

351

Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark

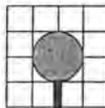
Fachbeiträge

Landschaft und Naturhaushalt Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung

Gutachten im Auftrage der Gemeinde Wustermark
- Bau- und Liegenschaftsamt -

Projektsteuerung:
Herr Bernd Drees, Bürgermeister
Frau S. Herkules, stv. Bauamtsleiterin

Erstellt von



Dr. Szamatolski + Partner GbR

LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
AIV, BDLA, SRL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)

Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

eMail: Szamatolski.Partner.BDLA@t-online.de

Bearbeiter:
Dr. C. Szamatolski
Andreas Butzke
K. Maaß

Berlin, im August 2005

351

Inhalt

1	Naturhaushalt und Landschaft	1
1.1	Planungsrelevante Belange der Umweltgüter.....	1
1.1.1	Großräumige Landschaftszusammenhänge.....	1
1.1.2	Landschaftseinheiten in der Gemeinde Wustermark.....	2
1.1.3	Belange des Umweltgutes Boden.....	3
1.1.4	Belange des Umweltgutes Wasser.....	5
1.1.5	Belange des Umweltgutes Klima und Lufthygiene.....	6
1.1.6	Belange des Biotop- und Artenschutzes.....	7
1.1.7	Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen.....	10
1.1.8	Schutzgebiete und -objekte.....	12
1.2	Planungsvorgaben zu Naturhaushalt und Landschaft.....	14
1.2.1	Aussagen der Landesplanung.....	14
1.2.2	Entwicklungsvorstellung der Regionalplanung.....	15
1.2.3	Ziele der Kreisentwicklungskonzeption (Stand 2004).....	16
1.2.4	Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand: 2001).....	16
1.2.5	Landschaftsrahmenplan Havelland.....	19
1.2.6	Landschaftsplan Wustermark.....	21
1.3	Auswirkungen von Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft.....	22
1.4	SWOT-Analyse Natur und Landschaft.....	25
1.4.1	Agrarlandschaft Nauener Platte.....	26
1.4.2	Döberitzer Heide.....	27
1.4.3	Havelkanalniederung.....	28
1.4.4	Luchland.....	29
1.4.5	Entwicklungsband Wohnen und Gewerbe.....	30
1.5	Konzeption des Fachbeitrages Natur und Landschaft zur Ortsentwicklungskonzeption Wustermark.....	32
2	Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wustermark	34
2.1	Einbindung in das touristische Umfeld.....	34
2.2	Vorhandene tourismusrelevante Infrastruktur und Angebote.....	37
2.2.1	Bedingungen für die landschaftsbezogene Erholung.....	37
2.2.2	Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes.....	37
2.2.3	Weitere touristische Angebote.....	43
2.3	Stärken und Schwächen der bisherigen Angebote.....	44
2.4	Touristische Entwicklungsansätze und Planungen.....	45
2.4.1	Wander- und Radwegenetz.....	46
2.4.2	Entwicklung des Wassertourismus in Wustermark.....	47

2.4.3	Standort Buchow-Karpzow.....	51
2.4.4	Standortentwicklungen im Bereich Elstal.....	52
2.4.5	Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fremdenverkehrs- entwicklung.....	61

Kartenverzeichnis

- Karte 1: Schutzgebiete und –objekte
- Karte 2a: Biotopkartierung, Ausschnitt Wernitz
- Karte 2b: Biotopkartierung, Ausschnitt GVZ
- Karte 2c: Biotopkartierung, Ausschnitt Hoppenrade
- Karte 2d: Biotopkartierung, Ausschnitt Elstal
- Karte 2e: Biotopkartierung, Ausschnitt Döberitzer Heide, Priort
- Karte 3: Touristisches Leitbild
- Karte 4: Konzept Natur und Landschaft, Konzept Tourismus
- Karte 5: Rad- und Wanderwege

1 Naturhaushalt und Landschaft

Die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaft werden über die Landschaftsplanung dargestellt und sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit sie sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können (vgl. § 3 BbgNatSchG). Die Landschaftsplanung ist demnach auch in der Gemeindeentwicklungskonzeption und der daraus zu entwickelnden Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Für das Gebiet der Gemeinde Wustermark liegt ein Landschaftsplan in zwei Teilplänen vor. Der Teillandschaftsplan 1 für den überwiegenden Teil des Gemeindegebietes liegt seit 1997 im Entwurf vor, während der Teillandschaftsplan 2, der die im Rahmen des 6. Gesetzes zur Gemeindegliederung im Land Brandenburg dem Ortsteil Elstal zugeschlagenen Flächen der Döberitzer Heide, der Adler- und Löwenkaserne und des Olympischen Dorfes enthält, von 2000 ist.

Die im Rahmen der Landschaftsplanung vorliegenden Daten können als Grundlage für weitere Planungen nicht mehr uneingeschränkt genutzt werden, da es seither zum Teil umfangreiche Entwicklungen und Veränderungen im Gebiet der Gemeinde Wustermark gegeben hat. Es ist daher der Zweck dieses Fachbeitrages, die vorliegende Landschaftsplanung auf ihre Aktualität zu überprüfen und ggf. als Planungsgrundlage und auf der Konzeptebene fortzuschreiben. Dabei ist jedoch deutlich zu machen, dass es sich nicht um eine Fortschreibung des Landschaftsplanes im formalen Sinn handelt, sondern lediglich um eine Aktualisierung zum Zwecke der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Gemeindeentwicklungskonzeption.

Es werden daher zunächst der Naturhaushalt und das Landschaftsbild schutzgutspezifisch betrachtet und die für die Gemeindeentwicklungsplanung relevanten Daten zusammenfassend dargestellt. Ebenfalls betrachtet werden die Aussagen zu Naturschutz und Landschaftsplanung aus anderen Planungsebenen. Abschließend gibt dieser Fachbeitrag Hinweise zur Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung in die Gemeindeentwicklungskonzeption.

1.1 Planungsrelevante Belange der Umweltgüter

1.1.1 Großräumige Landschaftszusammenhänge

Die überwiegend eiszeitlich gebildete Landschaft im Raum Berlin und Brandenburg ist im Gebiet der Gemeinde Wustermark durch die flachwellige Grundmoräne der Nauener Platte geprägt. Nach Nordosten fällt das Gelände z.T. mit einer deutlich ausgeprägten Hangkante zum Havelländischen Luch ab. In Nord-Süd-Richtung ist die Nauener Platte durch die Wublitzrinne gegliedert, durch die heute der Havelkanal verläuft. Weitere Gliederungen der Nauener Platte stellen die Rinnen des Priorter Gra-

2 Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark: Natur und Landschaft • Tourismusentwicklung

bens, des Großen Grabens und des Pelsterlakegrabens dar. In die flachwellige Grundmoränenplatte sind zahlreiche Kleingewässer eingegliedert.

Nach Südwesten hin macht sich die Endmoränenbildung zwischen Ketzin, Fahrland und Wustermark durch mehrere Erhebungen bemerkbar.

Nördlich des Bahnhofs Elstal liegt das Ebene Gelände des Havelländischen Luchs, das teilweise von Gräben durchzogen ist.

Insgesamt ist des Gebiet der Gemeinde Wustermark nur gering mit Wald bestockt, der sich vor allem auf den Hügelkuppen, aber auch in den Niederungen als Bruchwald befindet. Die überwiegende Fläche des Gemeindegebietes ist durch den Ackerbau geprägt, der vor allem für die Nauener Platte auf Grund der hohen Ertragsfähigkeit der Böden charakteristisch ist.

1.1.2 Landschaftseinheiten in der Gemeinde Wustermark

Das heutige Erscheinungsbild der Landschaft der Gemeinde Wustermark ist einerseits geprägt durch die natürlich entstandenen Landschaftsformen und andererseits durch die vom Menschen geschaffenen Siedlungs- und Gewerbegebiete. Anhand der Eigenarten und der Gestalt der Landschaftsstrukturen lassen sich für das Gemeindegebiet fünf Landschaftseinheiten abgrenzen:

1. Agrarlandschaft Nauener Platte
2. Döberitzer Heide
3. Havelkanalniederung
4. Luchland
5. Entwicklungsband Wohnen und Gewerbe

Die Agrarlandschaft Nauener Platte ist geprägt durch ein flachwelliges Relief mit zahlreichen Kleingewässern. Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Bestandteil dieser Agrarlandschaft sind die ländlich geprägten Ortsteile Buchow-Karpzow, Wernitz und Hoppenrade. Die Agrarlandschaft der Nauener Platte ist gekennzeichnet durch einen hohen Zerschneidungsgrad durch Verkehrs- und Leitungstrassen sowie zahlreiche Windkraftanlagen.

Die Döberitzer Heide ist eine Naturlandschaft, die durch die anthropogene Nutzung als Truppenübungsplatz in ihrer jetzigen Form entstanden ist. Sie ist gekennzeichnet durch weite offene Landschaftsbereiche, die von Wald durchzogen sind. Auf Grund der sandigen Böden und dem Relief hat sich eine abwechslungsreiche Abfolge von Landschaftselementen wie Heiden, Trockenrasen, Pfuhle und kleine Moore gebildet.

Die Havelkanalniederung zieht sich in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet und bildet mit ihrem Gewässerlauf in einer eiszeitlichen Rinne eine in der Landschaft wahrnehmbare Zäsur. Die Niederung weitet sich bei Buchow-Karpzow und südlich der Ortslage Wustermark auf und ist hier durch Grünland geprägt. Entlang des Havelkanals kommen zahlreiche Auwaldbestände vor, die dem künstlichen Gewässer ein naturnahes Erscheinungsbild geben.

Das Luchland liegt nördlich des Bahnhofs Elstal und ist mit einer deutlichen Hangkante von den übrigen Landschaftselementen Wustermarks abgegrenzt. Es ist überwiegend von Grünland geprägt und bietet einen Eindruck von Weite. Zahlreiche Gräben durchziehen das Luchland.

Das Entwicklungsband Wohnen und Gewerbe zieht sich entlang der Bahntrasse und der B 5 vom Olympischen Dorf in Elstal über Wustermark mit dem GVZ bis nach Wernitz. Neben den bestehenden Siedlungen, die teils historisch bedeutsame Strukturen (Olympisches Dorf, Eisenbahnersiedlung Elstal) und teils gut erhaltene Dorfkern (Wustermark, Dyrotz) enthalten, ist dieses Band auch geprägt durch eine rege Bautätigkeit im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen nördlich der Ortslagen Wustermark und Dyrotz. Hier ist eine großräumige Industrielandschaft im Entstehen, die zudem von einer Vielzahl von Verkehrsstrassen durchzogen wird.

1.1.3 Belange des Umweltgutes Boden

Der Boden hat auf Grund seiner vielfältigen Bedeutungen für den Naturhaushalt eine zentrale Bedeutung für die naturschutzfachliche Beurteilung eines Gebietes. Von großer Bedeutung ist daher die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes und seiner Ökosysteme mit ihren Stoffkreisläufen. Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch diverse Rechtsnormen anerkannt, z.B. in den Grundsätzen des Naturschutzes (§ 2 BNatSchG). § 1 Abs. 2 Nr. 4 BbgNatSchG fordert die Vermeidung einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Hinzu kommen die Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 1 BauGB, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden fordert, und das Bundesbodenschutzgesetz, das die naturschutzrechtlichen Regelungen zum Bodenschutz unterstreicht.

Der Bestand des Schutzgutes Boden ist im Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark von 1997 ausführlich dargestellt¹.

Die im Sinne der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion - auch im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Flächen im Land Brandenburg - besonders wertvollen Böden (Ackerwertzahlen > 44) liegen etwa westlich des Havelkanals zwischen Hoppenrade und Wernitz. Sie sind auf Grund ihres für Brandenburger Verhältnisse hohen Ertragspotenzials zu erhalten.

¹ S. 15 ff. und Karte Nr. 1

4 Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark: Natur und Landschaft • Tourismusentwicklung

Als ökologisch wertvoll gelten die Niedermoorböden in den feuchten Niederungsbereichen. Sie sind leistungsfähige Wasserspeicher und sind Grundlage des Lebensraumes vieler seltener und gefährdeter Arten. Hinzu kommt die Bedeutung als Landschaftselement und Zeugnis der Kulturgeschichte. Die Ausprägung der Niedermoorböden ist jedoch zu großen Teilen durch Entwässerung und nicht standortgerechte Nutzung degradiert.

Die aus den genannten Gründen Flächen mit erhaltenswerten Böden sind in der Karte 1 des Landschaftsplanes von 1997 dargestellt. Die hierin enthaltenen Aussagen sowie die textlichen Ausführungen haben weiterhin Gültigkeit.

Im Gebiet der Gemeinde Wustermark befinden sich zahlreiche Bodendenkmale. Diese sind beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum angefragt.² Die bisher vorliegenden Informationen hierüber sind in der Karte 1 „Schutzgebiete und –objekte“ dargestellt.

Die wesentlichen **Konfliktpotenziale** für das Schutzgut Boden bestehen im Wesentlichen in

- Maßnahmen der Grundwasserabsenkung: hiervon wären vor allem die wertvollen Niedermoorböden in den Niederungen um die Siedlung Dyrotz-Luch sowie entlang der Gewässerrinnen betroffen.
- Versiegelung und Verdichtung von Böden: Im Gebiet der Gemeinde Wustermark ist der Entwicklungsdruck weiterhin als hoch einzuschätzen, so dass es auch in Zukunft zu weiteren Ausweisungen von Baugebieten kommen wird. Durch die damit verbundene Bodenversiegelung gehen Bodenfunktionen vollständig verloren.
- Bodenerosion: Die besonders erosionsgefährdeten Böden im Gemeindegebiet sind in den Abbildungen 3.1/3 und 3.1/4 des Landschaftsplanes von 1997 dargestellt. Eine starke Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion besteht dabei zwischen Priort und dem Eichberg, nordöstlich von Buchow-Karpzow und im Bereich des Stollbergs. Eine starke bis sehr starke Empfindlichkeit gegenüber Winderosion besteht vor allem östlich der Autobahntrasse, zwischen Buchow-Karpzow und Dyrotz, auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich von Buchow-Karpzow und südlich von Hoppenrade sowie westlich von Wernitz. Als Hauptursachen der Winderosion gelten die großen Ackerschläge in der Landwirtschaft sowie der vermehrte Anbau von Hackfrüchten.
- Schadstoffeinträge: Schadstoffeinträge aus der Luft sind im gesamten Raum vorhanden. Lokale Schadstoffquellen stellen die Verkehrswege sowie Alllastenverdachtsflächen dar.

² Die Daten stehen nach Aussage von Frau Lublow Ende Mai 2005 zur Verfügung und werden dann hier aktualisiert.

1.1.4 Belange des Umweltgutes Wasser

Die Nauener Platte ist im Bereich des Gemeindegebietes von Wustermark von verschiedenen wasserführenden Rinnen durchzogen. Hinzu kommt eine Vielzahl von Kleingewässern im Bereich der Grund- und Endmoränen.

Die größten Fließgewässer im Gemeindegebiet sind der Havelkanal als Gewässer 1. Ordnung, der Schlaggraben. Hinzu kommen Priorter Graben, Pelsterlakegraben und Königsgraben sowie zahlreiche kleinere begradigte Bäche und Gräben. Die Messungen der Gewässergüte im Land Brandenburg mit Stand von 1996 bescheinigen dem Havelkanal die Güteklasse III, was einer starken Verschmutzung entspricht³. Hier hat es gegenüber den im Landschaftsplan dargestellten Werten von 1992 keine Veränderung gegeben.

Für die Gemeindeentwicklungskonzeption sind die Bauverbote entlang von Gewässern zu beachten. Darüber hinaus fallen die Kleingewässer in der Regel unter den Schutz des § 32 BbgNatSchG.

Im Einzugsbereich der Fließgewässer sowie im Havelländischen Luch liegen abschnittsweise grundwasserabhängige Landökosysteme von hohem Wert. Diese werden in Kapitel 1.1.5 beschrieben.

Die Niederungen im Gemeindegebiet waren ursprünglich vom Grundwasser stark beeinflusst. Die Grundwasserstände sind jedoch durch die Entwässerung der Feuchtgebiete sowie die Trinkwassergewinnung teilweise stark abgesenkt worden. Dies kann unter anderem zum Trockenfallen von Pfuhlen, zur Degeneration von Moorböden, zur Begünstigung von Winderosion, zur Änderung der Artenzusammensetzung in Feuchtbiotopen, zum Absterben von Vegetation durch Wassermangel sowie zur Veränderung des Landschaftsbildes führen. Heute haben lediglich die Flächen zwischen Elstal und Zeestow sowie entlang des Priorter und des Großen Grabens einen Flurabstand von weniger als 2 m.⁴

In diesen Bereichen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers besonders hoch. Da die Verschmutzungsempfindlichkeit nicht nur aus dem Grundwasserflurabstand hervorgeht, sondern auch aus den anstehenden Bodenarten, sind weitere Flächen besonders verschmutzungsempfindlich: östlich von Priort, südlich von Priort-Dorf sowie kleine Flächen zwischen Wustermark und Dyrotz und nördlich von Wustermark.⁵

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die Wasserwerke Elstal und Radelandberg mit den dazu gehörigen Trinkwasserschutzgebieten. Die Wassergewinnung im Wasserwerk Radelandberg ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben worden, da hier aus der nahe liegenden Deponie Schadstoffe eingetragen worden sind. Es bestehen Untersuchungen zur Grundwassersanierung.

³ Internetseite des MLUV Brandenburg am 08.04.2005

(http://www.mlur.brandenburg.de/cms/detail.php?id=171394&_siteid=800)

⁴ vgl. Karte 2 des Teillandschaftsplans 1 für das Amt Wustermark von 1997.

⁵ vgl. Karte 2a des Teillandschaftsplans 1 für das Amt Wustermark von 1997.

Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten für Oberflächengewässer ergeben sich insbesondere aus:

- Nährstoff- und Schadstoffeinträge in Gewässer aus angrenzenden Nutzungen (hier sind vor allem die zahlreichen Kleingewässer gefährdet, da diese i.d.R. über eine begrenzte Selbstreinigungskraft verfügen).
- Umwandlung von Kleingewässern in Ackerflächen
- Verbau der Gewässerufer, Böschungsmahd.

Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten für das Grundwasser bestehen vor allem in:

- Versiegelung, Verdichtung und Regenwasserabführung (Verringerung der Grundwasserneubildung): Neuversiegelungen wird es nach dem Entwurf zur Überarbeitung des FNP nur geringfügig geben. Dabei handelt es sich um die Vergrößerung eines Wohngebietes in Wernitz, die Arrondierung einer Gewerbefläche östlich von Wernitz und die Vergrößerung des Sondergebietes an der B 5 bei Elstal.
- künstliche Absenkung des Grundwassers bei Baumaßnahmen: hierzu können noch keine konkreten Angaben gemacht werden.
- Entwässerung von Grünlandstandorten: dies ist vor allem in der Vergangenheit im Luch und in den Gewässerniederungen geschehen.
- Entnahme von Trink- und Brauchwasser: Vor allem am noch im Betrieb befindlichen Wasserwerk Elstal bildet sich ein Absenktrichter aus, der auch Auswirkungen auf die Fließrichtung des Grundwassers hat.
- Eintrag von Schadstoffen aus punktförmigen Quellen (z.B. Altlasten) oder flächenhaft.

