeswaldgesetz)

Anders stellt sich die Situation im Olympischen Dorf bezogen auf die Waldflächen dar. In den teilweise zerstörten Siedlungsbereichen, in denen z.T. nur noch Fundamente oder Reste der ehemaligen Gebäude vorhanden sind, sowie innerhalb der ehemals gärtnerisch angelegten Parkanlage hat sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte ein dichter Baumbestand entwickelt. Dieser ist in einigen Bereichen gemäß §2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) inzwischen als Waldbestand anzusprechen und muß den Bestimmungen des Waldgesetzes entsprechend berücksichtigt werden.

Die Zielstellung der Siedlungsentwicklung im Olympischen Dorf ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Siedlungsstrukturen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten (s.o.). Die ehemals bebauten, heute jedoch z.T. zerstörten Teile des Olympischen Dorfes sollen wiederhergestellt werden und sind entsprechend im Teil-Flächennutzungsplan 2 als Siedlungsflächen ausgewiesen. Dies gilt auch für die Wiederherstellung der Parkanlage, die entsprechend dem historischen Vorbild erfolgen soll. Konflikte ergeben sich in den Bereichen, die heute als Wald entwickelt sind und im Teil-Flächennutzungsplan 2 als Siedlungs- oder Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen werden. In diesen Bereichen ist im weiteren Planungsverfahren die Umwandlung der Waldflächen entsprechend §8 LWaldG zu beantragen. Zum Aus-

gleich des Verlustes an Waldflächen müssen neue Waldflächen (Erstaufforstung) angelegt werden.

Ein Teil dieser neu anzulegenden Waldflächen kann durch den Rückbau vorhandener Siedlungsflächen im Bereich des Olympischen Dorf selbst (z.B. ehemaliges Heizhaus) erfolgen. Diese Flächen sind im Teil-Landschaftsplan 2 als Waldflächen dargestellt und können im Rahmen der Konkretisierung der Planung (verbindliche Bauleitplanung) den Umwandlungsflächen zugeordnet werden. Für die Gesamtheit des Verlustes an Waldflächen reichen diese ausgewiesenen Waldflächen jedoch nicht aus. Es sind daher zusätzliche Aufforstungsflächen außerhalb des Bereiches des Olympischen Dorfes notwendig.

5.3 Erholungs- und Freizeitnutzungen in der Döberitzer Heide

Die Intensivierung der Erschließung und die Verbesserung der Zugänglichkeit des Landschaftsraumes Döberitzer Heide kann zu Störungen der besonders wertvollen Biotopstrukturen im Naturschutzgebiet führen. Dies könnte zu Konflikten zwischen Erholungs- und Naturschutzbelangen führen.

Die behutsame Erschließung der Flächen und eine abgestimmte Wegeführung kann jedoch zur Vermeidung solcher Konflikte führen. Die Festlegung der Wegeführungen ist jedoch nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich und muß in den folgenden Planungsebenen erfolgen.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend der §§8a-8c BNatSchG sind auf der Ebene der Bauleitplanung die Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen, die durch die Bauleitplanung zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich sowie zum Ersatz sind vorzusehen.

Folgende Maßnahmen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Darstellungen von Grünordnungsplänen bzw. deren Übernahme als Festsetzungen in die entsprechenden Bebauungspläne innerhalb der Bauflächen gesichert werden:

- Erhalt eines hohen Freiflächenanteils innerhalb der Baugebiete (Verringerung der GRZ),
- Flächenmäßige Einschränkung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen,

- Erhalt vorhandener Vegetationsbestände,
- Ausschluß vollversiegelnder Bodenbeläge,
- Bepflanzung der Erschließungsflächen (Straßenbaumpflanzungen), Bepflanzung von Stellplätzen,
- Entwicklung eines Konzeptes zur Niederschlagswasserbehandlung (Rückhaltung, Versickerung, Verwendung vor Ort),
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- Fassaden- und Dachbegrünung,
- Verwendung standortgerechter Gehölze.

Sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die ausgewiesenen Minderungsmaßnahmen nicht kompensierbar, sind zusätzlich Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen. Der Teil-Landschaftsplan 2 weist eine Reihe von Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aus, die der Kompensation von Eingriffen dienen können. Diese Ausgleichsflächen können sowohl als Kompensationsflächen für Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes, als auch für Eingriffe im sonstigen Amtsbereich (Geltungsbereich des Teil-Landschaftsplanes 1) herangezogen werden.

Im Planungsgebiet wurden folgende Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Sofern diese Flächen nicht bereits heute als wertvolle Biotopstrukturen ausgebildet sind, können sie als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen:

- Waldflächen innerhalb bzw. angrenzend an das ehemalige Olympische Dorf (auch als Ausgleich der von einer Waldumwandlung betroffenen Flächen gemäß LWaldG),
- Waldflächen im Bereich des Landschaftsraumes der „Döberitzer Heide“ (teilweise auch als Ausgleich der von einer Waldumwandlung betroffenen Flächen gemäß LWaldG, sofern sie nicht bereits als Waldflächen vorhanden sind),
- Offenlandbiotope im Bereich des Landschaftsraumes der „Döberitzer Heide“ (Trockenrasen, Heiden, ruderaler Staudenfluren). Als Kompensationsflächen können hier diejenigen Flächenanteile gelten, die nicht bereits heute z.B. als Trockenrasen bzw. besonders wertvolle Biotope ausgebildet sind (geschützt gemäß §32 BbgNatSchG). Kompensationsmaßnahmen können z.B. die Einbindung ruderaler Flächenanteile sowie die Entsiegelung bzw. Umwandlung derzeit gestörter Flächen (z.B. südlicher Teil Löwen- und Adlerkaserne) darstellen. Aber auch die bestehenden, besonders wertvollen Biotope (geschützt gemäß §32 BbgNatSchG)

bedürfen hier besonderer Pflegemaßnahmen, die eine Verbuschung unterbinden und die wertvollen Strukturen erhalten.

Der Anteil der im Planungsgebiet ausgewiesenen Ausgleichsflächen ist verhältnismäßig groß. Dies gilt insbesondere wenn man berücksichtigt, daß die innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffe (nach Umsetzung umfangreicher Minderungsmaßnahmen innerhalb der Siedlungsflächen) als relativ gering einzuschätzen sind.

Die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesenen Flächen stellen daher auch ein Potential an Ausgleichsflächen für Eingriffe zur Verfügung, die an anderer Stelle im Amtsbereich des Amtes Wustermark (Geltungsbereich des Teil-Landschaftsplanes 1) verursacht werden, dort jedoch nicht ausgleichbar sind.

5.5 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen – Bilanzierung

Im folgenden werden die Auswirkungen der Flächenausweisungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft näher beschrieben und bezogen auf ihre Quantität und Qualität gegenübergestellt.

Olympisches Dorf

Bei der Bewertung der Eingriffssituation im Bereich des Olympischen Dorfes stellt sich die Beurteilung der Ausgangssituation als problematisch dar: Einerseits beschränkt sich die ausgewiesene Siedlungsfläche ausschließlich auf die historischen Bereiche des Olympischen Dorfes. Die Zielsetzung sieht die strenge Einhaltung der ehemaligen Gebäudestandorte sowie der Erschließungs-Trassen (Wegesystem) vor. Für einen Teil der Siedlungsflächen (ca. 50%) ist zur Umsetzung dieser Zielsetzung lediglich die Sanierung der noch erhaltenen Gebäude und Erschließungsanlagen notwendig. Im übrigen Teilbereich sind die Reste der ehemaligen Bebauung in unterschiedlichen Zustand erhalten: Dies reicht von stark zerstörten Gebäuden bis hin zu Fundamenten und Kellern, die z.T. mit Vegetation überwachsen sind. Dennoch sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch diese Gebäudereste bereits beeinträchtigt und eine Wiederherstellung der ehemaligen Strukturen ist überwiegend nicht als Eingriff zu bewerten¹⁸.

¹⁸ Es ist davon auszugehen, daß eine Bebauung im Sinne des historischen Vorbildes bereits nach §34 BauGB möglich ist, Eingriffe gemäß §8a BNatSchG9 erfolgen demnach nicht.