1.1.5 Belange des Umweltgutes Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut Klima wird im Teillandschaftsplan 1 des Amtes Wustermark von 1997 auf den Seiten 32 ff. und in der Karte Nr. 3 dargestellt. Die dort gemachten Angaben behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Entlang des Havelkanals und des Schlaggrabens verlaufen überörtliche Belüftungsbahnen. Dabei hat der Havelkanal insbesondere für die Ortslage Wustermark und das Gewerbegebiet des GVZ eine klimatisch ausgleichende Wirkung.

Die Siedlungsgebiete sind insgesamt gut durchgrünt und die Grundstücke zumeist gering versiegelt, so dass ein klimatischer Ausgleich zwischen den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten und den

Baugebieten gewährleistet ist. Dies wird sich jedoch vor allem in den großflächigen Gewerbegebieten nördlich der B 5 verändern, wenn diese zunehmend mit gewerblicher Nutzung aufgefüllt werden. Hierdurch kommt es zu lokalklimatischen Veränderungen wie Überwärmung, geringerer nächtlicher Abkühlung und Herabsetzung der Luftfeuchtigkeit.

Die Luchlandschaft nördlich des Bahnhofs Elstal ist als Vorranggebiet für den Klimaschutz im Landschaftsplan von 1998 dargestellt (Karte Nr. 9).

Störend auf die Luftqualität wirken sich vor allem die Verkehrsstrassen der Bundesautobahn und der B 5 aus. Dies betrifft insbesondere die nähere Umgebung der Trassen, da zu großen Teilen eine wirksam abschirmende Bepflanzung fehlt. Die B 273, die die Ortslagen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark durchquert, bedeutet vor allem hier für die angrenzende Wohnbebauung eine Belastung.

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Lufthygiene werden vor allem hervorgerufen durch:

- weitere Versiegelung der Böden: Neuversiegelungen wird es nach dem Entwurf zur Überarbeitung des FNP nur geringfügig geben. Dabei handelt es sich um die Vergrößerung eines Wohngebietes in Wernitz, die Arrondierung einer Gewerbefläche östlich von Wernitz und die Vergrößerung des Sondergebietes an der B 5 bei Elstal.
- Verkehrsaufkommen auf den Straßentrassen: bei zunehmender Auslastung der Gewerbegebiete wird vor allem der LKW-Verkehr weiter zunehmen und lokal zu einer Verschlechterung der Luftqualität sorgen. Wirksame Abpflanzungen vor allem im siedlungsnahen Bereich können diese Auswirkungen mildern.

1.1.6 Belange des Biotop- und Artenschutzes

Als Grundlage für die Darstellung der Biotope im Gebiet der Gemeinde Wustermark dienen die Biotopkartierungen der Teillandschaftspläne 1 und 2 für das Amt Wustermark von 1997 und 2000. Um die Aktualität dieser Kartierungen zu prüfen, sind durch die Gutachter Vergleiche mit dem aktuellen Luftbild sowie zur Klärung von Unklarheiten selektive Kartierungen vor Ort durchgeführt worden.

Veränderungen zu den Kartierungen der Teillandschaftspläne hat es vor allem in folgenden Gebietsteilen gegeben:

- Siedlung Elstal im Bereich der Zufahrt zur B 5 sowie einzelne Flächen südlich der B 5
- Flächen nördlich des Factory Outlet Centers
- Gewerbegebiet GVZ Wustermark
- einzelne Flächen um Wernitz

- Siedlungserweiterungen in Wustermark und Hoppenrade.

Die genauen Lagen und die aktuell kartierten Biotope sind in den Kartenausschnitten „Biotopkartierung“ dargestellt. Beim überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um kartierte Bauflächen (Gewerbeflächen, Baustellen, Lagerflächen, Einzel- und Reihenhausbebauung), Verkehrsflächen, verschiedene Ruderalfluren, Vorwald, Sandtrockenrasen und aufgelassenes Grünland.

Besonders **wertvolle, nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope** befinden sich

- Zwischen Elstal und Priort im Eingangsbereich zur Döberitzer Heide: Hier befindet sich ein großräumiges Gebiet mit Sandtrockenrasen. Hinzu kommen Eichenmischwälder bodensaurer Standorte, Zwergstrauchheiden, trockene Sandheiden sowie kleinflächig Seggen- und Röhrichtmoore, Röhrichtgesellschaften an Stillgewässern und Weidengebüsche nasser Standorte.
- Südlich von Priort: Feuchtwiesen, Gräben, Weidengebüsche nasser Standorte, Feldgehölze.
- Westlich von Priort zwischen Bahntrasse und Autobahn: Erlenbruchwald, Feuchtwiesen.
- Nördlich des Rangierbahnhofs Elstal: Moor- und Bruchwälder, Erlen-Eschen-Wälder.
- Südlich von Dyrotz am Havelkanal: Gräben, Seggen- und Röhrichtmoore, Feuchtwiesen, Weidengebüsche nasser Standorte, Röhrichtgesellschaften an Stillgewässern.
- Entlang des Havelkanals zwischen Buchow-Karpzow und Dyrotz: Pappel-Weiden-Weichholzauwälder, Weidenlaubgebüsche nasser Standorte, Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte.
- Falkenrehder Wublitz: Erlenbruchwälder, Weidenlaubgebüsche feuchter Standorte, Seggen- und Röhrichtmoore, Moor- und Bruchwälder, Röhrichtgesellschaften an Fließgewässern, Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte.
- Pelsterlakegraben zwischen Hoppenrade und Wernitz: Gräben, Feuchtwiesen, Seggen- und Röhrichtmoore, aufgelassenes Grasland feuchter Standorte, Weidengebüsche nasser Standorte.

Darüber hinaus kommen weitere Einzelstandorte mit geschützten Biotopen vor. Hierbei handelt es sich zumeist um Kleingewässer.

Als **gefährdete Tierarten** im Gebiet der Gemeinde Wustermark sind für den Landschaftsplan von 1997 Vögel und Amphibien erfasst worden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Bestände zumindest der Brutreviere der Vögel vor allem nördlich der alten B 5 stark verändert haben. So sind 1997 auf dem Gebiet des GVZ Wustermark sowohl westlich als auch östlich des Havelkanals zahlreiche Reviere gefährdeter und stark gefährdeter Vogelarten kartiert worden, die mit großer Wahrchein-

lichkeit in Folge der Baumaßnahmen heute nicht mehr existieren. Wie diese Veränderungen konkret aussehen, ob diese Reviere sich räumlich lediglich verlagert haben oder ob tatsächliche Verluste aufgetreten sind, muss durch weitergehende Untersuchungen geklärt werden, die hier nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages sind. Für den alten Bestand sei auf die Karte Nr. 6 des Landschaftsplanes von 1997 verwiesen.

Die im Landschaftsplan dargestellten Lebensräume für Amphibien (Karte Nr. 5 des Landschaftsplanes) sind mit großer Wahrscheinlichkeit überwiegend auch heute noch erhalten. Jedoch ist auch die Eignung der Lebensräume für Amphibien im Bereich des GVZ sehr wahrscheinlich inzwischen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt gegeben. Dies wäre durch eine konkrete Untersuchung aber noch zu klären.

Mögliche Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten für Biotope und Arten sind:

- Erweiterung und Verdichtung von Siedlungs- und Gewerbeflächen bis hin zu Barrierewirkungen im Biotopverbund: Die Erweiterung von Bauflächen ist im parallel zu dieser Konzeption zu erarbeitenden Änderungsentwurf zum FNP nur geringfügig, da bereits mit dem FNP von 1998 in ausreichendem Maße vor allem Gewerbeflächen dargestellt sind. Diese Flächen sind zu großen Teilen bereits erschlossen und parzelliert, jedoch noch nicht vollständig bebaut. Die weitere Bebauung wird auch Auswirkungen auf den Biotopbestand und den Biotopverbund haben, die Belange des Naturschutzes sind in der Planung jedoch bereits berücksichtigt.
- Neubau und Ausbau von Verkehrswegen: Der größte Teil der Baumaßnahmen an Verkehrswegen scheint in den letzten Jahren bereits abgeschlossen worden zu sein. Sie stellen vor allem für den Biotopverbund eine Barriere dar. Hinzu kommen Emissionen wie Lärm, Abgase und Erschütterungen.
- Wasserwirtschaftliche Instandhaltung von Fließgewässern: Die Maßnahmen der Gewässerunterhaltung (u.a. Ufermahd, Sohlräumung) wirken sich auf die gewässerbegleitenden Biotope aus und bewirken eine naturferne Biotop- und Artenzusammensetzung. Zudem wird durch derartige Maßnahmen der Landschaftswasserhaushalt beeinflusst, d.h. es kommt zu einem rascheren Abfluss und damit zu einer geringeren Grundwasseranreicherung.
- Intensive und großflächige landwirtschaftliche Nutzung: Dies führt zu einer Artenverarmung der Landschaft und zu einer Bildung von Inselbiotopen, die untereinander nicht vernetzt sind.
- Erholungsnutzung in ökologisch sensiblen Räumen: Es kommt zu Störungen der dort lebenden, oftmals seltenen oder gefährdeten Tierarten. Durch die Einrichtung von Erholungsanlagen und -infrastruktur kann es zu Schädigung oder Verlust von Biotopen kommen.

Auf Grund der Anforderungen des § 1 a BbgNatSchG von 2004 sind in Landschaftsplänen die für den **Biotopverbund** geeigneten Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente darzustellen. Dies ist nach der damaligen Rechtslage im Landschaftsplan von 1997 noch nicht erforderlich gewesen und wird hier ergänzt. Aussagen zum Biotopverbund befinden sich in der Karte 2 sowie im Kapitel # (Konzeption für Natur und Landschaft).

1.1.7 Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen

Die Landschaft des Amtsgebietes Wustermark ist zu großen Teilen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dabei ist vor allem der Bereich westlich einer Linie Buchow-Karpzow - Hoppenrade - Wernitz überwiegend ackerbaulich genutzt. Östlich des Havelkanals zwischen Buchow-Karpzow und Dyrotz liegen ebenfalls ausgedehnte Ackerflächen. Die Bereiche nördlich der Bahnlinie Berlin - Rathenow sind dagegen zu großen Teilen zu Gewerbeflächen entwickelt worden, so dass die Landschaft hier durch Bauflächen und noch einzeln stehende Gewerbeobjekte sowie aufgelassenes Grasland geprägt ist. Rund um Dyrotz-Luch befindet sich eine typische Grünlandnutzung. Auf den übrigen, nicht besiedelten Flächen, befindet sich ein mitunter kleinteiliges Mosaik aus Acker- und Grünlandflächen, Waldinseln, Feldgehölzen, Trockenrasen und Fließgewässern.

Das gesamte Gemeindegebiet ist gegliedert durch zahlreiche Hecken, Feldgehölze, Gräben und Kleingewässer als naturnahe Landschaftselemente. Im westlichen Gemeindeteil sind die Ackerschläge größer als östlich davon, so dass hier vereinzelt der Eindruck einer ausgeräumten Agrarlandschaft erweckt wird.

Das gesamte Gemeindegebiet wird durch mehrere große Verkehrsstrassen gegliedert. Hierzu zählen zunächst der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Havelkanal als naturnahe, erholungswirksame Verkehrsachse sowie die Trassen der Autobahn in Nord-Süd-Richtung und der ausgebauten Bundesstraße B 5. Diese Straßen verlaufen teilweise in Damm- und Brückenlage, so dass sie hier auch weithin erlebbar sind. Dagegen ist die Bundesstraße B 273 zweispurig und verbindet die Dörfer Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark miteinander. Diese Straße ist in das Landschaftsbild weitgehend integriert. Ebenfalls teilweise in Dammlage verlaufen die Trassen der Bahn mit ihrem Gleiskreuz nordwestlich von Elstal. Die Bahntrasse stellt eine Barriere für eine Wegeverbindung zwischen Wernitz und Hoppenrade dar. Weitere das Landschaftsbild störende Faktoren stellen die Hochspannungsleitungen und die Windkraftanlagen dar. Die Leitungen verlaufen in Nord-Süd-Richtung parallel zur Autobahn sowie zwischen Hoppenrade und Wernitz. Hier stehen auch bereits zahlreiche Windkraftanlagen. Da der westliche Teil des Gemeindegebietes im Regionalplan zu großen Teilen als Windkraft-eignungsgebiet dargestellt ist, sollte die Gemeinde die Windkraftnutzung durch eine Konkretisierung der Flächen weiter regeln, um einen „Wildwuchs“ dieser Anlagen in Zukunft zu vermeiden. Dabei ist auch die bereits bestehende Belastung des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen im Raum Wer-

nitz zu berücksichtigen. Hinzu kommen noch die Anforderungen an die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftsbild. Aussagen hierzu sind der Konzeption in Kapitel # zu entnehmen.

Die Siedlungsflächen der Orte sind durch einen hohen Grünanteil geprägt und fügen sich noch weitgehend in das Landschaftsbild ein. Vielfach wird das Ortsbild durch private Gärten, Grabeland und Vorgärten geprägt. In Elstal kommt hierzu ein größerer Altbaumbestand, so dass dies dem Bild einer Waldbaumsiedlung entspricht. Zum Bahnhof hin liegt hier zudem noch eine sehr markante Hangkante. Elstal bietet mit dem Olympischen Dorf von 1936 und der Eisenbahnersiedlung zudem ein interessantes historisches Ortsbild.

Weitere Orte mit historischem bzw. typisch märkischem Ortsbild sind Wernitz, Hoppenrade und der alte Siedlungsteil von Wustermark.

Insgesamt liegen die aus der Sicht des Schutzgutes Landschaft in hohem Maße schutzwürdigen Flächen im Eingangsbereich zur Döberitzer Heide bei Elstal, entlang einer Hügelkette nordwestlich von Buchow-Karpzow, im Niederungsbereich östlich von Hoppenrade sowie in der von Söllen und Hecken geprägten Ackerlandschaft südwestlich von Wernitz.

Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten für das Landschaftsbild sind:

- **Neubau und Betrieb von Verkehrsanlagen:** Zerschneidung der Landschaft, Verursachung von Lärm und Schadstoffimmissionen, Zerschneidung von Wegebeziehungen, Unterbrechung von Sichtbeziehungen bei Trassen in Dammlage. Größere Maßnahmen an Verkehrsstrassen sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Vor allem die Flächen westlich von Priort sowie zwischen Dyrotz und Elstal sind durch parallel verlaufende Trassen stark zerschnitten. Durch den Ausbau der B 5 sind vor allem in Dyrotz einzelne Siedlungssplitter getrennt worden und liegen nun inmitten verschiedener Verkehrsstrassen.
- **Hochspannungsleitungen:** Störung von Sichtbeziehungen, Schaffung eines technisch geprägten Landschaftsbildes. Dies ist vor allem zwischen Wernitz und Wustermark der Fall.
- **Windkraftanlagen:** Schaffung eines technisch geprägten Landschaftsbildes, Schattenwurf und zeitweise Geräuschemissionen. Windkraftanlagen befinden sich vor allem im Bereich von Wernitz. Durch die Ausweisung eines Windkrafteignungsgebietes im westlichen Gemeindegebiet ist mit einer flächenmäßigen und dichtemäßigen Zunahme von Windkraftanlagen zu rechnen, sofern hier keine konkretisierenden Regelungen vorgenommen werden.
- **Erweiterung und Verdichtung der Gewerbegebiete:** Die Gewerbegebiete nördlich der B 5 sind zu großen Teilen bereits erschlossen und teilweise auch schon bebaut. Hinzu kommen aber auch noch bestehende Baustellen. Sowohl die Gewerbeflächen als auch die Baustellen sind nur mangelhaft eingegrünt und so in der Landschaft deutlich erlebbar. Die Neuausweisung eines Sondergebietes „Kultur, Freizeit, Dienstleistung“ südlich der B 5 bei Elstal eröffnet die Möglichkeit, den Blick von der B 5 in die Döberitzer Heide zu verbauen. Dies bedeutet den

Verlust einer für die Gemeinde Wustermark touristisch werbewirksamen Sichtbeziehung, sofern hier nicht behutsam entwickelt wird.

- Erweiterung von Siedlungsflächen: Hierdurch können historisch gewachsene Dorfränder dauerhaft geschädigt werden. Neue Siedlungsflächen werden im parallel erarbeiteten Entwurf zum FNP nur durch die Vergrößerung des Neubaugebietes Wernitz dargestellt. Hier können keine Dorfrandstrukturen beeinträchtigt werden, da das Gebiet etwas abseits des historischen Ortskernes liegt. Bei der Bebauung der Baulücken in den bestehenden Baugebieten ist auf die Verhältnismäßigkeit von Dimensionen und Formen sowie auf eine ortsbildgerechte Eingrünung zu achten.

1.1.8 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich im Osten und Süden des Gemeindegebietes von Wustermark. Diese sind in der Karte 1 „Schutzgebiete und -objekte“ dargestellt. Aktuelle Daten sind vom Landesumweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland einschließlich der geplanten Veränderungen abgefragt worden. Hinzu kommt die Beschreibung der Natura 2000-Gebiete anhand der vorliegenden Standard-Datenbögen.

Dabei handelt es sich um die **FFH-Gebiete** Döberitzer Heide (DE 3444-303), Ferbitzer Bruch (DE 3544-303) sowie das **SPA-Gebiet** Mittlere Havelniederung (DE 3542-421). Die Döberitzer Heide ist zugleich auch SPA-Gebiet (DE 3444-401). Die festgesetzten **Naturschutzgebiete** NSG Döberitzer Heide, NSG Ferbitzer Bruch und NSG Falkenrehder Wublitz sind flächenmäßig identisch mit den jeweiligen FFH-Gebieten bzw. dem SPA-Gebiet Mittlere Havelniederung. Östlich von Elstal grenzt das FFH-Gebiet Rhinslake bei Rohrbeck (DE 3444-305) an das Gemeindegebiet von Wustermark.

Die Döberitzer Heide mit ihren ausgedehnten Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswäldern und Feuchtbiotopen weist bedeutende Brutvorkommen von Arten der extensiv genutzten Offenlandschaften auf. Dies resultiert aus der über 100jährigen Nutzung als Truppenübungsplatz. Im Gebiet kommt ein sehr hoher Anteil an FFH-Lebensraumtypen mit einer hohen Komplexität und ökologischen Funktionalität vor. Das Gebiet hat eine besondere Bedeutung für die Kohärenz des Systems Natura 2000 im Ballungsraum Berlin.

Das FFH-Gebiet Ferbitzer Bruch besteht aus einem reich strukturierten Komplex aus Schilfröhrichten, Pfeifengraswiesen, Frischwiesen, Halbtrockenrasen mit Weißdornbeständen, offenen Sandflächen, Trockenrasen, extensiven Äckern, Kleingewässern, trockenen Eichen-Birkenwäldern und Vorwäldern. Das Gebiet ist von zentraler Bedeutung für den Erhalt der vorkommenden Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie.

Das angrenzende FFH-Gebiet Rhinslake bei Rohrbeck mit seinem Niedermoorkomplex mit Röhricht-ten, Weidengebüschen, Staudensäumen und aufgelassenen Pfeifengraswiesen ist insbesondere für den Erhalt des Sumpf-Engelwurztes ein zentral bedeutsames Gebiet.