Für die **Schutzgüter des Naturhaushaltes** bedeutet dies, daß durch die Gebäude selber sowie die Erschließungsanlagen eine Neuversiegelung nur in sehr geringem Umfang erfolgt. Beeinträchtigungen des **Bodens** sowie auch des **Grundwasserhaushaltes** werden vermieden. Die Ausweisung der gesamten Siedlungsflächen des Olympischen Dorfes als „Parkbaumsiedlungsgebiet“ soll die starke Durchgrünung innerhalb der Bauflächen sicherstellen und mögliche Auswirkungen auf das **Lokalklima** vermeiden.

Bezogen auf den **Biotop- und Artenschutz** ist bei einer Betrachtung im Verhältnis zum Bestand mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies ist vor allem auf die Intensivierung der Nutzung und entsprechende Störungen zurückzuführen, die möglicherweise zur Verdrängung z.B. störungsempfindlicher Tierarten führen können. Durch die Zielstellung „Parkbaumsiedlungsgebiet“ ist die starke Durchgrünung, die Wiederherstellung eines vernetzten Systems privater und öffentlicher Grünflächen sowie die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes vorgesehen. Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzes werden so minimiert.

Aus Sicht des **Landschaftsbildes** schließt die Zielstellung der Wiederherstellung des Olympischen Dorfes die Sicherung der Qualitäten des Landschafts- bzw. Ortsbildes mit ein, da beim Bau des Olympischen Dorfes die Einbindung der vorhandenen Landschaftsstrukturen, die Erhaltung des Baumbestandes und die Schaffung von Sichtachsen und Blickbeziehungen eine große Rolle spielte. Mit der Umsetzung der Planung ist daher eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Verhältnis zum Bestand zu erreichen. Störende Baukörper werden beseitigt, Sichtachsen wiederhergestellt und die historischen Strukturen wieder erlebbar gemacht.

Wie bereits oben angesprochen, sind Teile der ehemaligen Siedlungsgebiete schon seit Jahren bzw. Jahrzehnten stark zerstört. Dies gilt vor allem im nordwestlichen sowie im südöstlichen Bereich des Olympischen Dorfes. Zwischen den Gebäuderesten und Erschließungsanlagen haben sich teilweise im Laufe der Zeit dichte Baumbestände entwickelt, die heute nach der Definition des §2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg¹⁹ als **Waldfläche** zu bezeichnen sind. Dies gilt unabhängig von den noch erhaltenen Gebäuderesten und geht auf die Dichte und Artenzusammensetzung der Baumbestände zurück. In diesen Bereichen wurden die Siedlungsflächen im Rahmen der Biotopkartierung daher als Waldflächen kartiert. Gleiches gilt für Teile der ehemaligen Parkanlage des Olympischen Dorfes.

¹⁹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17.06.1997

Mit der Darstellungen dieser Flächen als Baugebiete bzw. Parkanlage durch den Teil-Flächennutzungsplan 2 wird eine Änderung der Flächennutzung gegenüber dem Bestand vorbereitet. Das Waldgesetz sieht in §8 LWaldG die Möglichkeit der Umwandlung von Wald in andere Nutzungen vor. Hierzu bedarf es einer Genehmigung der unteren Forstbehörde, die Maßnahmen zum Ausgleich der Umwandlung bestimmen kann. Als Ausgleich können entsprechend §8 Abs. 3 LWaldG entweder eine Erstaufforstung, die Erhaltung eines Waldes mit Schutzstatus oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen bestimmt werden.

Mit den Darstellungen im Teil-Flächennutzungsplan 2 werden einerseits vorhandene Waldflächen in Bau- bzw. Parkflächen umgewandelt, es werden aber auch Bereiche, die derzeit als Bauflächen geprägt sind, als Waldflächen ausgewiesen. Diese können als Ausgleich für die Umwandlungsflächen bestimmt werden.

Eine Bilanzierung der Waldflächen im Olympischen Dorf ergibt eine Umwandlung von ca. 14,4ha Wald in Siedlungsfläche und 4,4ha Wald in Parkanlage. Dem steht die Neuausweisung von 5,9ha Waldflächen im olympischen Dorf sowie weiterer 3,0ha Wald östlich der ehemaligen Löwen- und Adlerkaserne gegenüber, so daß sich insgesamt ein Verlust von 9,9ha Waldfläche ergibt. Die Bewertung der vorhandenen Waldflächen und das sich daraus ergebende Verhältnis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstungen) kann erst im weiteren Planungsverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Bei der Beurteilung muß berücksichtigt werden, daß trotz der Umwandlung der Flächennutzung ein großer Teil des Baumbestandes der vorhandenen Waldflächen innerhalb der Bau- bzw. Grünflächen erhalten bleibt.

Zusammenfassend ist ein Defizit an Waldflächen festzustellen, was im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann. Sollte eine Kompensation nicht über die Ausweisung von Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen in den waldgeprägten Bereichen im Planungsgebiet möglich sein, ist eine Kompensation außerhalb des Teil-Flächennutzungsplanes 2 notwendig.

Adler- und Löwenkaserne

Die Siedlungsflächen südlich der B5 werden mit den Ausweisungen des Teil-Flächennutzungsplanes 2 gegenüber dem Bestand erheblich verringert. Darüber hinaus ist im Zuge der Nachnutzung zumindest für große Teile der geplanten Bauflächen mit einer Reduzierung der baulichen Dichte zu rechnen, weil der südliche Teil des Kasernengeländes heute nahezu vollständig versiegelt ist. Die Ausweisung des Sondergebietes südlich der B5 führt demnach nicht zu Eingriffen in Natur und Land-

schaft. Dies gilt sowohl für die Schutzgüter des **Naturhaushaltes** (Boden, Wasser, Klima) als auch für den **Biotop- und Artenschutz**, dessen Bedeutung durch die Anlage siedlungsinterner Grünflächen und die Entsiegelung und Bepflanzung von Teilflächen deutlich verbessert wird.

Bezogen auf das **Landschaftsbild** wird durch die Anlage einer Bepflanzung am Ortsrand und die bessere Einbindung des Gebietes in die Umgebung eine Verbesserung im Verhältnis zum Bestand erreicht.

Bilanzierung der Flächenausweisungen

Eine Bilanzierung der im Teil-Flächennutzungsplan 2 ausgewiesenen Flächennutzungen gegenüber dem Bestand ergibt eine Reduzierung der Waldflächen um insgesamt ca. 9,9ha (s.o.).

Gleichzeitig wird eine Reduzierung der Siedlungsflächen um insgesamt ca. 8,6ha erreicht. Darüber hinaus ist die Neuausweisung von ca. 5,6ha Grünflächen (Parkanlage, sonstige Grünfläche) sowie die Entwicklung von ca. 10,4ha Offenlandbiotopen im Bereich der Döberitzer Heide (Entsiegelungsmaßnahmen sowie Umwandlung von Brach- bzw. Ruderalflächen) vorgesehen. Diese Flächen können als Ausgleichsflächen dienen.

6 Teil-Landschaftsplan 2

6.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Das landschaftsplanerische Konzept des Teil-Landschaftsplanes 2 strebt die Erhaltung sowie die Förderung und Entwicklung der Qualitäten und Potentiale innerhalb des Planungsgebietes an. Hierzu sollen die unterschiedlichen Raumstrukturen erhalten und in ihrer Charakteristik gestärkt werden.

6.1.1 Innerörtliches Grünkonzept

Anknüpfend an historische Bezüge soll im Olympischen Dorf das ehemalige Freiflächenetz wiederhergestellt werden. Hierzu zählt auch die Wiederherstellung des Wegenetzes, was eine Trennung der Fuß- und Radwege von der Erschließung des Gebietes für PKW beinhaltet. Als besonderes Charakteristikum des ehemaligen Olympischen Dorfes ist, über die ausgewiesenen Grünflächen hinaus, aber vor allem die starke Durchgrünung der Siedlungsflächen zu nennen. Dies ist auch zukünftig

anzustreben. Die Freiflächen innerhalb der Baugebiete sind parkartig anzulegen und möglichst nicht durch Einfriedungen voneinander abzugrenzen. Die Anlage von „Gärten“ ist hier nicht anzustreben. Besondere Bedeutung bekommt die enge gestalterische Verflechtung der öffentlichen Grünflächen mit den privaten Freiflächen innerhalb der Baugebiete, die ohne sichtbare Zäsuren ineinander übergehen sollten.