Südlich von Elstal befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, nördlich davon das LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“. Für das LSG Nauen-Brieselang-Krämer ist aktuell eine Ausgliederung im Bereich von Dyrotz-Luch im Verfahren. Eine festgesetzte Fläche hierfür liegt zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Fachbeitrags noch nicht vor.

Im Gebiet der Gemeinde Wustermark befinden sich drei **Naturdenkmale**: Am Ernst-Walter-Weg in Elstal befindet sich eine Maulbeerallee aus 12 Altbäumen und ergänzenden Neupflanzungen. Ebenfalls in Elstal steht in der Breiten Straße eine Weymouthskiefer mit breit ausladender Krone. In Buchow-Karpzow steht auf dem Friedhof neben der Kirche eine große Winterlinde mit sehr breit ausladender Krone.

Geschützte Landschaftsbestandteile liegen

- nördlich des Bahnhofs Elstal: Erlen-Bruchwald, Erlen-Eschenwald
- südlich von Dyrotz: Dyrotzer Torfstich als wichtiger Brut- und Laichplatz von Vögeln und Amphibien
- nördlich von Buchow-Karpzow am Havelkanal: Auenlandschaft mit Moor- und Bruchwald, Weidengebüschen nasser Standorte, Feuchtwiesen und Röhrichtgesellschaften
- westlich von Hoppenrade: flächiger Altobstbestand mit Unterwuchs.

Hinzu kommen die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume, nach § 31 BbgNatSchG geschützte Alleen und der Schutz von Gewässern und Uferzonen nach § 35 BbgNatSchG.

Im Untersuchungsgebiet sind keine nach § 33 BbgNatSchG geschützten Horste bekannt.

1.2 Planungsvorgaben zu Naturhaushalt und Landschaft

1.2.1 Aussagen der Landesplanung

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV)

Die Orte Wustermark und Elstal werden in der Hauptkarte des LEP eV als Handlungsschwerpunkte mit folgenden Funktionen beschrieben: Stärkung der zentralörtlichen Funktion, Ausgleich funktionaler Defizite, Konzentration der Siedlungsentwicklung, Konversion, gewerbliche Umstrukturierung / Revitalisierung. Wustermark/Elstal sind markiert als Kreuzungspunkte für verschiedene bedeutende Verkehrswege dieser Region. Fast parallel zur A10 fließt der Havelkanal, der eine großräumige, überregional bedeutsame Wasserstraße mit hoher Relevanz für die gewerbliche Binnenschifffahrt darstellt. Zusätzlich kreuzen sich zwischen den Orten Wustermark und Elstal zwei Bahntrassen.

Gleichzeitig stehen noch große Flächen zur Verfügung, die der LEP eV zum potentiellen Siedlungsgebiet erklärt. Unter anderem auf Grund dieser günstigen Bedingungen sind in Wustermark ein Güterverkehrszentrum (am Bahntrassenschnittpunkt und Autobahnkreuz Berlin/Spandau) und ein überregional bedeutsamer Hafen in der Planung festgehalten.

Für Natur und Landschaft von Bedeutung ist der Regionalpark „Döberitzer Heide“. Dieser ist zwar größtenteils in der Gemeinde Dallgow-Döberitz gelegen, aber reicht in das Gemeindegebiet Wustermark hinein und kann über die Orte Priort und Elstal betreten werden. In Elstal wird der Haupteingangsbereich für das Naherholungsgebiet entstehen.

Entlang des Havelkanals und des großen Grabens, zwischen der B 273 und der A10 ist der Raum mehrheitlich als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt, genauso wie die Flächenanteile der Döberitzer Heide. Die Belange von Natur und Landschaft haben hier Vorrang. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind. Siedlungserweiterungen sind hier unzulässig. Das übrige unbesiedelte Gemeindegebiet bezeichnet der Regionalplan als Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz. Dieser Freiraum ist als wertvoller Erlebnisraum zu sichern und zu entwickeln. Siedlungserweiterungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei soll der an Siedlungsbereiche angrenzende Freiraum zur Erhaltung der Wahrnehmbarkeit gewachsener Siedlungskanten bewahrt werden.

1.2.2 Entwicklungsvorstellung der Regionalplanung

Regionalplan Havelland – Fläming

Der Regionalplan von 1998 ist für nichtig erklärt worden, dennoch sind wichtige regionale Ziele genannt, die bisher nicht an Relevanz verloren haben.⁶

Die regionalen Landschaftseinheiten Nauener Platte, mittlere Havelniederung und Döberitzer Heide sind zu Teilen im Gemeindegebiet Wustermark gelegen. Der Regionalplan gibt als grobes übergeordnetes Ziel vor, diese Landschaftseinheiten als größere, einheitlich strukturierte Freiräume zu entwickeln.

Siedlungsgebiete sind so zu planen, dass der Bezug zu Nachbarsiedlungen und zur umgebenden Landschaft hergestellt werden kann, aber keine Störungen im Siedlungs- bzw. Landschaftsbild und Landschafts- bzw. Naturhaushalt entstehen. Als Verbindungselemente dienen die regionalen Grünzüge, die entlang des Havelkanals und von Wustermark aus in Richtung Markee und Tremmen verlaufen.

Westlich an den Ort Wustermark grenzt ein Vorranggebiet „Ressourcenschutz Boden“ an, dessen Erhalt bei weiteren Planungen als Zielvorgabe beachtet werden muss.

Am Havelkanal entlang erstreckt sich ein Vorranggebiet Natur- und Artenschutz.

Die unbesiedelten Gebiete Wustermarks sind im Regionalplan zu weiten Teilen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei neuen Entwicklungen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung dieser Flächen in ihrer Eignung an sich und in den darauf stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzungen auszuschließen ist.

Sachlicher Teilplan - Windenergienutzung-

Im Südwesten und Westen des Gemeindegebietes Wustermarks auf der Nauener Platte wurden drei Eignungsgebiete für eine Windenergienutzung festgesetzt. Die größeren Flächenanteile dieser Eignungsgebiete liegen jedoch in den Nachbargemeinden vor allem jenes im Südwesten, streift nur noch das Gemeindegebiet von Wustermark. Eine Beeinträchtigung der dortigen FFH-Gebiete wurde bereits durch eine FFH- Vorprüfung zur Verträglichkeit ausgeschlossen.

⁶ Vgl. Amtsblatt Brandenburg vom 17. September 2003 (S. 872)

1.2.2 Entwicklungsvorstellung der Regionalplanung

Regionalplan Havelland – Fläming

Der Regionalplan von 1998 ist für nichtig erklärt worden, dennoch sind wichtige regionale Ziele genannt, die bisher nicht an Relevanz verloren haben.⁶

Die regionalen Landschaftseinheiten Nauener Platte, mittlere Havelniederung und Döberitzer Heide sind zu Teilen im Gemeindegebiet Wustermark gelegen. Der Regionalplan gibt als grobes übergeordnetes Ziel vor, diese Landschaftseinheiten als größere, einheitlich strukturierte Freiräume zu entwickeln.

Siedlungsgebiete sind so zu planen, dass der Bezug zu Nachbarsiedlungen und zur umgebenden Landschaft hergestellt werden kann, aber keine Störungen im Siedlungs- bzw. Landschaftsbild und Landschafts- bzw. Naturhaushalt entstehen. Als Verbindungselemente dienen die regionalen Grünzüge, die entlang des Havelkanals und von Wustermark aus in Richtung Markee und Tremmen verlaufen.

Westlich an den Ort Wustermark grenzt ein Vorranggebiet „Ressourcenschutz Boden“ an, dessen Erhalt bei weiteren Planungen als Zielvorgabe beachtet werden muss.

Am Havelkanal entlang erstreckt sich ein Vorranggebiet Natur- und Artenschutz.

Die unbesiedelten Gebiete Wustermarks sind im Regionalplan zu weiten Teilen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei neuen Entwicklungen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung dieser Flächen in ihrer Eignung an sich und in den darauf stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzungen auszuschließen ist.

Sachlicher Teilplan - Windenergienutzung-

Im Südwesten und Westen des Gemeindegebietes Wustermarks auf der Nauener Platte wurden drei Eignungsgebiete für eine Windenergienutzung festgesetzt. Die größeren Flächenanteile dieser Eignungsgebiete liegen jedoch in den Nachbargemeinden vor allem jenes im Südwesten, streift nur noch das Gemeindegebiet von Wustermark. Eine Beeinträchtigung der dortigen FFH-Gebiete wurde bereits durch eine FFH- Vorprüfung zur Verträglichkeit ausgeschlossen.

⁶ Vgl. Amtsblatt Brandenburg vom 17. September 2003 (S. 872)

1.2.3 Ziele der Kreisentwicklungskonzeption (Stand 2004)

Hinsichtlich seiner raumordnerischen Struktur wird Wustermark als ein Ort eingestuft, der die Kriterien eines Selbstversorgerortes erfüllt. Wustermark gehört immerhin zu den wenigen Gemeinden im Landkreis Havelland, in dem eine steigende Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit verzeichnet werden konnte. Elstal wird in der Kreisentwicklungskonzeption als ein Ort mit Schwerpunktfunktion Siedlungskultur dargestellt.

Es liegen zwei Landschaftsschutzgebiete zu geringen Anteilen im Gemeindegebiet. Das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und das LSG „Nauen – Brieselang - Krämer“, welche beide eine hohe Bedeutung für die Naherholung der Region besitzen. Ebenfalls reichen die NSG's „Ferbitzer Bruch“, „Döberitzer Heide“ und „Falkenrehder Wublitz“ in das Gemeindegebiet hinein. Als ein besonderer Ort für die Erholungsfunktion ist hierbei noch einmal die Döberitzer Heide zu nennen.

Eine Hauptvernetzungslinie stellt, im Bezug auf die Biotopvernetzung, die Havelkanalniederung dar. Die Havelniederung wird über die Havelkanalniederung und dem Nauener-Paretzer-Kanal mit dem Havelländischem Luch verbunden.

In der Kreisentwicklungskonzeption wird noch einmal betont, dass die Gemeinde Wustermark vornehmlich ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft darstellt und große Teile bereits als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft reserviert sind.

1.2.4 Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand: 2001)

Entwicklungsziele:

Die uferbegleitenden Grünstreifen des Havelkanals (ca. 50m zu jeder Seite) von der Ortslage Wustermark aus in Richtung Süden sollen zu Ergänzungsräumen für einen Feuchtbiotopverbund entwickelt werden.

Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Havelkanals soll eine natur- und ressourcenschonende ackerbauliche Bodennutzung stattfinden, um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten.

Der Erhalt der Kernflächen des Naturschutzes vor allem in NSGs / LSGs sollte für alle Planungen als Priorität angesehen werden. Dies betrifft hier hauptsächlich die Döberitzer Heide.

Im Bereich der Siedlungsgebiete ist bei weiteren Planungen die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität mit in den Entwicklungsprozess mit einzubeziehen.

Schutzgutbezogene Ziele:

Arten und Lebensgemeinschaften

Entlang des Havelkanals soll durch Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten der Erhalt von stehenden Gewässern mit hohem Biotopwert gewährleistet werden.

Der Erhalt und die Wiederherstellung von charakteristischen Landschaftselementen in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen bei einer gleichzeitigen Reduzierung von Stoffeinträgen wird zum Schutze der dortigen Flora und Fauna ein wichtiger Beitrag sein.

Boden

Der Schutz von wenig beeinträchtigten Böden und die Regeneration von degradierten Moorböden ist im Uferbereich nötig, um den Erhalt solcher Moorböden zu gewährleisten.

Im Umfeld der Orte Wustermark und Wernitz ist der dortige, landwirtschaftlich besonders leistungsfähige Boden, durch eine bodenschonende Bewirtschaftung zu nutzen, um ein Auslaugen der Böden zu verhindern.

Wasser

Im Gemeindegebiet Wustermark sind zumeist bindige Deckschichten vorzufinden, für die nur allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit bestehen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Havelkanals sind gleichzeitig Flächen mit überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsraten. Dort ist der Grundwasserschutz prioritär anzusehen, in dem die landwirtschaftliche Nutzung erhalten wird, aber eine Flächeninanspruchnahme wie Bebauung oder Versiegelung vermieden wird, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen würde.

Klima/Luft

Freiflächen sind zu sichern, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen/Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

Landschaftsbild

Bei der weiteren Entwicklung des Wustermarker Landschaftsbildes sind zum gewissen Grad auch Neubewaldungen zu planen. Das Gemeindegebiet verfügt nur über kleine Forstbestände, aber hinsichtlich der Waldstrukturen ist eine Verbesserung des Potentials noch voranzutreiben. Allgemein ist der Raum geprägt durch sein schwach reliefiertes Platten – Hügelland, welches erhalten werden muss. Besonders typische kulturhistorische Landschaftselemente wie Alleen, Streuobstwiesen, Gräben und Kanäle usw. sind in ihrem Bestand zu sichern. Eine kleinteiligere Flächengliederung ist durch gebietstypische Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume anzustreben. Eine weitere Zersiedelung ist zu vermeiden. Klare Raumgrenzen sollen die besiedelten Bereiche von der offenen Landschaft trennen. Die räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischer Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölze, Alleen usw. soll weiter gestärkt werden.

Erholung

Der Bahnhof Wustermark ist ein Konzentrationspunkt für Ausflugstouristen. Laut LaPro stellt die Döberitzer Heide ein Landschaftsraum mit mittlerer Erlebniswirksamkeit da, den es zu entwickeln gilt.

Gleichzeitig spielt sie als Naherholungsgebiet im Berliner Umland eine gewichtige Rolle und wird hinsichtlich ihres Potentials als siedlungsnaher Freiraum genutzt.

Als Landschaftsraum mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit werden große Teile von Wustermark im Landschaftsprogramm beschrieben, die in der weiteren Entwicklung wieder aufgewertet werden sollen, um die Erlebniswirksamkeit zu erhöhen.

Naturschutzfachlicher Anforderungen an die Landesplanung

Das NSG „Döberitzer Heide“ und das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ gelten als die Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Gemeindegebiet Wustermark. Im Bereich der Uferflächen entlang des Havelkanals bestehen Moorböden als Vorsorgegebiet Natur und Landschaft auf Grund besonderer fachplanerischen Zielsetzungen. Hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklungspriorität in Vorsorgegebieten gilt, vorrangig zu schützende bzw. zu entwickelnde Bereiche für einen landesweiten Biotopverbund, sowie für den Bodenschutz zu nutzen.

1.2.5 Landschaftsrahmenplan Havelland

Entwicklungsziele

Die Erholungsnutzung an Gewässern soll so verbessert werden, dass Gewässerqualität und Ufer weitestgehend geschont werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung ist die Gewässergüte als eine Voraussetzung für gewässerbezogene Erholung in ihren Eigenschaften zu verbessern. Die Einbindung der Gemeinden in die umgebende Kulturlandschaft soll durch eine Gestaltung der Ortsränder erreicht werden. Siedlungsfreiflächen sollen auf Grund ihrer Bedeutung für die Erholung erhalten werden, genauso wie die ortsbildtypischen Strukturen ländlicher Siedlungen wegen ihrer Charakteristik.

Die für die Eigenart des HVL typischen Grünlandnutzungen sind in ihrer Form beizubehalten und zu erhalten.

Die Beeinträchtigungen durch Wind und Wassererosion zur Sicherung der Bodenfunktionen soll vermindert werden. Die Siedlungsfreiflächen sind, ebenfalls zur Sicherung ihrer Bodenfunktionen, von Bebauung freizuhalten. Die Beeinträchtigungen der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens als Grundlage u.a. für die Abflussregulationsfunktion sind zu verringern.

Beiträge der Flächennutzer

Auf eine Siedlungsentwicklung in den grundwasserbestimmten und periodisch überfluteten Bereichen ist zu verzichten, genauso wie auf Bodenabbau zur Rohstoffgewinnung. Allgemein sind Bebauungen an Natur und Landschaft anzugleichen bzw. einzugliedern. Neuversiegelung soll nach Möglichkeit vermindert, bzw. durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Eine gewisse Ursprünglichkeit des Ortsbildes sollte erhalten bzw. gefördert werden, in dem man z.B. bei der Wahl der Baumaterialien auf gegendtypische Materialien zurückgreift.

In den Siedlungsbereichen sind die bereits vorhandenen Freiflächen mit Baumbestand zu erhalten und zu entwickeln sowie ggf. sich anbietende Flächen dahingehend zu beplanen.

Bestehendes Grünland soll nicht in eine Ackerlandnutzung übergehen, im Gegenteil Ackerflächen in grundwasserbestimmten Bereichen sollen in Grünland umgewandelt werden.

Hecken und Feldgehölzstrukturen der Agrarlandschaft sind zu pflegen und weiterzuentwickeln.

Auf Ackerflächen ist möglichst eine ganzjährige Bodenbedeckung zu erreichen und zusätzlich ist auf ausreichende Pufferzonen zu empfindlichen Bereichen (Gewässer, Trockenbiotope) zu achten. Saumstreifen sind als Abgrenzung zu intensiv bewirtschafteten Ackerflächen anzulegen.

Ausgebaute Fließgewässer sind naturnäher zu gestalten. Niederungsgebiete sind als flächiges Strukturgerüst der Biotopvernetzung zu nutzen und auszubauen.

Flächennutzung und Vegetationsstruktur

Im Landschaftsrahmenplan ist für den Raum Wustermark ein erheblicher Anteil der unbesiedelten Fläche für eine Nutzung als Ackerfläche dargestellt. Ebenfalls große Anteile des Gemeindegebiets sind über den Landschaftsrahmenplan zur Entwicklung von Frischgrünland bestimmt.

Siedlungsflächen sind als Wohn- und Mischgebiete dargestellt. Weiter sind zusätzlich Siedlungsfreiflächen festgehalten, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann. In der Döberitzer Heide, auch innerhalb der Gemeindegrenzen Wustermarks, sind Standorte von Trockenrasen bzw. trockene Sandheiden gekennzeichnet, sowie dazwischengestreuter Laubwald bzw. Forst.

Wie für Brandenburg typisch, besitzt auch der Raum Wustermark eine beträchtliche Anzahl von Alleen bzw. Baumreihen, die es zu erhalten und zu ergänzen gilt.

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Der landschaftsästhetische Gesamtwert wird im Landschaftsprogramm mehrheitlich als gering bis mittel eingestuft. Nur entlang des Havelkanals nach Süden und in Bereichen der Döberitzer Heide wurde der landschaftsästhetische Gesamtwert als hoch eingestuft.

Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Gemeinde Wustermark besitzt laut Landschaftsrahmenplan kein Schutzgebiet, welches sich ausschließlich im Gemeindegebiet befindet. So ragt von Falkenrehde das NSG „Falkenrehde Wublitz“ ins Gemeindegebiet Wustermark hinein. Von der südöstlichen Seite ist es das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ einschließlich des NSGs „Döberitzer Heide“, welches deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ ist. Im Nordosten befindet sich das LSG „Nauen – Brieselang - Krämer“ und liegt noch ein Stück innerhalb der Gemeindegrenzen Wustermarks.

1.2.6 Landschaftsplan Wustermark

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark besteht aus den zwei Teilplänen T1 (Stand Juli 1997) und T2 (Stand März 2000).