Als Teil dieses Freiflächenetzes sind auch die Waldflächen zu sehen, die im Teil-Landschaftsplan 2 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. Diese Flächen sind gestalterisch in das Konzept einer Wald- bzw. Parksiedlung einzubeziehen und an übergeordnete Wegebeziehungen anzubinden.

Im Bereich der Adler- und Löwenkaserne sind derzeit keine Freiraumstrukturen vorhanden, an die zukünftig anzuknüpfen ist. Ziel ist hier, eine stärkere Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen zu erreichen. Die extrem hohe Verdichtung in diesen Bauflächen sollte zurückgebaut werden. Die Neuanlage von gliedernden Freiflächen zwischen den Gebäuden ist entsprechend dem späteren städtebaulichen Konzept zu entwickeln. Als wichtiges Ziel ist die Verflechtung dieser siedlungsinternen Freiflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu nennen.

Zur Einbindung der Siedlungsflächen der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne in die umgebende Landschaft ist die Schaffung eines neuen Ortsrandes besonders wichtig. Hier sind gestufte Abpflanzungen mit Gehölzen sowie die Abstufung der Gebäudehöhen zur Landschaft hin anzustreben. Für die Bepflanzung mit Gehölzen bieten sich die Flächen an, die derzeit noch durch ungeordnete Gebäudestrukturen sowie die umgrenzende Mauer bebaut sind.

Als wichtiges Ziel ist auch die Einbindung der Freiflächen der Adler- und Löwenkaserne in ein übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz zu nennen, was an die bestehenden Siedlungsgebiete Elstals, an die zukünftigen Freiflächen im Olympischen Dorf sowie auch an das Wegenetz innerhalb der Döberitzer Heide anknüpft.

6.1.2 Entwicklung des Landschaftsraumes

Entsprechend der Zielsetzung für das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist der Landschaftsraum im Süden des Planungsgebietes für ruhige Erholungsformen zu erschließen. Die vorhandenen, überwiegend besonders wertvollen und charakteristischen Biototypen in diesem Bereich sind zu erhalten und mittels geeigneter Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

Es ist ein übergeordnetes Wegenetz zu entwickeln, was einerseits die charakteristische Landschaft für Erholungssuchende erschließt, andererseits aber eine Störung der empfindlichen Bereiche des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“ vermeidet.

Ziel der Erschließung des Landschaftsraumes für die Öffentlichkeit sollte ein abgestuftes Wegesystem sein, in dem unterschiedliche Nutzergruppen berücksichtigt werden. So sind Wander- und Radwege unabhängig von einem Reitwegenetz zu führen, um Konflikte zwischen diesen Nutzergruppen auszuschließen.

Besondere Bedeutung kommt der Verbesserung der Anbindung dieses Wegenetzes an die Siedlungsbereiche insbesondere von Elstal zu. Derzeit besteht eine solche Anbindung nicht. Für die Zugänglichkeit des Landschaftsraumes der Döberitzer Heide von Elstal aus, stellt die Querung der Bundesstraße 5 ein besonderes Problem dar. Die Einbindung der vorhandenen Brücke in das Wegenetz ist kurzfristig sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Wiederherstellung der Unterquerung der B 5 durch den Tunnel oder den Bau einer Brücke im Bereich der Rhinslake anzustreben. So ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Olympischen Dorf und der „Döberitzer Heide“ möglich, die an das Wanderwegenetz angebunden ist. Eine Verflechtung der Siedlungsbereiche nördlich der B 5 mit der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne wird so zusätzlich gefördert.

6.2 Darstellungen des Teil-Landschaftsplanes 2

6.2.1 Grünflächen

Die Grünflächen sind im Teil-Landschaftsplan 2 wie folgt differenziert:

- **Parkanlage**

Die bestehende Parkanlage des Olympischen Dorfes soll in ihrem Bestand gesichert und in Anlehnung an ihre historische Form wiederhergestellt werden. Ehemalige Sicht- und Wegebeziehungen sowie die Erhaltung des charakteristischen Baumbestandes sind hier anzustreben.