Allgemeine Entwicklungsziele:

Siedlungsräume sind dahingehend zu entwickeln, dass man sich an der bestehenden Charakteristik des Umfelds orientiert und die weiteren Planungen damit abstimmt. Historische Gebäude wie z.B. das Olympische Dorf und die Adler- Löwenkaserne mit ihren Freiflächen und alten Baumbeständen sind dabei zu integrieren und in Ihren Nutzungsmöglichkeiten aufzuwerten bzw. die naturhaushaltwirksamen Funktionen zu verbessern. In dem man z.B. allgemein den Versiegelungsgrad verringert, Dachbegrünungen vornimmt und die allgemeinen Durchgrünungen zwischen Bauten erhält und verbessert, im Bereich des olympischen Dorfrandes in Richtung des Landschaftsraumes Döberitzer Heide einen fließenden Übergang zwischen den Siedlungsstrukturen und dem Naturraum Döberitzer Heide schafft.

Bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete ist eine starke Förderung der Biotopvernetzung im näheren Umfeld notwendig, um ein solches Vorhaben in das Landschaftsbild eingliedern zu können und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

Bei Neubebauungen ist der Grad der Neuversiegelung auf einer möglichst geringen Stufe zu halten. Die Altstandorte sind zu untersuchen und falls nötig zu bereinigen. Auf Konversionsflächen sind die Kampfmittel aus den Gebieten, die für eine baldige Nachnutzung bestimmt sind, schnellstmöglich zu beseitigen.

Die speziellen, jedoch anthropogenen Standortbedingungen der Döberitzer Heide sind auf Grund ihres Seltenheitswertes zu schützen und zu erhalten.

Vorhandene Biotope bzw. Biotopsstrukturen sind dahin gehend zu entwickeln, dass die einzelnen Bereiche miteinander vernetzt werden und ein großflächiger Verbund entsteht.

Allgemein ist möglichst jedes Schutzgebiet auf seine Weise gemäß seinen Eigenschaften (Schutzzweck, Schutzziel) zu erhalten, zu fördern und zu entwickeln.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Charakteristik so zu stärken und hervorzuheben, dass ein repräsentatives Bild entsteht, in dem die einzelnen Elemente (Siedlungsbereiche, Grünland, Heidelandschaft und Niederungsgebiete usw.) ineinander greifen. Insbesondere gilt das für die weiteren Entwicklungen der Döberitzer Heide als Erholungszentrum im Verbund mit der Adler- Löwenkaserne. Bei den geplanten lockeren Neubebauungen ist auf eine ausreichende Durchgrünung zu achten, um den Wert des Landschaftsbildes zu sichern bzw. harmonische Bezüge zwischen Gebäuden und Natur herzustellen.

22 Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark: Natur und Landschaft • Tourismusentwicklung

Die Landwirtschaft in der Gemeinde Wustermark besitzt die Fähigkeit, auf Grund positiver natürlicher Standortbedingungen, auch bei immer schlechter werdenden Rahmenbedingungen existenzfähig zu bleiben. Die Agrarflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten, jedoch mit der Auflage, eine nachhaltige Bewirtschaftung zu betreiben, die vor einer Übernutzung der Böden schützt, um einen langfristigen Ernteerfolg zu sichern.

Maßnahmen zur Verbesserung der Wasser- und Lebensraumqualität am Havelkanal werden dringend empfohlen. Wobei die Durchsetzung derartiger Maßnahmen am Kanal eine gemeinde- bzw. kreisübergreifend Aufgabe darstellt.

1.3 Auswirkungen von Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft

Mit der parallel zur Ortsentwicklungskonzeption stattfindenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem FNP von 1998 neue Flächen für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Parallel dazu ist es eine Aufgabe des Landschaftsplanes, auf dieser Ebene bereits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (vgl. § 21 Abs. 1 BNatSchG). Da jedoch parallel zur Überarbeitung des FNP keine Fortschreibung des Landschaftsplanes stattfindet, wird die Eingriffsregelung im Rahmen dieses Fachbeitrages zur Ortsentwicklungskonzeption verkürzt abgearbeitet.

Die wesentlichen Änderungen des vorliegenden Konzeptes zur Änderung des FNP sind:

1. Vergrößerung des Neubaugebietes in Wernitz
2. Vergrößerung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes östlich von Wernitz
3. Darstellung des ehemals als Gewerbegebiet dargestellten Baugebietes südlich der B 5 bei Elstal als Sondergebiet „Kultur, Freizeit, Dienstleistung“ und dabei räumliche Verschiebung der Fläche nach Osten an die bestehende Abfahrt von der B 5 und geringfügige Vergrößerung des Gebietes.

Die betreffenden Flächen werden hinsichtlich ihrer Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grob eingeschätzt. Im Ergebnis soll den Flächen eines der folgenden Merkmale zugeordnet werden:

- *Angebotsfläche*: Bei dieser sind Eingriffsfolgen, die durch die Planung vorbereitet werden, gering und ausgleichbar. Die Planung wird als vertretbar eingestuft.

- *Bedenklichkeitsfläche*: Die Planung wird als bedenklich eingestuft. Die Eingriffsfolgen sind erheblich, ein Ausgleich ist jedoch - insbesondere unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen - möglich.
- *Ausschlussfläche*: Die Planung ist nicht vertretbar, da die Eingriffe nicht kompensierbar sind.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine erste grobe Einschätzung der Wirkungen auf den Naturhaushalt. Vorschläge zur Vermeidung und Kompensation sind ebenso wie die Beurteilung der Eingriffe im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren.

Vergrößerung des Neubaugebietes in Wernitz:

Hierbei handelt es sich um die Darstellung einer im Vergleich zum FNP von 1998 vergrößerten Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Wernitz (GRZ voraussichtlich 0,1 oder 0,2). Die Vergrößerung der Fläche erfolgt zu Lasten einer im gültigen FNP dargestellten „sonstigen Grünfläche“. In der bereits dargestellten Fläche hat eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereits stattgefunden, jedoch ist ein Großteil der Parzellen noch nicht bebaut.

Boden: Da die Bebauung mit Einfamilienhäusern einen hohen Grünanteil zulässt, ist lediglich mit einer teilweisen Versiegelung zu rechnen. Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Wasser: Auf Grund des hohen Grünanteils auf den einzelnen Bauflächen besteht die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ggü. eindringenden Schadstoffen ist gering.

Klima: Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht kleinflächig verloren.

Arten / Biotope: Auf Grund der bereits angrenzend begonnenen Bebauung sind Vorkommen von Lebensräumen gefährdeter oder bedrohter Arten nicht mehr zu erwarten. Die Fläche ist derzeit als Ackerbrache einzustufen.

Landschaftsbild: Durch das Bauvorhaben erhält der Ort an dieser Stelle eine klare Begrenzung. Es sind die bestehenden Hecken und Baumreihen am Rande der Fläche zu erhalten und zu ergänzen, so dass eine dorftypische Eingrünung entsteht.

Landschaftsplanerische Einschätzung: **Angebotsfläche** - Auf Grund des geringen Flächenumfanges mit Abrundungscharakter ist die Planung vertretbar. Es sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung sowie zu Ausgleich und Ersatz geboten.

Vergrößerung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes östlich von Wernitz

Hierbei handelt es sich um die Darstellung einer im Vergleich zum FNP von 1998 vergrößerten Gewerbefläche am nördlichen Rand eines bereits in der Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes. Die Vergrößerung der Fläche erfolgt zu Lasten einer im gültigen FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft.

Boden: Es ist bei einer Nutzung der vollständigen Fläche für gewerbliche Nutzungen mit einer erheblichen Neuversiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen sowie Erschließungsanlagen zu rechnen. Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Wasser: Es ist auf Grund der großen überbaubaren Flächen mit erheblichen Mengen an Niederschlagswasser zu rechnen, das vor Ort zu versickern ist. Entsprechende Versickerungsmulden sind in der konkreten Planung vorzusehen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ggü. eindringenden Schadstoffen ist gering.

Klima: Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht auf einer Fläche verloren, deren Umgebung bereits durch die Entwicklung zu einem Gewerbegebiet belastet ist.

Arten / Biotope: Da es sich hier um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die in der unmittelbaren Umgebung gewerblicher Anlagen liegt, sind Vorkommen von Lebensräumen gefährdeter oder bedrohter Arten nicht mehr zu erwarten. Eine Durchgrünung der Fläche soll jedoch einen Biotopverbund ermöglichen.

Landschaftsbild: Die Planung des Gewerbegebietes an dieser Stelle füllt eine Lücke in einem Bereich, der in allen Richtungen direkt von Gewerbeflächen umgeben ist. Es sind jedoch auch innerhalb des Gebietes intensive Begrünungen vorzunehmen.

Landschaftsplanerische Einschätzung: **Bedenklichkeitsfläche** - Auf Grund der Flächengröße und der zu erwartenden Neuversiegelungen sind von dem Vorhaben erhebliche Eingriffe zu erwarten. Die Konzipierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der konkreten Planungsebene unbedingt erforderlich.

Sondergebiet „Kultur, Freizeit, Dienstleistung“ bei Elstal südlich der B 5

Auf dieser Fläche bestand im FNP von 1998 teilweise bereits eine Darstellung als Gewerbegebiet. Mit der Überarbeitung des FNP soll diese Fläche nun als Sondergebiet dargestellt und flächenmäßig erweitert werden. Der derzeit gültige Teilflächennutzungsplan 2 sieht auf dem östlich angrenzenden Gelände der Adler- und Löwenkaseme bereits ein Sondergebiet vor. Diese Fläche soll nun bis an die bereits existierende Erschließungsstraße ausgedehnt werden.

Boden: Es ist bei einer Nutzung der vollständigen Fläche mit einer erheblichen Neuversiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen sowie Erschließungsanlagen zu rechnen. Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Wasser: Es ist auf Grund der großen überbaubaren Flächen mit erheblichen Mengen an Niederschlagswasser zu rechnen, das vor Ort zu versickern ist. Entsprechende Versickerungsmulden sind in der konkreten Planung vorzusehen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ggü. eindringenden Schadstoffen ist gering. Jedoch liegt die Fläche im Wasserschutzgebiet, so dass die wasserrechtlichen Anforderungen bei einer Bebauung zu beachten sind.

Klima: Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Durch die Lage der Fläche an der B 5 besteht jedoch auch die Möglichkeit, durch eine entsprechende Lage der Baukörper Immissionen von der Bundesstraße vom Eindringen in die Flächen der Döberitzer Heide abzuhalten.

Arten / Biotope: Durch das Vorhaben sind überwiegend Trockenrasen in ihrem Bestand bedroht.

Landschaftsbild: Durch das Bauvorhaben erfolgt eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die Flächen dienen jedoch auch dazu, Erschließungen für eine Erholungsnutzung in der Döberitzer Heide zu ermöglichen. Zu erwartende Gebäude sind insbesondere zur Döberitzer Heide hin einzugründen bzw. durch eine harmonische Gestaltung in die Landschaft zu integrieren.

Landschaftsplanerische Einschätzung: Bedenklichkeitsfläche - Auf Grund der Flächengröße und der zu erwartenden Neuversiegelungen sowie der Verluste von Trockenrasen sind von dem Vorhaben erhebliche Eingriffe zu erwarten. Die Konzipierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der konkreten Planungsebene unbedingt erforderlich.

1.4 SWOT-Analyse Natur und Landschaft

In der SWOT-Analyse für Natur und Landschaft werden die Stärken und Schwächen der einzelnen Landschaftsräume in der Gemeinde Wustermark dargestellt. Daraus abgeleitet lassen sich Chancen und Risiken für die Gemeindeentwicklung insgesamt zeigen. Im Ergebnis liegt dann für jeden der fünf in Kapitel 1.1.2 abgegrenzten Landschaftsräume eine Information vor, mit welchen Stärken ein Beitrag zur Gemeindeentwicklung geleistet werden kann und welche Schwächen Risiken für die Gemeindeentwicklung bedeuten können.

Die hier dargestellten Stärken und Schwächen stellen demnach eine Grundlage für die Aufstellung von Entwicklungszielen für das Konzept zur Gemeindeentwicklung dar.

1.4.1 Agrarlandschaft Nauener Platte

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vielzahl von Kleingewässern als Trittsteinbiotope - fruchtbare Böden für die Landwirtschaft <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - welliges Relief bietet Abwechslung - intakte märkische Dorfstrukturen in Wernitz, Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade 	<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringer Anteil an Wald und linearen Gehölzstrukturen <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zerschneidung der Landschaft durch Leitungs- und Verkehrsstrassen - massive Störung des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen - Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung bzw. Erhalt einer tragfähigen landwirtschaftlichen Produktion - Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der Region in Verbindung mit touristischen Anziehungspunkten - Entwicklung einer vielfältig strukturierten Kulturlandschaft durch Vernetzung von Trittsteinbiotopen (Hecken, Alleen, Baumreihen, Gräben) 	<ul style="list-style-type: none"> - sinkende Lebensqualität durch weitere Zunahme der Windkraftanlagen bei Wernitz und Hoppenrade - unmaßstäbliche, nicht landschaftsgerechte Siedlungserweiterungen - ausgeräumte Landschaft durch Intensivierung der Landwirtschaft - Isolation wertvoller Biotope (Kleingewässer, Gehölzbestände)

1.4.2 Döberitzer Heide

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - wertvolle Lebensräume mit europäischer Bedeutung (FFH, Vogelschutz), in denen eine Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorkommt <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - abwechslungsreiches Relief - Vielfalt an Landschaftselementen (Wald, offene Heide- und Wiesenlandschaft, Kleingewässer) - Eindruck von Wildnis 	<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Offenlandschaften bedarf menschlicher Eingriffe (die Landschaft ist durch die Nutzung als Truppenübungsplatz entstanden) <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Störung des Landschaftsbildes durch die verfallenden Gebäude der Adler- und Löwenkaserne - Lärmimmissionen durch die B 5
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs mit guter Erreichbarkeit an der B 5 - Unterstreichung des Wildnischarakters durch Auswilderung von Wildpferden und Wisenten - Erschließung der attraktiven Landschaft durch ein mit dem Naturschutz abgestimmtes Wegesystem - Sensibilisierung der Bevölkerung für den Naturschutz durch Errichtung eines Besucherzentrums mit Schaugehegen 	<ul style="list-style-type: none"> - großflächig verfallende Bausubstanz im Bereich der Adler- und Löwenkaserne - nicht freizeit- oder erholungskonforme Entwicklungen im Gewerbegebiet südlich der B 5

1.4.3 Havelkanalniederung

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Havelkanal mit seinen Ufern ist ein bedeutendes Element im überörtlichen Biotopverbund - Vorkommen wertvoller Au- und Bruchwälder sowie Biotopen der feuchten Niederungen - Feuchtgebiete haben Bedeutung für die Retention von Niederschlagswasser <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - markantes und gliederndes Element innerhalb der Landschaft der Gemeinde Wustermark - trotz Befestigung vermitteln die Ufer vielfach den Eindruck von Naturnähe 	<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ufer des Havelkanals sind überwiegend befestigt (Rauwurf, Steinschüttung, Spundwand) <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - einzelne Standorte entlang des Havelkanals bedürfen einer Entwicklung bzw. Aufwertung (z.B. Hafen Dyrotz) - Hafenstandort im GVZ ist für Wasserwanderer wenig attraktiv
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Biotopverbundes durch weitere Aufwertung der Ufer und Anbindung an weitere Achsen des Biotopverbunds - Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotope und Arten in den Niederungsgebieten - Entwicklung des Havelkanals als attraktive Erholungsachse für den Wassertourismus (Wasserwanderstützpunkte, landseitige Angebote) 	<ul style="list-style-type: none"> - weitere Überformung des Gewässers und seiner Niederung durch Entwicklung von Gewerbestandorten am Wasser

1.4.4 Luchland

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederung mit zahlreichen Gräben als Biotopverbundelementen - Bruchwald als wertvoller Biotop nördlich des Bahnhofs Elstal <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ebene, die im Süden durch eine deutliche Hangkante begrenzt ist - weitgehend offene Landschaft, die den Eindruck von Weite vermittelt - Eignung für die siedlungsnahen Erholung der Siedlungen Elstal, Finkenherd und Brieselang 	<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringer Anteil an linearen Gehölzstrukturen <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrsstrassen - im westlichen Teil Flächenverluste durch Entwicklung des GVZ und von Gewerbeflächen - Mangelnde Eingrünung des Wochenendhausgebietes Dyrotz-Luch
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung bzw. Erhalt von landschaftstypischen Grünlandstandorten - Entwicklung als siedlungsnahes Naherholungsgebiet (Wandern, Spaziergehen) 	<ul style="list-style-type: none"> - weitere Flächeninanspruchnahme durch die Entwicklung von Gewerbeflächen - weitere Flächeninanspruchnahme durch die Nutzungen der Wochenendhäuser

1.4.5 Entwicklungsband Wohnen und Gewerbe

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elstal mit dem Olympischen Dorf ist ein Wohngebiet mit sehr starker Durchgrünung <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich und historisch interessante Ortsstrukturen in Elstal - intakte märkische Dorfstrukturen in Wernitz und Wustermark 	<p>Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - großflächige Versiegelung durch Gewerbegebiete - <p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zerschneidung der Siedlungsteile durch Verkehrsstrassen - massive Beeinträchtigung der Wohnqualität in Wernitz durch Windkraftanlagen - Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von gewässernahem Wohnen am Havelkanal in Wustermark unter Berücksichtigung ökologischer Belange - Entwicklung eines innerörtlichen Biotopverbunds mit Gehölzstrukturen in Elstal - Entwicklung einer innerörtlichen Grünverbindung in Elstal für die Naherholung und kindergerechtes Fortbewegen - In Elstal bestehen Potenziale zur weiteren Bebauung innerhalb der Ortslage - Entwicklung von Wohnen und Arbeiten in einer attraktiven Erholungslandschaft (südlich der B 5) 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen ohne Berücksichtigung ökologischer Belange - Zusammenwachsen der Ortslagen Wustermark und Hoppenrade sowie Wernitz mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet - Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen ohne landschaftsgerechte Eingrünung

Zusammenfassend lassen sich für das gesamte Gemeindegebiet die nachfolgenden Stärken und Schwächen darstellen. Unter Zuhilfenahme der für die einzelnen Landschaftseinheiten dargestellten

Chancen und Risiken kann sodann das Leitbild für die Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes in der Gemeinde Wustermark entwickelt werden (vgl. Kap. 1.5).