- **sonstige Grünflächen**

Die „sonstigen Grünflächen“, die parallel zur B 5 dargestellt werden, dienen vorrangig dem Lärmschutz für die nördlich der B 5 angrenzenden Wohngebiete. Sie sollen einen Sichtschutz darstellen, der durch begrünte, bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergänzt wird. Die Flächen sind dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Eine weitere „sonstige Grünfläche“ wurde auf dem ehemaligen Sportplatz im Norden des Olympischen Dorfes ausgewiesen. Diese Fläche soll in ihrer räumlichen Struktur erhalten bleiben und den Bezug zur Historie herstellen, unabhängig davon, ob sie zukünftig wieder als Sportfläche genutzt wird. Die Gestaltung dieser „sonstigen Grünfläche“ sollte demnach die historische Nutzung als Sportplatz berücksichtigen.

6.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Teil-Landschaftsplan 2 stellt entsprechend den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Flächen dar, die vor allem dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen. Diese Flächen sind somit als Vorrangflächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu sehen. Darüber hinaus stellen sie ein Flächenpotential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, die für die Kompensation von Eingriffen (z.B. durch Siedlungsentwicklungen) notwendig werden.

Waldflächen

Innerhalb des Geländes des ehemaligen Olympischen Dorfes befinden sich kleinteilige Waldflächen, die als Reste der ursprünglichen Bewaldung dieses Landschaftsraumes beim Bau des Olympischen Dorfes erhalten worden sind, oder die sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte im Rahmen einer natürlichen Sukzession entwickelt haben. Diese Flächen sollen auch zukünftig als Wald erhalten und entwickelt werden. Eine ertragsorientierte Bewirtschaftung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzverwertung) ist jedoch nicht wünschenswert. Vielmehr sind hier naturnahe Waldstrukturen zu erhalten und zu fördern und eine Einbindung in das Netz von privaten und öffentlichen Grünflächen mit parkartigem Charakter ist anzustreben. Gleichzeitig wird so die Vernetzung mit benachbarten Biotopen erreicht. Als wesentliches Ziel ist die Förderung standortgerechter Gehölze zu nennen. Für Neu- oder Nachpflanzungen sollten ausschließlich standortgerechte Arten verwendet werden.

Teile der als Waldflächen ausgewiesenen Bereiche sind derzeit noch als Siedlungsbereiche geprägt. Sie sind als neue Waldflächen anzulegen und können einem Ausgleich des Verlustes an Waldflächen dienen.

Dies gilt vor allem im Südosten des Olympischen Dorfes. Hier ist in Anknüpfung an die Waldbereiche der Umgebung die Neuanlage von Waldflächen vorgesehen, die zusätzlich dem Immissionsschutz dienen sollen (Lärm- und Staubbelastungen von der B 5) sowie einen Sichtschutz zur B 5 darstellen sollen. Diese Flächen führen die "sonstigen Grünflächen" entlang der B 5 (s.o.) fort. Neue Waldflächen werden auch südlich der B5 in Ergänzung der dort vorhandenen Waldflächen ausgewiesen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um ehemalige technische Bereiche (Klärgruben) sowie Brachflächen.

Die dargestellten Waldflächen im Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet sind als naturnahe Waldflächen zu entwickeln und in ihrer Funktion im Rahmen der Biotopvernetzung zu stärken. Es handelt sich überwiegend um Eichenwälder sowie Vorwälder trockener Standorte, denen eine große Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen zukommt. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind hier auf ein Minimum zu beschränken und eine natürliche Entwicklung bzw. Sukzession ist anzustreben.

Offenlandbiotope der Döberitzer Heide

Die charakteristischen Bereiche der offenen Heidelandschaft sind langfristig zu sichern und zu schützen. Hier sind gezielte Pflegemaßnahmen notwendig, die eine

Verbuschung des Geländes verhindern und die besonders wertvollen Strukturen der Heiden und Trockenrasen fördern. Ohne die Durchführung der genannten Pflegemaßnahmen ist die langfristige Erhaltung der einzigartigen Strukturen sowie der besonders wertvollen Biotope nicht zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung besonders wertvoller, störungsempfindlicher Biotopstrukturen sind die Offenlandbiotope durch ein übergeordnetes Wegenetz zu erschließen und für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen.

6.2.3 Anpflanzungen

Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung werden für den südlichen Siedlungsrand der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne dargestellt. Durch eine intensive Bepflanzung soll der Übergang zur offenen Landschaft harmonisch eingepaßt und eine Abstufung der Nutzung zum Landschaftsraum hergestellt werden. Die ausschließliche Verwendung standortgerechter Gehölze ist hier im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet anzustreben.

6.2.4 Wasserflächen

Als Wasserfläche wird der vorhandene Teich im Olympischen Dorf dargestellt. Dieser ist zu erhalten und in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit einzubeziehen. Eine naturnahe Entwicklung des Teiches nach historischem Vorbild ist anzustreben.

6.2.5 Schutzgebiete

In den Teil-Landschaftsplan 2 wurden folgende Schutzgebiete als nachrichtliche Übernahme aufgenommen:

- Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“
- Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“, gleichzeitig SPA- und SAC-Gebiete entsprechend EG-Richtlinien (EG-Vogelschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet)
- Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes „Radelandberg“

6.2.6 Verkehrsflächen

Die Bundesstraße 5 (B 5) wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Darüber hinaus werden die vorhandenen bzw. geplanten übergeordneten Rad- und Wanderwege innerhalb der Döberitzer Heide sowie eine geplante Querungsmöglichkeit der B 5 im Bereich der Rhinslake dargestellt. Die Wegeverbindungen sollen innerhalb der Siedlungs- bzw. Grünflächen des Olympischen Dorfes sowie im Bereich der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne fortgeführt werden. Hier wurde jedoch auf eine zeichnerische Darstellung der Wegeverbindungen verzichtet.

6.2.7 Siedlungsflächen

Die vorhandenen, derzeit jedoch nicht bewohnten Siedlungsflächen des ehemaligen Olympischen Dorfes sowie der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne werden im Teil-Landschaftsplan 2 als Siedlungsflächen mit unterschiedlicher Nutzungsart dargestellt:

Dem Leitbild entsprechend sollen die Flächen des ehemaligen Olympischen Dorfes zu einem gehobenen Wohnstandort entwickelt werden. Diese Flächen sollen zukünftig als Parkbaumsiedlungsgebiet geprägt sein. Entsprechende Maßnahmen z.B. zur Erhaltung und Entwicklung des Altbaumbestandes sind hier zu berücksichtigen.

Südwestlich angrenzend an das Olympische Dorf werden kleine Teilflächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Dies geht auf die vorhandenen Baustrukturen sowie die Zielsetzung des Rahmenplanes²⁰ für die Entwicklung dieser Flächen zurück. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund der starken Emissionen der B 5 in direkter Nachbarschaft nicht anzustreben.

Die Flächen der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne werden als Sonderbauflächen für Freizeit, Erholung, Hotel, Bildung und Sport dargestellt. In diesem Bereich soll eine Eingangssituation für das angrenzende Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet geschaffen werden, die landschaftsverträgliche Freizeit- und Erholungsnutzungen (evtl. Hotel) ggf. in Kombination mit Bildungs- oder Sporteinrichtungen bündelt. Im Landschaftsschutzgebiet selbst sollen keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden.

6.3 Notwendige Detailuntersuchungen

Die im Plan dargestellten Altlastenverdachtsflächen sowie die Standorte der ehemaligen Kläranlagen sind im Zuge der weiteren Planungsschritte detailliert auf Kontaminationen zu untersuchen. Sollten hier schwerwiegende Kontaminationen des Bodens

²⁰ Olympisches Dorf / Elsgrund, Rahmenplan, Stracke + Zurmöhle, München 1/99

bzw. Gefahren für das Grundwasser nachgewiesen werden, ist eine Altlastensanierung der Flächen durchzuführen.

Zu berücksichtigen sind auch die möglichen Belastungen durch Kampfmittel, die eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einzelner Bauvorhaben notwendig machen.