+ Stärken

- Mosaik verschiedener Biotope und Lebensräume sowohl trockener als auch feuchter Standorte
- Vorkommen sehr wertvoller Lebensräume von europäischer Bedeutung (FFH, SPA)
- Döberitzer Heide als interessantes Naherholungsgebiet in intakter Natur
- Reichtum an Fließgewässern, die das Gemeindegebiet gliedern und abwechslungsreich gestalten
- Havelkanal stellt bedeutendes, überörtlich wirksames Biotopverbundelement dar
- landwirtschaftlich vergleichsweise wertvolle Böden mit für Brandenburg hohem Ertragspotenzial
- Gliederung der Landschaft durch ein bewegtes Relief
- Vorkommen zahlreicher Kleingewässer als belebende Elemente des Landschaftsbildes und als Trittsteine für den Biotopverbund
- Vorkommen zahlreicher Hecken, Baumreihen und Alleen
- intakte märkische Dorfstrukturen in Wernitz, Hoppenrade und im alten Dorf Wustermark
- städtebaulich und historisch interessante Ortsstrukturen in Elstal

- Schwächen

- Zerschneidung der Landschaft durch eine Vielzahl von Verkehrs- und Leitungstrassen
- linienförmige Schadstoff- und Lärmimmissionen entlang der Straßentrassen (v.a. Autobahn und B 5)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen um Wernitz
- großflächige Überformung der Landschaft durch die Entwicklung von Gewerbegebieten
- großflächig verfallende Bausubstanz im Bereich Elstal (z.B. Adler- und Löwenkaserne)
- mangelnde Eingrünung verschiedener Baugebiete
- punktuelle Schadstoffeinträge durch Altlasten (v.a. im Bereich des Wasserwerkes Radelandberg)

1.5 Konzeption des Fachbeitrages Natur und Landschaft zur Ortsentwicklungskonzeption Wustermark

Aus den Stärken und Schwächen sowie dem beschriebenen Bestand ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Gemeindegebiet Elstal. Diese stehen unter dem Leitbild des Landschaftsplanes von 1997, das den Erhalt des ländlichen Gebietscharakters, den Erhalt und die Entwicklung des landschaftlichen Erholungspotenzials sowie den Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Inhalt hat. Dabei sind jedoch inzwischen Differenzierungen vorzunehmen, da die Entwicklungen der letzten Jahre bedingt durch die Verkehrsgunst westlich von Berlin und die Lage in einer landesplanerisch definierten Entwicklungsachse vor allem gewerbliche Ansiedlungen begünstigt haben. Der ländliche Gebietscharakter kann daher nur noch in den Teilflächen südlich und westlich der B 5 als Entwicklungsziel fortgelten. Aus der Sicht von Natur und Landschaft ist im gewerblich geprägten Teil nördlich der B 5 vor allem darauf zu achten, dass die Erfordernisse des Biotopverbundes hier beachtet und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sorgfältig angewandt werden.

Die nachfolgenden konkreten Aspekte, die auch in der Karte 2 dargestellt sind, sollten bei der Aufstellung der Ortsentwicklungskonzeption für die Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Bewahrung eines vielgestaltigen, naturnahen Landschaftscharakters beachtet werden:

- Begrenzung der Neuausweisung von Gewerbe- und Siedlungsgebieten auf das unabdingbare Maß und Förderung der Innenentwicklung in bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Nutzung von brachgefallenen Siedlungs- und Gewerbeflächen der Vorzug vor der Neuausweisung auf der „Grünen Wiese“ gegeben werden.
- Für die im Windkräfteeignungsgebiet liegenden Flächen ist die Darstellung des Regionalplanes zu konkretisieren und Flächen für die weitere Errichtung von Windkraftanlagen sind darzustellen, so dass sich für die übrigen Flächen eine Ausschlusswirkung ergibt.
- Die Vorrangflächen für den Schutz und die Entwicklung des Landschaftsbildes südwestlich von Wernitz, südlich von Hoppenrade, südlich von Dyrotz und in der Döberitzer Heide sind von weiterer Zerschneidungen durch Verkehrs- und Leitungstrassen sowie technisch geprägten Anlagen freizuhalten. Ggf. erforderliche weitere Trassen sind zu bündeln oder durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen zu führen.
- Eingrünung bzw. Abpflanzung von Gewerbegebieten und nicht in die Landschaft eingepassten Siedlungsteilen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

- Durchgrünung von Siedlungen durch die Erhaltung bzw. Schaffung innerörtlicher Grünverbindungen vor allem in Elstal und Priort. Diese können teilweise auch als Zugang von den jeweiligen Bahnhöfen zum Naherholungsgebiet Döberitzer Heide genutzt werden.
- Erhaltung von unbebauten Grünzäsuren zwischen den Ortsteilen Wustermark und Hoppenrade sowie zwischen Wernitz und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, um die optische Eigenständigkeit der Dörfer zu erhalten.
- Schaffung eines gemeindlichen Biotopverbundsystems entlang des Havelkanals sowie von Gräben und Heckenstrukturen und der bestehenden Waldinseln. In dieses System sind vor allem die Kleingewässer westlich von Wernitz und die Niederung um Dyrotz-Luch einzubinden.
- Behutsame Einbindung der geplanten Erholungs- und Freizeitanlagen südlich von Elstal in das Gebiet der Döberitzer Heide. Größere Gebäudekomplexe sollten ggf. durch einen bepflanzten Wall optisch entschärft werden, um die naturnahe Situation im Erholungs- und Wildnisgebiet zu erhalten.
- Die Vorrangflächen für den Naturschutz (in Karte 2 dargestellt) sind von unmaßstäblichen Bebauungen, die nicht eng an die umgebende Nutzung geknüpft sind (z.B. Naturschutzzentrum in der Döberitzer Heide) freizuhalten. Hier sind den vorkommenden Biotop- und Lebensraumtypen angepasste Pflegepläne aufzustellen, nach denen Maßnahmen der Biotoppflege und –entwicklung stattfinden sollen.
- Durch die Bündelung von Ersatzmaßnahmen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vor allem die Randbereiche der wertvollen Schutzgebiete (Döberitzer Heide, Ferbitzer Bruch, Falkenreher Wublitz) so zu entwickeln, dass sich eine Pufferwirkung zu den wertvollen Kernbereichen entfalten kann. Dies kann geschehen durch eine Nutzungsauffassung landwirtschaftlich genutzter Flächen, durch die Anpflanzung von Feldgehölzen und Heckenstrukturen oder durch die Aushagerung trockener Standorte auf Sandböden bzw. nährstoffreicher Feuchtwiesen. Hierfür wird die Entwicklung eines gemeindlichen Flächenpools angeregt.
- Im Übrigen sollten die konkreten Ziele und Maßnahmen auf den Seiten 132 ff. des Landschaftsplanes von 1997 berücksichtigt werden.

2 Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wustermark

Die neue Gemeinde Wustermark hat sich nach dem Ergebnis der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 durch Umwandlung des bisherigen Amtes Wustermark mit den Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark vergrößert. Von ehemals 6.018 Einwohnern (1999) im Amtsgebiet von Wustermark ist die neue Gemeinde nun durch weiteren Zuzug auf 7.445 Einwohner im Dezember 2003 angewachsen. Zur Zeit (Stand: 30.04.2005) verfügt die Gemeinde über eine Einwohnerzahl von 7.572.

Die Gemeinde Wustermark ist mit ihren Ortsteilen zu einem beliebten Wohnstandort herangewachsen, der auch als prosperierender Wirtschaftsstandort Bedeutung gewonnen hat. Mehr als 1000 Arbeitsplätze sind in Wustermark in letzter Zeit entstanden, weitere Firmen werden sich in Kürze ansiedeln.

Vor den Toren der Bundeshauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam bietet die Gemeinde Wustermark nicht nur mit dem indessen überall bekannt gewordenen Güterverkehrszentrum (GVZ Wustermark) einen besonderen Standort für die Wirtschaftsentwicklung im östlichen Havelland, an dem sich auch eine breite Service- und Dienstleistungspalette angliedern wird. Die Gemeinde fügt sich vielmehr in ein attraktives, naturnahes Naherholungsgebiet und Ausflugsziel mit einem Netz unterschiedlicher Freizeitangebote und Freizeitdienstleistungen ein.

In dieser regional bedeutenden Erholungslandschaft liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück einer Entwicklungsachse mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Scharnierstück. Die in der Gemeinde Wustermark vorhandenen Standorte und Potentiale sowie die neu angestrebten Einzelvorhaben sind somit in ihrer Bedeutung als Teil einer Regionalentwicklung zu werten, die einen der wenigen Zukunftssektoren des Landes Brandenburg, die Tourismusentwicklung, mit voranbringen wird.

2.1 Einbindung in das touristische Umfeld

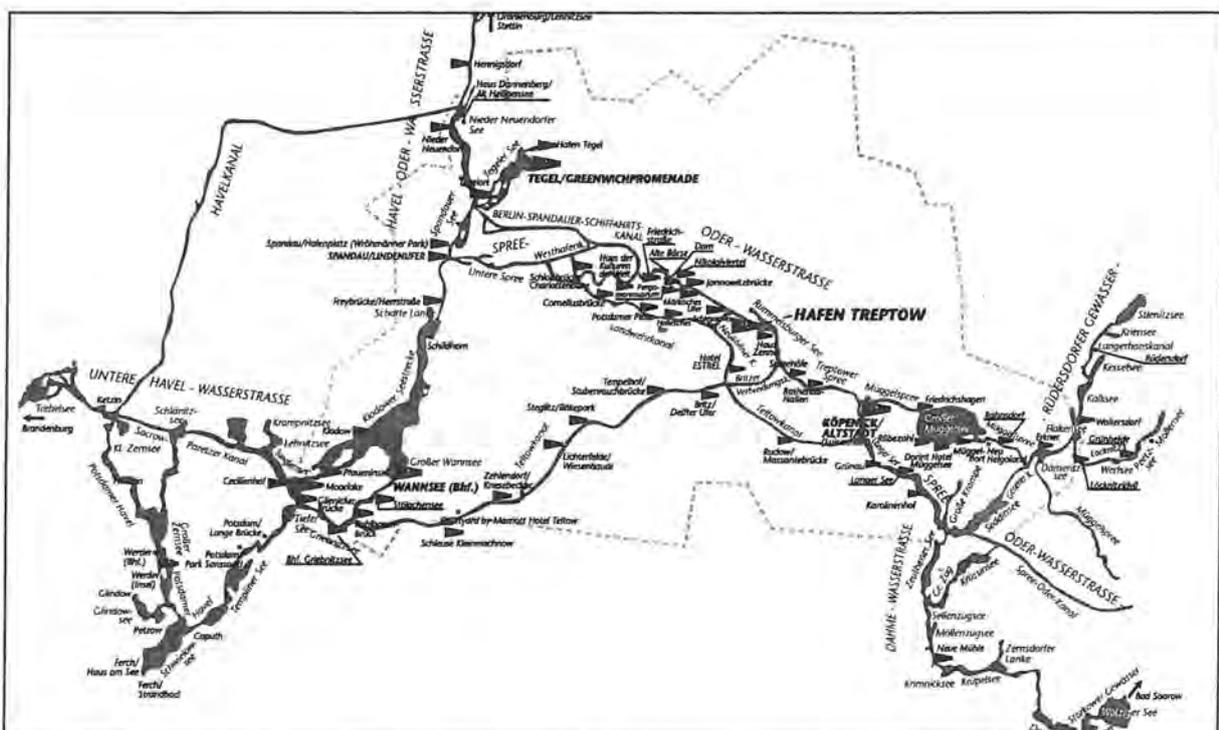
Als Fremdenverkehrsort entwickelt sich die Gemeinde Wustermark ebenfalls mit großer Zukunft. So sind – neben den vorhandenen Einrichtungen und Potentialen – für die Gemeinde mehrere Investitionsvorhaben im Freizeit- und Tourismussegment in Vorbereitung, auf die noch näher eingegangen wird. Dieser Fächer vielseitiger Freizeit- und Erholungsflächen sowie touristischer Angebote in der Gemeinde Wustermark ist seinerseits in eine großräumige Erholungslandschaft eingebunden. Die Nachbargemeinden, wie z.B. die Stadt Nauen mit ihrem historischen Stadtkern und ihren prägenden märkischen Dörfern, insbesondere den bedeutenden Ortsteilen Ribbeck und Groß Behnitz, weiterhin die Pferdesportschwerpunkte Brieselang und Dallgow-Döberitz, die Stadt Falkensee, die zusammen

mit dem Berliner Bezirk Spandau eine großräumige Länderübergreifende und äußerst vielfältige Gartenregion schaffen wird, das Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum (MAFZ) in Paaren mit der in Planung befindlichen „Domäne Paaren“ in der Gemeinde Schönwalde-Glien, welche darüber hinaus über den „Krämer Forst“ Anschluss an die Erholungsregion des Nachbarkreises Oberhavel entwickelt sowie die Potsdamer Kultur- und Seenlandschaft werden insgesamt einen regionalen touristischen Magneten schaffen, der auch über die Ländergrenzen Brandenburgs hinaus große Bedeutung erlangen wird. Hinzu kommt die Verknüpfung mit den märkischen Dörfern im Amt Nennhausen mit seinem restaurierten Schloss als Kulturstützpunkt sowie – über die Kreisstadt Rathenow – mit der Wassertourismusregion Milow – Pritzerbe – Brandenburg an der Havel.

Die Karte der touristischen Entwicklungsschwerpunkte im Havelland zeigt deutlich, dass die Gemeinde Wustermark – quasi wie „eine Spinne im Netz“ – eine bedeutende Stellung im touristischen Netzwerk des Landkreises Havelland spielen kann.

Die berühmte Brandenburger Gewässerlandschaft (mit mehr als 3100 Seen über 1 ha Größe) mit Anschluss an die Mecklenburger Seenplatte ist zudem in Deutschland und auch in Europa insgesamt ein Ferien- und Ausflugsziel, das für die Liebhaber des Wassersports und des Wasserwanderns einmalige Chancen und vielseitige Reviere bietet.

Abbildung 1: Gewässerlandschaft im Raum Berlin / Potsdam, (Quelle: Stern und Kreis Schifffahrt GMBH, Fahrplan 2004, S. 50 –51)



In dieser Erlebniswelt liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Verbindung - zwischen den bekannten Wassersportrevieren im

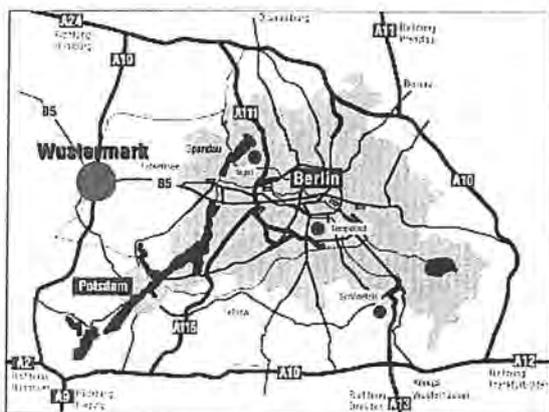
südlichen Berliner und Potsdamer Raum sowie der Oberhavel mit seinen nördlichen Berliner Seen und Gewässern, der Ruppiner und Rheinsberger Gewässerlandschaft mit Anschluss bis zur Müritz in Mecklenburg-Vorpommern oder mit der Verbindung zur unteren Oderniederung und der Ostsee. Die Gemeinde Wustermark liegt deshalb auch an der Hauptwasserwanderoute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg, der in dem Ortsteil Buchow-Karpzow bisher einen Wasserwanderrastplatz mit kleinem Sportboothafen vorsieht. Die Gemeinde bereitet z. Zt. eine Standortplanung für einen bzw. zwei solche Wasserwanderrastplätze vor (vgl. auch Kap. „Touristische Entwicklungsansätze und Planungen“).

Getreu den Grundsätzen einer touristischen Standortbewertung ist neben der höchstmöglichen Qualität der touristischen Angebote und den für die Besucher erforderliche Zeit- und Kostenersparnissen vor allem die gute verkehrliche Anbindung an die City bzw. die Nähe zu den Ballungsräumen eine wesentliche Standortvoraussetzung. für eine touristische Entwicklung. Diese Bedingungen sind hier in hervorragender Weise gegeben.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde

Gemeinde Wustermark

Buchow-Karpzow, Eistal, Hoppenrade, Priort, Wustermark



Vor den Toren von Berlin und Potsdam

Die Entfernung des Standortes Wustermark ist lediglich rd. 25 km von der Berliner City entfernt und liegt noch innerhalb des Autobahnringes A10 sowie an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße B 5 zum Berliner Zentrum. Zur Landeshauptstadt Potsdam beträgt die Entfernung zur Stadtmitte lediglich 19 km.

Im öffentlichen Nahverkehr bestehen von den drei Bahnhöfen der Gemeinde häufige Verbindungen durch die Regionalexpresslinie RE 2, die Regionalbahnlinien RB 13 und RB21, mit denen die Besu-

cher in nur 30 Minuten Berlin-Mitte oder Potsdam erreichen. Der internationale Flughafen Berlin-Tegel liegt in rund 20 km Entfernung.

2.2 Vorhandene tourismusrelevante Infrastruktur und Angebote

2.2.1 Bedingungen für die landschaftsbezogene Erholung

Das Erlebnispotential der Landschaft der Gemeinde Wustermark bietet auf Grund seiner relativen Vielfalt beachtliche Qualitäten und Angebote. Neben den für die Erholungsfunktionen nur mittelmäßig zu bewertenden reinen landwirtschaftlich geprägten Teilräumen bieten jedoch die noch weitgehend in ihrer Struktur erhaltenen märkischen Dörfer Wernitz, Dyrotz, Hoppenrade, Buchow-Karpzow und Priort mit ihren alten Kirchen, Hofensembles, und den z. T. noch vorhandenen Dorfbahnhöfen durch-aus bemerkenswerte Qualitäten. Häufig sind auch noch große Teile der historischen Dorfränder mit den gewachsenen Übergängen zur umgebenden Feldflur erhalten; die Abfolge – landwirtschaftliche Wohnhäuser, Stallungen, Scheune, Nutzgarten, Streuobstwiesen, Weiden, Ackerfluren – sind für Städter sehenswerte Besuchspunkte.

Im Landschaftsplan der Gemeinde werden die verschiedenen Landschaftselemente und Teilräume ausführlich beschrieben. In der vorliegenden Studie sind die Erlebnispotentiale und Erlebnisqualitäten der landschaftlichen Teilräume – im Abschnitt Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen – gleichermaßen beschrieben und bewertet worden. Auf die dort herausgearbeiteten Stärken und Schwächen wird hier ausdrücklich Bezug genommen.

Die für die landschaftsbezogene Erholung wichtigsten Räume sind jedoch zum einen das Band des Havelkanals mit seinen Ufersäumen, den begleitenden Erlen-Bruchwäldern, den Seggen- und Röhrichtmooren sowie den verbreiteten Pappel-Weiden-Weichholzauen wie zum anderen der Elstaler Höhenzug und – insbesondere – die Döberitzer Heide.

Diese Verschiedenartigkeit der einzelnen Teilräume gilt es für die Entwicklung des Fremdenverkehrs zu nutzen, dies behutsam zu erschließen und für heutige Erholungsansprüche zu qualifizieren und - an wenigen Stellen – zu inszenieren. Hier sind auch besondere Angeboten und touristische Standorte zu schaffen, die eine nachhaltige Nutzung der Naturräume sicherstellen.

2.2.2 Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes

Die im Folgenden aufgeführten Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes beziehen sich auf die Angaben und das Layout des Internetportals der Gemeinde Wustermark (Stand Mai 2005). Diese sind übernommen und durch eine eigene Nachkartierung sowie durch Gespräche mit den meisten

Betreibern vor Ort aktualisiert und ergänzt worden. Auch sind bisher noch fehlende Standorte hinzugefügt bzw. erweitert worden. Die Unternehmensliste spiegelt das augenblickliche touristische Angebot für Übernachtungen und Gaststätten wieder; private Zimmerangebote sind hier nicht aufgeführt. Diese gibt es in der Gemeinde nur vereinzelt; sie sind auch nirgendwo als Angebot gebündelt oder als zentrale Information zugänglich. Zahlenmäßig können diese Angebote für die Gesamtbeurteilung der touristischen Infrastruktur weitgehend vernachlässigt werden.

Übernachtungsangebote:

Ortsteile	Unterkunft	Kontakt	Erläuterungen
Elstal	Pension Kastanienhof Ü 1 Nico Ringel Ernst-Walter-Weg 3 14641 Wustermark Ausstattung:***	Telefon: 033234 / 22222 0173 / 6022959 Homepage: www.kastanienhof-elstal.de E-Mail: info@kastanienhof-elstal.de	8 Zimmer, davon: 1 EZ 5 DZ 2 Dreibett Z, Preise: je Nacht incl. Frühstück: 50,- € DZ; 69,- € Dreibett Z 28,- € EZ überwiegend berufl./ Geschäftsgäste
	Zimmervermietung Joni- scheit Ü 2 Breite Straße 15 a/b 14641 Wustermark Ausstattung **	Telefon: 033234 / 88941	4 DZ 16,- € je Nacht überwiegend berufl./ Geschäftsgäste
Priort	Gaststätte "Zum Priorter Weinberg" Ü 3 Chaussee 25 14641 Wustermark Ausstattung **	Telefon: 033234 / 60322	4 Zimmer, davon: 2 DZ 1 Dreibettzimmer 1 EZ Preise je Nacht incl. Frühst.: 20,- € / Person

Ortsteile	Unterkunft	Kontakt	Erläuterungen
Wustermark	Haus Gappisch Ü 4 Gasse 1 14641 Wustermark OT Dyrotz Ausstattung ***	Telefon: 033234 / 89981 Homepage: www.hausgappisch.com E-Mail: egappisch@aol.com	3 Ferienwohnungen; Preise: 1 Person 35,- € 2 Personen 40,- € 3 Personen 48,- € 4 Personen 52,- € Pro Übernachtung. o. F. überwiegend berufl./ Geschäftsgäste über- wiegend berufl./ Ge- schäftsgäste
	Hotel Wustermark Ü 5 Berliner Straße 2 14641 Wustermark Ausstattung ***	Telefon: 033234 / 8510 Homepage: www.hotel-wustermark.de E-Mail: Hotel-Wustermark@t-online.de	17 Zimmer, davon: 13 DZ 4 EZ Preise je Nacht incls. Frühstück: 72,- € DZ 46,- € EZ
	Pension Hansen Ü 6 Berliner Allee 9 14641 Wustermark OT: Dyrotz Ausstattung *** Mit Saunabereich, Garten, ges- talteter Hof.	Telefon: 033234 / 60425 Homepage: www.hotel-pension-hansen.de E-Mail: hotel-pension-hansen@gmx.de	15 Zimmer, davon: 11 DZ 4 EZ Preise incls. Frühst.: Geschäftsgäste: 19,- € / Nacht Feriengäste: 48,- € je DZ

Ortsteile	Unterkunft	Kontakt	Erläuterungen
	Pension Schwebel Ü 7 Gasse 2 14641 Wustermark OT Dyrotz	Telefon: 033234 / 89232	
	Landhaus Tusk Ü 8 Hamburger Straße 11 14641 Wustermark Ausstattung ***	Telefon: 033234 / 89858	4 Zimmer, DZ oder EZ 80,- € DZ m. Frühst. 48,- € EZ dto.

Gastronomische Angebote:

Ortsteile	Gaststätte	Erläuterungen
Buchow-Karpzow	Gaststätte "Zum Engel" G 1 Potsdamer Landstraße 7 14641 Wustermark Seit 1998, Inh. Nicole Pech Telefon: 033234 / 60347	20 Plätze, Gutbürgerliche Küche, Donnerstag Ruhetag, Stammkundschaft und Laufkundschaft gemischt zu gleichen Teilen, konstante Geschäftsentwicklung
Elstal	Café Ritazza G 2 Alter Spandauer Weg 1 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 90347	SB Restaurant mit großer Angebotspalette, italienische und internationale Küche, Ca. 120 Plätze, mittlere Preislage, Kundschaft durch Besucher und Angestellte des Outlet Centers
	McDonald's G 3 Alter Spandauer Weg 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 86049	Übliche Angebotspalette; Kundschaft überwiegend Besucher und Angestellte des Outlet Centers sowie Laufkundschaft von der vorüberführenden B 5.
	Sportcasino-Kegelbahn G 4	Sportcasino mit Kegelbahnen, Bestandteil des Sportstadions Elstal, Gaststätte

Ortsteile	Gaststätte	Erläuterungen
	Ernst-Walter-Weg 39 a 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 86891	überwiegend Verein, Sporttreibende und Kegler.
	Restaurant Kastanienhof G 5 Nico Ringel, seit 1.06.2004 Ernst-Walter-Weg 3 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 22222 oder 0173 / 6022959 Homepage: www.kastanienhof-elstal.de E-Mail: info@kastanienhof-elstal.de	Restaurant mit gutbürgerlicher Küche, eingedeckte Tische, 70 Plätze, Terrasse mit 20 Plätzen, zukünftig auch mit Sommergarten, rd. 50 Plätze Dienstag Ruhetag, Mo. – Fr. 15.00 – 22.00 h Sa. 11.30 – 22.00 h So. 11.00 – 22.00 h (Brunch 11-15.00 h)
Hoppenrade	Zwiebels G 6 (seit 1990) Potsdamer Straße 25 14641 Wustermark Telefon: 03 32 34 / 6 02 31 Homepage: www.restaurant-zwiebels.de	Gaststätte mit gutbürgerlicher Küche, auf Ausflugsbesucher angewiesen. 25 Plätze, geöffnet nur Fr. 17.00 h – 23.00 h, Sa. 11.00 – 22.00 h und So. 11.00 – 18.00 h.
	Imbiss „Feldküche Hoppenrade“ Detlef Badreke; Potsdamerstr. 36, 14641 Hoppenrade Telefon: 033234 / 22638	rustikaler Mittagstisch aus der Goulasch-Kanone; ständig wechselnde Eintöpfe mit Einlagen, Freitags Eisbein; kleiner Gastraum in einem Teil eines Vierseithofes Mitten in der Dorflage, Funkkontakt zum Fernfahrernetz.
Priort	Gaststätte "Zum Priorter Weinberg" G 8 Chaussee 25 14641 Wustermark	Gaststätte mit rustikaler, gutbürgerlicher Küche („wie bei Muttern“), Gastraum mit ca. 25 Plätzen, Wintergarten mit ca. 15 Plätzen, Mo. – Do. geschlossen !! Fr. 18.00 – 23.00 h Sa. 11 – 22.00 h

Ortsteile	Gaststätte	Erläuterungen
	Telefon: 033234 / 60322	So. 11 – 18.00 h; Weiterhin: 5 Goulaschkanonen davon 2 im Einsatz an Außenstandorten: (Mo – Fr. , 11 – 16 h) B 2, Neu Fahrland, an der Friedensbrü- cke B 273 Markwarter Straße
Wustermark	Eiscafé Wustermark G 9 Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 88279	Kleines Bistro, ca. 15 – 18 Plätze Imbiss und kleine Tellergerichte, kleine Speisekarte, Cafe und Gaststätte. Kundschaft vorwiegend Besucher und Angestellte des Verwaltungs- und Ein- kaufszentrums Wustermark.
	Imbiss Ai Bui Duc G 10 Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 60526	Asia – Imbiss mit asiatischen Spezialitä- ten,
	Imbiss – Döner G 11 Hamburger Straße 2 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 89730	Dönerstand mit üblicher Angebotspalette
	Imbiss & Partyservice Peter G 12 Berliner Straße 4 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 60220	Getränkemarkt und Partyservice
	Landhaus Tusk G 13 Hamburger Straße 11 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 89858	Restaurant mit gutbürgerlicher Küche und z. T. bayerischem Einschlag, 50 Plätze, großer Biergarten, Parkplätze, Kundschaft aus der Gemeinde und der Region. Montags Ruhetag.
	"Toro Negro" Argentinisches Steakhaus G 14	Restaurant mit Steakspezialitäten und Gerichten aus der internationalen Küche,

Ortsteile	Gaststätte	Erläuterungen
	Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 20628	Kundschaft vorwiegend Besucher und Angestellte des Verwaltungs- und Einkaufszentrums Wustermark, Einwohner der Gemeinde und von Nachbargemeinden.

2.2.3 Weitere touristische Angebote

2.2.3.1 Das „B 5 Designer Outlet Center Berlin-Brandenburg“ in Elstal

Das B 5 Designer Outlet Center ist für die Gemeinde Wustermark ein wichtiger gewerblicher Standort. Die 40 verschiedenen Shops mit bekannten Designer-Marken, Sportlabels usw. hatten 2004 rd. 1,1 Millionen Besucher; das Wachstum wird vom Center-Management mit 12 % im Jahr 2004 und mit rd. 20 % beim Umsatz angegeben.

Dieser Gewerbestandort hat jedoch auch unter touristischen Gesichtspunkten eine sehr hohe Bedeutung. Bekannterweise hat sich in den letzten Jahren auch in Deutschland das „Erlebnishopping“ weit verbreitet. Dabei gewinnt das „Einkaufen“ zunehmend die Qualität einer gehobenen Freizeitbeschäftigung: Es wird nicht mehr nur eingekauft, was dringend gebraucht wird, sondern das Einkaufen, Flanieren zwischen den Angeboten, das Stöbern zwischen neuen Kreationen und der „Kick“ zum Abschluss eines „Schnäppchens“ haben Erlebnischarakter.

Die Anbieter – und so auch das B 5 Designer Outlet Center – haben sich auf dieses neue Kaufverhalten längst eingestellt. Die Präsentation der Waren und Dienstleistungen sowie das Marketing werden nunmehr durch eine Palette von attraktiven Events, verkaufsoffenen Sonntagen, Kinderbetreuung im sog. „Kidsland“ mit der Möglichkeit, dort Kindergeburtstage zu veranstalten, Betreuung in einer Kitagruppe u. v. m. abgerundet.

Auch das „Sehen – und gesehen werden“ – spielt eine große Rolle. Hier treffen sich viele Leute, hier kann „geplauscht“ und kommuniziert werden.

Und schließlich bietet die Restaurantlandschaft „Café Ritazza“ mit dem Bereich „Pomm Fritz“ eine große Vielfalt von Speisen, die im SB – Service relativ preiswert Angebote für alle Schichten und Geschmäcker offerieren (vgl. Abschnitt Gaststätten).

Hinzu kommt das große Angebot von modernen, unentgeltlichen PKW-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Einkaufs- und Eventbereich.

Fazit:

Das „B 5 Designer Outlet Center Berlin“ spielt für die Gemeinde Wustermark nicht nur als Wirtschaftsstandort mit zur Zeit 220 Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle, vielmehr ist dieser Standort ebenfalls ein touristischer Schwerpunkt (Erlebniseinkauf), der mit den anderen vorhandenen Angeboten – insbesondere aber mit den geplanten Entwicklungen – inhaltlich und funktional verknüpft werden muss.

2.2.3.2 Pferdetourismus / Pferdepensionen

In den Ortsteilen Buchow-Karpzow und Hoppenrade existieren einige Reiterhöfe und Pferdepensionen, die jedoch bisher noch nicht zu einem Schwerpunkt entwickelt werden konnten.

Die ursprünglichen Überlegungen in der Gemeinde, im Bereich Hoppenrade und Buchow-Karpzow gezielt den ländlichen Tourismus mit dem Schwerpunkt Reitsport zu entwickeln haben sich bis heute nicht in dem erwarteten Umfang entwickelt (vgl. dazu auch den Abschnitt „Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdetourismus etc.“).

2.3 Stärken und Schwächen der bisherigen Angebote

Anknüpfend an die schon weiter oben dargestellten Stärken und Schwächen sollen hier nur noch einige – das touristische Angebot betreffende – Ergänzungen kurz aufgezeigt werden. Dabei sind die „Erlebnispotentiale der Landschaft“ bereits in der SWOT – Analyse im ersten Teil behandelt worden.

Stärken

- Die exponierte Lage im Raum zwischen der Metropole Berlins und der weiten und vielgestaltigen Landschaft des Havellandes.
- Die günstige Verkehrslage zwischen Autobahnkreuz, Bundesstraße B 5, mehreren Eisenbahnlinien (Regionalzüge), Wasserstraße (Havelkanal), und diverse Buslinien, Straßenverbindung (Landesstraße) zur Landeshauptstadt Potsdam, vorhandenes Wander- und Radwegenetz, -die große Angebotspalette (vgl. im Einzelnen die Ausführungen „vorhandene tourismusrelevante Infrastruktur) zwischen naturbezogenen Erlebnisräumen (z. B. u.a. Sielmanns Naturlandschaft), dörflichen und ländlichen Tourismusangeboten (Pferdetourismus), Wassertouristischen Potentialen, Erlebniseinkauf im B 5 Designer Outlet Center Berlin-Brandenburg, Olympisches Dorf in Elstal, Entwicklungsvorhaben Güterbahnhof Elstal etc.
- Ein gewisses vorhandenes Bettenangebot bei kleinen Hotels, Pensionen und wenigen Privatzimmern,

Schwächen

- Das Betten- bzw. Unterbringungsangebot (Hotels, Pensionen, Privatbetten) ist für die absehbaren Entwicklungen in Wustermark noch zu gering.
- Die Qualitätsstandards und Ausstattungen der einzelnen Standorte bzw. Angebote entsprechen vielfach noch nicht den heutigen Nachfragestrukturen, dies hat Wettbewerbsnachteile zur Folge.
- Die Anbindung der einzelnen Standorte durch den ÖPNV ist noch in den Anfängen.
- Die wichtigsten Standorte befinden sich noch in der Entwicklung (Sielmanns Naturlandschaft, Olympisches Dorf, Wasserwanderstützpunkte, Güterbahnhof Elstal); die von ihnen ausgehende Strahlkraft auf andere Angebote sowie Synergieeffekte bleiben daher noch aus,
- Das Wander- und Radwegesystem ist z. T. noch lückenhaft, Lückenschlüsse daher dringend geboten. Auch der Zustand einiger Abschnitte ist verbesserungsbedürftig.
- Es fehlt ein Reitwegesystem.
- Die vielen Angebote und Angebotssegmente sind noch nicht auf einander abgestimmt; es gibt bisher noch kein touristisches Gesamtkonzept, aus dem die verschiedenen Segmente entwickelt und die einzelnen Standorte und Einzelangebote bzw. Projekte miteinander verknüpft sind (Perlenketteneffekt).
- Es fehlt noch ein gezieltes touristisches Marketing, das – ausgehend von einer Konkurrenzanalyse der Mitwettbewerber – mit klaren Marketinginstrumenten den touristischen Standort Wustermark einschließlich seiner Verknüpfungen mit den anderen Angeboten der Region bekannt macht und vermarktet.
- Die Zusammenarbeit mit dem TV Havelland und besonders der TMB Brandenburg muss intensiviert werden.

2.4 Touristische Entwicklungsansätze und Planungen

Aufbauend auf der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur mit den verschiedenartigen Angeboten und – vor allem – auf der Grundlage der hervorragenden landschaftsräumlichen Strukturen und Potentiale sind die Stärken des Standortes Wustermark aufzugreifen und dynamisch weiter zu entwickeln. Dabei sind die erkannten Schwächen und Mängel der vorhandenen Angebote und Einrichtungen sowie der landschaftsräumlichen Störungen und Defizite in Wustermark zu beseitigen, Standorte sind weiter zu qualifizieren und zu „ertüchtigen“ und vor allem durch die Schaffung neuer Angebote und einer neuen, modernen touristischen Infrastruktur abzurunden.

2.4.1 Wander- und Radwegenetz

Die Erschließung der vorstehend beschriebenen landschaftlichen Teilräume und touristischen Standorte soll insbesondere über ein Netz von Wander- und Radwegen erfolgen, das zum einen ein geschlossenes inneres System der Gemeinde Wustermark darstellt, zum anderen aber – und das ist von hoher Bedeutung – als Teil eines überregionalen Wanderwegesystems anzusehen ist, das Regionen- und Kreis übergreifend (Havelland-Radweg mit Anschluss an die „Nordwest-Route“, an die „Havelseen-Rundfahrt“ und an die europäische Route „Berlin – Kopenhagen“) als ein Gesamtsystem angelegt ist. Die Karte „Übergeordnetes Radwegenetz“ zeigt das Gesamtsystem aller Rad- und Wanderwege im Landkreis Havelland mit seinen überregionalen Anschlüssen. Dabei wird unterschieden zwischen bereits vorhandenen Wegen, Wegen, die in der Planung bzw. in abgestimmten Konzepten sind und dann auch Wegen, die jedoch z. Zt. nur Wünsche auf kommunaler Ebene darstellen. Diese Karte ist eine Grundlage für die „Integrierte Ländliche Entwicklungskonzeption“ (ILEK, Mai 2005) des Landkreises Havelland, die eine großräumige Herangehensweise für den Landkreis, die Kommunen und auch für die benachbarten Landkreise ermöglichen soll. Sie ist daher hervorragend geeignet, auch für die Erschließungsüberlegungen der Gemeinde Wustermark und insbesondere für die touristischen Entwicklungsabsichten herangezogen zu werden.

In diese Karte (Ausschnitt für die Gemeinde Wustermark) sind die Planungen der Gemeinde Wustermark bereits eingeflossen; weiterhin sind die durch die Gutachter dieser Studie vorgeschlagenen Ergänzungen und Lückenschlüsse für die Gemeinde eingearbeitet worden.

Dabei handelt es sich insbesondere:

Verbindungsweg zwischen der neuen Fußgängerbrücke über die B 5 zum Eingangsbereich der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum (Weg Nr. 1), - Rundwanderweg Elstal - .

Radweg von diesem Eingang über die Brücke (Auf- und Abfahrt B 5) nach Elstal, dort Weiterführung bis zum Bahnhof (Weg Nr. 2)

Neue Radwegeverbindung von Priort Nordostwärts zu dem neuen Eingang in die Döberitzer Heide mit den Schaugattern und dem Freilichtmuseum (Weg Nr. 2 a); dieser Weg ist zugleich die Verlängerung des Weges Nr. 2.

In Anlegung an die Planung zum Wasserwanderstützpunkt Buchow-Karpzow einen Rundweg zur behutsamen Erschließung des Landschaftsraumes nordöstlich des WWS und östlich des Havelkanals mit Anschlüssen an die Ortslage Karpzow und die Landstraße nach Priort (Weg Nr. 3),

Neuer Radweg nordwestlich von Hoppenrade mit Anschluss an die z. T. bestehende, z. T. geplante Radwegeverbindung Wustermark Tremmen – alte Poststraße – (Weg Nr. 4),

Neue Radwegeverbindung von Hoppenrade an das Radwegesystem „Seenrundfahrt Havelland“ (Weg Nr. 5),

Weiterhin sollte die Gemeinde konzeptionell über ein Reitwegesystem nachdenken, das ebenfalls überregionale Verknüpfungen und Anschlüsse an die Nachbargemeinden anstreben sollte.

2.4.2 Entwicklung des Wassertourismus in Wustermark

Mit dem Ziel einer sozial- und umweltverträglichen touristischen Entwicklung ist zum einen – wie bereits vorstehend erläutert – eine Qualifizierung der in der Gemeinde Wustermark bereits bestehenden Einrichtungen geplant, zum anderen soll die gezielte Neuanlage von Freizeitangeboten in dafür geeigneten Landschaftsräumen die Bedeutung von Wustermark als Fremdenverkehrsstandort verbessern.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt daher im Rahmen der touristischen Entwicklung ihrer Gemarkung die Schaffung eines bzw. zweier Wasserwanderstützpunkte innerhalb ihres Gewässerabschnittes des Havelkanals voranzutreiben.

Wustermark (OT Buchow-Karpzow) ist zudem im Rahmen des „Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg“ Teil II als wichtiger Wasserwanderstützpunkt ausgewiesen, der innerhalb des Gesamtkonzeptes des Landes wichtige Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen erfüllen soll.

Die Gemeinde Wustermark sieht darüber hinaus den Wasserwanderstützpunkt als einen wichtigen Mosaikbaustein seiner touristischen Entwicklungsabsichten an, der als komplementäres Freizeitangebot zu den Entwicklungszielen der Döberitzer Heide als „Regionalpark“ des Landes Brandenburg und weiterer Freizeitvorhaben in der Gemeinde (vgl. folgende Abschnitte) große Bedeutung haben soll.

Abbildung 2: Die Standorte am Rande Berlins



Die Gemeinde Wustermark liegt an der Hauptwasserwanderoute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg, der in der Gemeinde Wustermark einen Wasserwanderrastplatz mit kleinem Sportboothafen vorsieht.

Abbildung 3: Wasserwanderrastplätze auf der Route 4

Wasserwanderplätze/Route 4							
Route 4 Havelkanal bei Paretz/Ketzin, Oranienburger Kanal und Oder-Havel-Kanal sowie Finow Kanal und Alte Oder, Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße bis zur Oder							
Wasserwanderplätze an den Hauptwasserwanderrouten im Land Brandenburg							
Route 4							
Nr.	Ort	Art			Größe	Kat.	Bemerkung
		Motor und/oder Segeln	Kanu und/oder Rudern	Fahrt-schiff-fahrt			
4.1	Oranienburg	x	x	x	S	a, b	F.
4.2	Lehnitz (Hohen Neuendorf)	x	x		L	a, b	
4.3	Borgsdorf (Birkenwerder)	x	x		L	a, b	
4.4	Hennigsdorf	x	x	x	S	a, b	F.
4.5	Schönwalde	x	x		R	b	
4.6	Brieselang	x	x		L	a	
4.7	Velten	x	x	x	L	a, b	F.
4.8	Buchow-Karpzow	x	x	x	R	a	
4.9	Zerpenschleuse	x	x	x	S	a, b	Konzept Finowkanal*
4.10	Ruhlsdorf	x	x	x	L	a, b	Konzept Finowkanal*
4.11	Eberswalde	x	x	x	R, L	a, b	Konzept Finowkanal*

Die vorstehende Abbildung zeigt hier z. B. Buchow-Karpzow als wichtigen Standort eines Wasserwanderrastplatzes im Netz der Hauptwasserwanderroute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg.

Es sind die beiden folgenden Standorte vorgesehen und werden im einzelnen kurz beschrieben:

1. Der Standort Wustermark und
2. Der Standort im Ortsteil Buchow-Karpzow

Standort Wustermark

Die Entwicklung eines Wasserwanderstützpunktes am Hafenstandort Wustermark bedeutet im klassischen Sinne eine Konversion und Aufwertung einer Gewerbebrache unter optimaler Nutzung der vorhandenen Potentiale. In dem durch die Gemeinde vorgesehenen Entwurfskonzept werden die geplanten Maßnahmen im einzelnen dargestellt. Das vorgesehene Nutzungsspektrum stellt in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht einen ersten Diskussionsstand dar. Es ist ganz wesentlich abgeleitet aus den Gesprächen mit den betroffenen Verwaltungen, mit Fachleuten und mit potentiellen Nutzern. Das Entwurfskonzept soll dabei die baulich-räumliche Umsetzung der verschiedenen Nutzungsideen verdeutlichen. In Abhängigkeit von künftigen neuen Entwicklungen ist selbstverständlich jederzeit eine Anpassung an veränderte Entwicklungen möglich.

Folgende Baumaßnahmen stehen am Standort Wustermark im einzelnen an bzw. werden von der Gemeinde erwogen:

- Geplanter Ausbau des Havelkanals bis zum GVZ Wustermark auf eine Breite von 42,40 m (z. Zt. 32,80 m) und eine Tiefe von 4,00 m (z. Zt. 2,50 m)
- Neubau der Straßenbrücke Wustermark/Gemeindeteil Dyrotz einschl. Rückbau der alten Straßenrampen und Rekultivierung
- Bau einer öffentlichen Erschließungsstrasse auf ca. 115 m Länge und in einer Breite von 4,75 m mit ca. 30 Stellplätzen (Schotterrassen)
- Bau eines öffentlichen Anlegers mit Aussichtsterrasse und Pavillon (Touristen-Info, Imbiss, Sanitär, Hafenaufsicht)
- Umbau des vorhandenen Hafens
- Nutzung der Kaianlage für den Bau von Stegen mit ca. 25 bis 30 Liegeplätzen
- (20 Mietboote, 5 Gastlieger, 5 Dauerlieger)
- Umnutzung der Hafenfrelager für Wassersportbezogenes Gewerbe (ca. 3.250 m²) mit separatem Zugang zum Hafen
- Renaturierung des ehemaligen Wiesengrabens als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme „Wohnen am Alten Hafen“,
- Bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauflächen (ca. 18 EFH und DHH mit Grundstücken von je 500 bis 750 m²) mit eigenem Zugang zum Wasser und Spielangeboten

- Ausbau des Havelkanal-Wanderweges in Kombination mit einer Wohnerschließungsstraße auf ca. 220 m Länge und in einer Breite von 4,00 m
- Ergänzung des Havelkanal-Wanderweges mit Aussichtspunkt und Hafenzugang auf ca. 250 m Länge und in einer Breite von 2,50 m

2.4.3 Standort Buchow-Karpzow

Die Entwicklung eines Wasserwanderstützpunktes am Standort Buchow-Karpzow wird maßgeblich beeinflusst von den Anforderungen der Berufsschifffahrt nach Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs, was den Bau von Steganlagen innerhalb der Wasserstraße verbietet (Aussagen des Wasserschiffahrtsamtes Bbg.). Möglich ist an diesem Standort jedoch eine Ein- und Auslassstelle für Wasserwanderer durch eine entsprechende Veränderung der Uferlinie.

Das prägende Potenzial ist am Standort Buchow-Karpzow der ehemalige Gutspark. Die Wiederherstellung und Aufwertung als extensiv zu nutzender Landschaftspark mit Spiel- und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehaus lässt sich in idealer Weise mit der Schaffung eines naturbezogenen Wasserwanderrastplatzes kombinieren. Dieses Konzept wäre bei entsprechenden Biotopschutz- und -Pfleßmaßnahmen auch mit den hohen Anforderungen an die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar.

In dem Folgenden werden die geplanten Maßnahmen im einzelnen kurz dargestellt. Das vorgesehene Nutzungsspektrum stellt in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht einen ersten Planungsstand dar. Es ist ganz wesentlich abgeleitet aus den Gesprächen mit den betroffenen Verwaltungen, mit Fachleuten und mit potentiellen Nutzern. Das Konzept soll dabei die baulich-räumliche Umsetzung der verschiedenen Nutzungsideen zwischen Ortsteil und Gemeinde verdeutlichen. In Abhängigkeit von künftigen neuen Entwicklungen ist selbstverständlich jederzeit eine Anpassung möglich.

Folgende Baumaßnahmen stehen am Standort Buchow-Karpzow im einzelnen an bzw. werden von der Gemeinde angedacht:

- Geplanter Ausbau des Havelkanals bis zum GVZ Wustermark auf eine Breite von 42,40 m (z. Zt. 32,80 m) und eine Tiefe von 4,00 m (z. Zt. 2,50 m)
- Bau einer Aus- und Einlassstelle für Wasserwanderer außerhalb der Fahrrinne des Havelkanals einschl. Pavillon, Bootsstände und Holzterrasse
- (Abgrabung von ca. 80 m² Ufer, ingenieur-biologische Befestigung mit Faschinen, Abflachung eines ca. 8 m langen Uferabschnittes als „Sliprampe“, Holzterrasse mit zwei Stufen zum Wasser)

- Aufwertung des ehemaligen Gutsparks zu einem extensiven Landschaftspark mit Spielplatz und Freizeitwiese
- Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Sinne des Bebauungsplanes einschl. der Stellplätze und Begrünung
- Rückbau der Garagen und Schuppen, Entwicklung des vorderen Grundstücksteils (ca. 875 m²) im Sinne des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Baulückenschließung)
- Rückbau der Garagen und Schuppen, Entwicklung des hinteren Grundstücksteils (ca. 600 m²) als Standfläche für Wohnmobile und Zelte zum Kurzaufenthalt mit entsprechender Ver- und Entsorgung
- Behutsame Erschließung der ufernahen Bereiche über den vorhandenen „Damm“-Weg mit Anbindungen nach Norden (Ortsrand) und Süden (Brücke)
- Wiederherstellung des ehemaligen „Schlossteiches“ im Rahmen der Altlastensanierung (in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten).

Die beiden Standorte für den Wassertourismus in der Gemeinde Wustermark werden damit ein wichtiges Segment in der Angebotspalette für den Fremdenverkehr in der Gemeinde sein. Neben der wichtigen Verbindungsfunktion im Rahmen des Wasserwanderkonzeptes im Land Brandenburg sind diese Standorte auch wichtige Mosaikbausteine für das touristische Gesamtkonzept der Gemeinde.

2.4.4 Standortentwicklungen im Bereich Elstal

In der bedeutenden Erholungslandschaft des östlichen Havellandes liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück einer Entwicklungsachse mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Scharnierstück. Die auch im Ortsteil Elstal in Vorbereitung befindlichen städtebaulichen und - vor allem - touristischen Einzelvorhaben sind somit in ihrer Bedeutung als Teil einer Regionalentwicklung zu werten, die einen der wenigen Zukunftssektoren des Landes Brandenburg, die Tourismusentwicklung, mit voranbringen wird.

Die hier für den Standort Elstal sich abzeichnenden Einzelvorhaben sind

1) Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum, der sich aus zwei Elementen zusammenfügt:

a) Die „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark“, Wildnisgebiet, Naturerlebnisringzone, Schaugatter, Naturschutzzentrum, etc.)

b) Evolutionsfreilichtmuseum, - Geschichte der Entwicklung des Lebens auf der Erde -

2) Freizeitanlage mit weiteren, aktiv zu nutzenden Freizeitangeboten, die unmittelbar neben der Haupterschließungsachse der ausgebauten B 5 eine Nutzungsdifferenzierung von intensiven, ggf. gewissen Lärmbelasteten Freizeitbetätigungen, hin zu den beruhigten, naturnahen Freizeitangeboten zulässt (z. Zt. in Planung: Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage).

Eine konkretere Schilderung der Einzelvorhaben mit Flächenbedarfen, Raumprogrammen und Infrastrukturausstattung erfolgt weiter unten.

Als weitere Vorhaben, die jedoch funktional und z. T. auch räumlich mit den vorstehend genannten Einzelvorhaben verknüpft werden sollen, sind noch die schon seit längerem in der Entwicklung befindlichen Standorte

3) Das ehemalige Olympische Dorf Elstal sowie das

4) Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal

zu nennen. Diese werden ebenfalls kurz beschrieben. Sie sollen den Zusammenhang der gesamt-räumlichen Entwicklung in Wustermark skizzieren.

2.4.4.1 Das Entwicklungsvorhaben der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ (Naturlandschaft, Naturschutzzentrum, Schaugatter etc.)

2.4.4.1.1 Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH

Die Heinz Sielmannstiftung hatte im Jahr 2004 rd. 3.450 ha der Döberitzer Heide von der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) nach langen Verhandlungen erworben. Die Ende Oktober von den beiden Gesellschaftern Heinz Sielmann Stiftung und Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“ e.V. gegründete neue „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ will das Areal zu einer faszinierenden Naturschutz- und Erlebniszone entwickeln. Auf dem Gelände soll ein Wildnisgebiet für große Pflanzen fressende Wildtiere entstehen. Das Wildgebiet muss wegen der Munitionsbelastung des ehemaligen Truppenübungsgebietes für Menschen unzugänglich bleiben. Ein bereits beräumtes Wegenetz lädt die Besucher zum Wandern durch die einmalige Landschaft ein. Das bestehende Wanderwegenetz wird künftig um weitere Wege ergänzt. Es werden verschiedene Zonierungen vorgenommen, die eine unterschiedliche Begegnungsintensität für Naturliebhaber zulässt. Diese Zonierungen sorgen in Verbindung mit der landschaftspflegerischen Tätigkeit auch dafür, dass seltene Lebensgemeinschaften und Biotope wie auch seltene Pflanzen- und Tierarten dauerhaft erhalten werden und sich weitgehend ungestört entwickeln können.

Eine zusätzliche Attraktion werden zwei Schaugehege mit Wildtieren sein, von denen eines zugleich als Quarantänebereich für „Neuankömmlinge“ bei den Tieren dient. Diese Gehege werden durch ein Informationszentrum und ein Naturschutzzentrum ergänzt .

Die Stiftung Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH will auch die neue Fußgängerbrücke über die Bundesstraße B 5 an das Wanderwegevorbahn in der Döberitzer Heide anschließen.

Von fast allen Gemeinden rund um die Döberitzer Heide wird es Eingänge zum Wegenetz und damit in die Naturerlebnisringzone der Döberitzer Heide geben. Der Haupteingangsbereich mit dem Schaugehege, dem geplanten Naturinformationszentrum mit Gastronomieangeboten, Rast- und Sanitäreinrichtungen, Hofladen sowie ausreichenden Stellflächen befindet sich zukünftig allerdings in Elstal, direkt an der B 5, von der bereits eigens eine gesonderte Abfahrt zum neuen Eingangsbereich der verschiedenen Entwicklungsvorhaben führt.

Der Eingangsbereich in die Naturlandschaft, die verschiedenen Informationsangebote mit der Naturschutzstation, die notwendige Infrastruktur mit Gastronomie, Aussichtsterrasse auf das Wildgatter usw. ist durch einen Neubau auf einer bebauten Grundfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Es wird für diesen Eingangsbereich von den Vorhabensträgern mit einer jährlichen Besucherzahl von 100.000 bis 150.000 Besuchern gerechnet. Wird ein Mittelwert von 125.000 Besuchern angenommen, so ergibt das eine durchschnittliche Besucherzahl je Tag von rd. 342 Besuchern. Dieser Durchschnittswert wird sicherlich großen Schwankungen ausgesetzt sein.

So ist während der Sommersaison mit höheren Besucherzahlen als im Winter zu rechnen. Besucherhöhepunkte werden sicherlich auch die zusammenhängenden Feiertage wie Ostern, Pfingsten, Weihnachten etc. sein. Und – natürlich ist das jeweilige Wochenende ebenfalls der wöchentliche Schwerpunkt der Besucher.

Für den Bedarf an verkehrlicher Infrastruktur – insbesondere an Parkflächen – bedeutet dies für zunächst dieses Einzelvorhaben einen Flächenbedarf von ca. 1, 4 ha.

2.4.4.1.2 Das Evolutionsfreilichtmuseum - Geschichte der Entwicklung des Lebens auf der Erde -

Das Vorhaben nimmt Bezug auf das sich seit rd. 10 Jahren veränderte Freizeitverhalten der Menschen. So wie viele bisherige Freizeitaktivitäten einem inhaltlichen und formalen Wandel unterzogen sind, so ändert sich auch das Nachfrageverhalten zu Museumsangeboten und Naturkundemuseen. Das „Spielend-lernen-Konzept“, heute „Edutainment“ genannt, wird in diesem Vorhaben auf die Vermittlung von paläontologischen Inhalten und den Gegenstand der Urzeitforschung gelenkt. Anknüpfend an das erfolgreiche „Münchehagener Modell“ wird nunmehr auch in der Gemeinde Wustermark ein Evolutionsfreilichtmuseum vorbereitet und mit weiteren naturkundlichen Informationen und Angeboten abgerundet. „Das prinzipiell steigende Interesse der Öffentlichkeit an Themen der Naturwissen-

schaft, insbesondere solchen, die mit der Geschichte und Entwicklung des Lebens auf unserer Erde zu tun haben, bietet die Möglichkeit, ein umfangreiches Wissens- und Informationsangebot für alle Altersgruppen und Schichten anzubieten und diese mit Freizeitangeboten und Tätigkeiten zu verknüpfen, die diesem Themenkomplex und diesem naturnahen Raum angemessen sind“.

Besonders glücklich wird von den Vorhabensträgern der Umstand angesehen, dass dieses Vorhaben mit dem ambitionierten Wildnisgebiet der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ verbunden werden kann, das seinerseits als bedeutendes, großräumiges Naturschutzprojekt für die Döberitzer Heide gilt. Gerade die Verbindung dieser beiden themenverwandten Vorhaben bietet die Möglichkeit, im Raum Wustermark ein einmaliges Naturraumangebot zu schaffen, das sich auch langfristig als Anziehungspunkt für den Großraum Berlin/Potsdam aber auch für Deutschland und darüber hinaus entwickeln würde.

Dass dieses Vorhaben unter dem Gesichtspunkt einer regionalen Entwicklung im ganzen Osthavel-land ein entscheidender Baustein sein kann, der auch die benachbarten Entwicklungsvorhaben zu befruchten in der Lage sein wird, soll hier nur am Rande vermerkt werden

Beschreibung des Vorhabens im Einzelnen:

Die benötigte Fläche für das Freilichtmuseum beträgt insgesamt ca. 18 bis 20 ha (18.000 – 20.000 m²).

Davon soll für eine Bebauung maximal eine Fläche von rd. 5.000 m² in Anspruch genommen werden.

Das Freilichtmuseum soll in die bisher gewachsene Landschaft integriert werden, ohne wesentliche Geländeänderungen, Modellierungen und / oder Flächengestaltungen. Eine Ausnahme davon bildet die Anlage eines kleinen Teiches / Feuchtbereichs von 2000 m² Fläche, der von einer biologischen Kläranlage (Entsorgung der notwendigen sanitären Infrastruktur etc.) gespeist wird. Diese Wasserfläche wird benötigt, um die historischen Lebensgemeinschaften am Wasser, Amphibien, Reptilien etc. darstellen zu können. In der natürlich belassenen Landschaft soll ein Rundwanderweg von rd. 2,5 bis 3 km Länge angelegt werden, mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m und ausschließlich mit „wassergebundener Decke“, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Der Weg wird vollständig eingefriedet, um ein Betreten der Naturlandschaft durch die Besucher außerhalb der gelenkten Besichtigungspunkte zu vermeiden. Er wird farblich an die Umgebung angepasst.

Entlang dieses Rundwanderwegs werden ca. 300 bis 350 Tiere in verschiedenen Größen platziert (Exponate) mit Punktfundamenten.

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus:

- Eingangsbereich mit 2 Geschossen
- Ausstellungsgebäude, Flachbau
- einer sog. offenen „Mitmachhalle“, Flachbau

Der Vorhabensträger geht von 250.000 bis 300.000 Besuchern (durchschnittlich 275.000) pro Jahr aus. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Tagesbesuch von rd. 820 Besuchern. Allerdings wird an einigen Sommerwochenenden – und insbesondere an Feiertagen wie Ostern, Pfingsten, Weihnachten etc. – ggf. mit rd. 3000 Besuchern an Spitzentagen gerechnet.

An Stellflächen für die anreisenden Besucher werden - nach Angaben des Vorhabensträgers - rd. 2,5 ha Fläche für rd. 1.000 PKW sowie für rd. 50 Busse benötigt.

2.4.4.2 Freizeitanlage auf dem Gelände der alten Löwen- und Adlerkaserne (bisherige Konversionsflächen)

Die Gemeinde Wustermark unterstützt das Vorhaben der Entwicklung einer Freizeitanlage auf dem Gelände der alten „Löwen- und Adler-Kaserne“. Sie hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens beschlossen. Vgl.: GV-8/2003-21. Okt. 2003 – TOP 5. – Beschlussdrucksache: B1/132/2003, Ortsteil Elstal; Bebauungsplan Nr. E 15 „Löwen- und Adler-Kaserne“.

Auf die Anfrage nach den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Artikel 12 Abs. 1 sowie Artikel 17 und 20 Landesplanungsvertrag hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung am 10. Oktober 2003 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese grundsätzliche Zielsetzung, auf diesen Konversionsflächen eine Freizeitanlage zu entwickeln, die unmittelbar neben der Haupteinfahrt der ausgebauten B 5 eine Nutzungsdifferenzierung von intensiven, ggf. gewissen lärmbelasteten Freizeitbetätigungen, hin zu den beruhigten, naturnahen Freizeitangeboten zulässt, soll das gesamte Entwicklungsvorhaben in Elstal südlich der neu ausgebauten B 5 abrunden.

Der jetzige Planungsstand für die Flächen des bisherigen Kasernengeländes geht von einem Entwicklungsvorhaben aus, das z. Zt. von Privatinvestoren vorangetrieben wird. Wenngleich das Vorhaben hinsichtlich seiner Finanzierung noch nicht gesichert erscheint, ist der Planungsstand jedoch in einer beachtlichen Konkretisierung, so dass das Vorhaben mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch von der Gemeinde vorangetrieben werden soll.

Die geplante Freizeitanlage besteht aus einem Gebäudekomplex – dem sog. Snow-Tower – sowie einer Fläche für den Ski-Langlauf inklusive Biathlon.

Das Gebäude des Snow-Tower hat eine Länge von ca. 380 m einschließlich des Eingangsgebäudes sowie einer Breite von 100 m im vorderen Teil sowie 50 m im hinteren Gebäudesegment mit vollständigem Raumangebot:

- in der Erdgeschossenebene (Ebene 1): für den Eingangs- und Kassenbereich, die Ski - Bahn (Ankunft), Zugang zur Ski-Halle, Sanitär- und Umkleieräume, Sozialräume, Ski-Depots, Shops, Technikräume
- und in der Ebene 2: für die Ski – Bahn, Gastronomie und Entertainment - Bereich (über der Eingangshalle), Technik etc.

„Der Snow-Tower fügt in seinen ca. 50 m Bauhöhe die Solitäre Entertainment mit Shopbereichen, Après-Ski-Gastronomie, Indoor - Ski mit Ski-Verleih zu einem Baukörper zusammen. Der Kopfbau erstreckt sich über 2 Ebenen. Die Lobby bildet mit ihren angegliederten Ladenflächen, darunter Ski-Verleih und Ski-Depot mit allen Nebenflächen, die bauliche Basis des Objektes. Darüber gliedern sich Gastronomiebereiche und Entertainment - Zonen an.“

Noch Zitat: „Der Abfahrtsbereich der Ski-Anlage liegt in einer Höhe von ca. 40 m. Die Pistenanlage ist in eine Hauptpiste und zwei kürzere Nebenspisten unterteilt. Die Hauptpiste ist ca. 260 m, die Nebenspisten ca. 160 m lang. Die Steigerungsverhältnisse verändern sich entlang des Pistenprofils zwischen 5% und 20 %. Die Ski-Fahrer werden durch einen 6er Sessellift sowie einen Schlepplift an den Start der Abfahrtstrecken gebracht“. Der Schnee wird durch ein neu entwickeltes technisches System in besonderer Qualität künstlich erzeugt.

Auf einer gesonderten Fläche von ca. 68.000 m² soll auf dem Gelände ergänzend eine Ski-Langlaufpiste mit Einrichtungen für den Biathlon-Sport entwickelt werden.

Für die Freizeitanlage insgesamt erwarten die Vorhabensträger eine durchschnittliche Besucherzahl von:

- 500 bis 800 Besucher täglich für den Bereich des Snow -Towers sowie
- 500 bis 800 Besucher täglich für den Bereich Ski-Langlauf / Biathlon

Insgesamt also rd. 1.000 bis 1.500 Besucher täglich für die Gesamtanlage. D. h. rd. 350.000 Besucher pro Jahr. An Spizentagen erwarten die Vorhabensträger etwa bis zu 2.400 Besucher.

Auf der rd. 42,5 ha großen Grundstücksfläche des ehemaligen Kasernengeländes, das von dem Vorhabensträger entwickelt wird, entfällt auf den Bereich für Ski – Langlauf nach Angaben des Vorhabensträger ca. 68.000 m², auf Stellplatzbereiche für PKW und Busse rd. 50.000 m², auf das Baugrundstück für das Gebäude rd. 65.000 m² (davon überbaute Grundstücksfläche ca. 29.400 m² = 2,94 ha) und als begrünte Restfläche verbleiben rd. 242.000 m².

Für die notwendigen Stellplätze für PKW sowie für Bus-Parkplätze wird von dem Vorhabensträger also bisher eine Fläche von 50.000m² (5 ha) ausgewiesen. Diese Angaben gehen jedoch von einer Mitnutzung der anderen Fremdenverkehrseinrichtungen (Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum) aus.

Für das Freizeitprojekt „Snow-Tower“ und Ski-Langlauf / Biathlon allein kalkulieren die Vorhabensträger mit täglichen Bedarfszahlen in Spitzenzeiten wie folgt:

- rd. 600 bis 700 PKW-Stellplätze (bei 2 Pers. / PKW = 1.400 Besucher)

- rd. 20 Busstellplätze (bei 50 Insassen je Bus = 1.000 Besucher)

Bei einem Flächenbedarf von brutto (inklusive Wege, Zu- und Abfahrten) 25 m² für einen PKW-Stellplatz sowie von 100 m² pro Busplatz, errechnet sich ein Flächenbedarf von max. 700 x 25 = 17.500m² für PKW-Stellplätze und 20 x 100 = 2.000 m² für Busstellplätze; insgesamt also ein maximaler Flächenbedarf von 19.500 m² (rd. 2 ha).

2.4.4.3 Das Olympische Dorf Elstal

Das Vorhaben des Olympischen Dorfes Elstal soll auf Grund seiner Bedeutung und seiner Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem hier beschriebenen Gebiet südlich der neuen B 5 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden.

Das ehemalige Olympische Dorf Elstal aus der Zeit der Olympiade 1936 wurde mit einem Städtebaulichen Rahmenplan, verschiedenen Bauleitplanverfahren und konkreten baulichen Maßnahmen für eine städtebauliche Reaktivierung und Ertüchtigung vorbereitet und bereits in Teilen erfolgreich umgesetzt.

Dabei ist, - ausgehend von einer sorgfältigen Analyse - , das Gebiet für Wohn- und Gewerbenutzung weiterentwickelt worden, wobei die Erhaltung der historischen Stadtgrundrisse, Grün- und Parkflächen, die Sicherung von Denkmalstandorten und denkmalwerter Bausubstanz ebenso Voraussetzung war, wie die Einfügung der Bereiche in gewachsene städtebauliche und landschaftliche Strukturen.

Die Entwicklung einer nachhaltigen und heutigen Erfordernissen genügenden Wohnsiedlung mit funktionsfähigen gewerblichen Flächen, die Arbeitsplätze erhalten und neu schaffen sollen sowie die Wiederherstellung der Parkanlage des olympischen Dorfes war also vorrangiges Ziel der bisherigen Projektentwicklungen.

Das verbindende Element des Olympischen Dorfes mit dem Bereich des Umweltbildungsparks mit Freilichtmuseum aber auch mit dem Vorhaben der Freizeitanlage mit Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage besteht jedoch in dem Vorhaben, ein „Sondergebiet Edutainment-Park“ in das Vorhaben des Olympischen Dorfes zu integrieren. Hier soll vor allem ein Innovationszentrum für Wissenschaft, Technik und Gesellschaft entstehen, wo in sog. „Zukunftsstudios, Zukunftswerkstätten“ mit Wohnen auf Zeit, Lernen und Studieren durch anwendungsbezogenes „Selbermachen“ und durch praxisbezogenes Forschen neue Formen der Wissensaneignung erprobt werden sollen.

Hier verbindet sich das Konzept mit den sog. „Mitmachhallen“ im Evolutionsfreilichtmuseum.

Dieses Sondergebiet im Olympischen Dorf ist dabei ein integraler Bestandteil des ganzen, nördlich gelegenen Vorhabens, was eine großräumige funktionale und Verkehrsbezogene Verknüpfung mit den Freizeitangeboten südlich der B 5 sinnfällig macht.

Es sollte weiterhin darauf hingewiesen werden, dass für die Fremdenverkehrseinrichtungen im Olympischen Dorf und den südlich gelegenen Entwicklungsvorhaben nicht nur Synergieeffekte im Bereich von gemeinsamen Marketingaktionen und –aktivitäten liegen, sondern vor allem die verkehrslenkenden und verkehrsbündelnden Möglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung und Nutzung des Gebietes in der Erholungsregion Wustermark genutzt und vorangetrieben werden müssen.

2.4.4.4 Das Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal

Anlass der Erstellung einer Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse durch die asenticon AG (asenticon) ist die in hohem Maße unbefriedigende Situation am Bahnhof Elstal (dem ehemaligen Rangierbahnhof Wustermark). Das Areal ist eine große Brachfläche, die von der Deutschen Bahn AG (DB AG) langsam aufgegeben wird. Zum Teil wurde begonnen, Gleise und Anlagen zurückzubauen.

Der Bahnhof stellt zugleich einen wichtigen Anknüpfungspunkt an das ÖPNV-System dar. So ist hier ein neuer P+R - Parkplatz mit 120 Stellplätzen angelegt worden. Die Bahn bindet Elstal im 30-Minuten-Takt (Werktags) bzw. im 60-Minuten-Takt (Wochenende) an Berlin bzw. den Bezirk Spandau an. Eine regelmäßig verkehrende Buslinie verbindet zudem den Bahnhof Elstal über das GVZ Wustermark mit dem Bahnhof Brieselang.

Das Ziel einer zukunftsorientierten Entwicklung des Bahnhofs besteht darin, für den Standort Möglichkeiten einer sich langfristig wirtschaftlich selbst tragenden Nutzung zu schaffen.

Der Bahnhof Elstal liegt verkehrsgünstig am Rand des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark und ist gut erschlossen. Eigentümer am Bahnhof sind verschiedene Gesellschaften der DB AG und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Auf dem Gelände befinden sich neben bahntypischen Funktionseinrichtungen eine Reihe von Gebäuden, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Ein großer Teil des gesamten Areals wurde von der Bahn für entbehrlich erklärt (unter Auflagen) und kann somit vermarktet werden.

Im Ergebnis der Markterkundung ergaben sich Potenziale für den Bahnhof in den Branchen Verkehr, Gewerbe und Freizeit. Die vorgestellten ersten Nutzungsideen haben auf dieser Markterkundung aufgebaut und gehören zu diesen Branchen.

Bei der Umsetzung aller neuen Projekte in Wustermark – vor allem der im südlichen Bereich gelegenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide und dem Umweltbildungs- und Naturerlebnispark, dem Umweltbildungspark, Freilichtmuseum, Freizeitanlage mit Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage sowie ergänzende Angebote im olympischen

Dorf – wird ein erhöhtes Fahrgastaufkommen für den Bahnhof prognostiziert. Der Regionalbahnhof soll zukünftig die Rolle dieses ÖPNV-Knotenpunktes übernehmen. Dazu soll dieser um einige Funktionen ergänzt werden um die Reise- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Gleichzeitig kann der Bahnhof Start- und Zielpunkt einer Businglinie zu allen touristischen Zielen in Elstal sein.

Über diese Funktion hinaus sind für die Revitalisierung des Gesamtstandortes weitere Nutzungen erforderlich. Diese sollen in einzelnen Keimzellen den erforderlichen Entwicklungsanstoß geben und sich zu einem Nutzungsmix zusammenfügen. Durch folgende Nutzungen (zum Teil „bahnaffin“), soll ein authentisches Standortflair geschaffen werden.

Entwicklungsbereich – Verkehr

Aufgrund der Charakteristik des Standortes als alter Verschiebebahnstation wird – von der *asenticon* – in diesem Entwicklungsbereich die Nutzung des Areals bzw. Teile des Areals durch ein Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) beschrieben. Ein EVU könnte am Standort vorhandene Gleise und Anlagen nutzen. Denkbar wäre außerdem die vollständige Errichtung eines Betriebsstandortes. Ein wichtiger Bestandteil der Überlegungen ist eine Verknüpfung mit Unternehmen, die im GVZ Verkehrsleistungen erbringen. Sie können am Standort ihre Fahrzeuge warten und abstellen. Es haben sich bereits erste Interessenten gefunden, die sich am Bahnhof ansiedeln möchten.

Entwicklungsbereich – Gewerbe

Die *asenticon GmbH* erwartet für das Areal eine zukünftige Nutzung in dem Bereich Gewerbe. Besonders kleine Handwerksbetriebe wie z. B. Schlossereien oder Tischlereien könnten sich hier ansiedeln. Verschiedene Gebäude und Einrichtungen wurden in der Vergangenheit als Schlossereien, Gießereien etc. genutzt. Diese Einrichtungen können heute wieder als Werkstätten, Werk- oder Lagerhallen genutzt werden. Auch in diesem Bereich haben erste Investoren nach Flächen nachgefragt.

Entwicklungsbereich – Edutainment

Im Kerngebiet des Bahnhofes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude, welche den Standort prägen. Durch ihre Charakteristik und den Erhaltungszustand sind diese Flächen dafür prädestiniert hier mit einem „Erlebnispark“ die Geschichte und das Thema „Bahn“ erlebbar zu machen.

Ähnlich, wie die Entwicklungsvorstellungen im Olympischen Dorf sowie im Evolutionsfreilichtmuseum geht die *asenticon* des Bahnhofsareals Elstal davon aus, dass eine Nutzungsmischung als Edutainmentangebot entwickelt und damit als Ergänzung und Abrundung der anderen gleichartigen Entwicklungsvorstellungen in diesem Raum angesehen werden kann.

Die zentralen Bestandteile des Bahnhofes könnten somit zu einer erlebbaren Ausstellung zusammengefasst werden. Die Idee eines Museums auf dem Bahnhof Elstal beruht auf dem Gedanken, das historisch wertvolle Erbe des ehemaligen Industriestandortes zu erhalten, dieses auszustellen und

Wissen zu vermitteln. Zum anderen hat ein solches Museum nicht nur die Funktion Erbe und Wissen zu vermitteln, sondern auch zu unterhalten.

Entwicklungsbereich – Freizeit

Die Abrundung des Entwicklungskonzeptes für den Bahnhofsbereich im hinteren (südlichen) Grundstücksteil bildet die Ansiedlung von verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Denkbar wäre für die Projektentwickler hier die Schaffung einer intensiveren Freizeitnutzungszone, die sich abhebt von den naturbezogenen Angeboten südlich der B 5.

Fazit:

Das Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal stellt nicht nur eine folgerichtige, inhaltliche Ergänzung und Abrundung für die hier zu diskutierenden Vorhaben dar; vielmehr ist dieses Vorhaben für eine langfristig angelegte und nachhaltige Verkehrslenkung und -steuerung für alle Vorhaben in diesem freizeit-orientierten Entwicklungsraum ein wesentliches Element. Durch die Entwicklung des Bahnhofs Elstal als Regionalbahnhof und ÖPNV-Knotenpunktes mit Anschluss an das Busnetz der Havellandbuslinien und als Ausgangspunkt für verschiedene Shuttle-Linien zu den Besuchsschwerpunkten des gesamten Entwicklungsraumes wird es möglich, allmählich den Anteil des MIV zugunsten des SPNV bzw. ÖPNV zu vermindern und damit naturverträglicher und nachhaltiger das Gebiet an den Ballungsraum Berlin anzubinden.

2.4.5 Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fremdenverkehrsentwicklung

2.4.5.1.1 Einrichtungen des Hotel und Gaststättengewerbes

Wie bereits eingangs bei der Beschreibung der vorhandenen touristischen Infrastruktur beschrieben, sind einige der vorhandenen Standorte und Angebote weiter zu qualifizieren und den heutigen Nachfragestandards anzupassen.

Eine wesentliche Erweiterung der Zahl der Standorte an Gaststätten ist – über die neuen Gastronomischen Einrichtungen im Bereich des neuen Fremdenverkehrsschwerpunkts Elstal hinaus – ist nicht zu erwarten. Hier werden sowohl die Sielmanns Naturlandschaft gGmbH, das Evolutionsfreilichtmuseum wie auch der neue Freizeitbereich auf dem Gelände der Löwen- und Adlerkasernen Facilities schaffen, die sowohl von der Größenordnung wie auch von der Angebotspalette einen Nachfragesog für dieses Segment ausüben werden. Zusammen mit den bestehenden Einrichtungen des Outlet Centrums und den entstehenden Standorten im Bereich des Güterbahnhofs Elstal wird für weitere Angebote im Bereich der Gemeinde Wustermark kein Bedarf bestehen; vielmehr werden die alteingesessenen Betrie-

be Mühe haben, dem neuen Wettbewerbsdruck stand zu halten. Eine Ausnahme davon findet sich ggf. in den sog. „Nischenangeboten“ z. B. der „Feldküche Hoppenrade“ im Ortskern von Hoppenrade (vgl. Abschnitt vorhandene touristische Infrastruktur) und den Feldküchen des Betriebes „Zum Priorter Weinberg“.

Ein gewisses Erweiterungspotential besteht allerdings im Segment der Übernachtungsangebote. Werden die prognostizierten Besucherzahlen für den neuen Tourismusschwerpunkt Elstal erreicht, sind sicherlich daraus Nachfragesteigerungen zu erwarten.

Hier ergeben sich – zusätzlich zum Gelände der alten Löwen- und Adlerkasernen – Möglichkeiten im bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft des rechtswirksamen Bebauungsplanes am westlichen Rand des neuen Schwerpunktes südlich der B 5.

Auf dieser Fläche lässt sich ggf. eine gewerbliche Nutzung, die sich an den neuen Entwicklungen orientiert, mit neuen Übernachtungsangeboten kombinieren (vgl. Kap. 2.2)

2.4.5.1.2 Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdeterminismus / „Shopping“ auf dem Lande

Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdeterminismus

Die ursprünglichen Überlegungen in der Gemeinde, im Bereich Hoppenrade und Buchow-Karpzow gezielt den ländlichen Tourismus mit dem Schwerpunkt Reitsport zu entwickeln haben sich bis heute nicht in dem erwarteten Umfang entwickelt. Zwar gibt es einige Ansätze für diese Angebotssegmente, - z. B. einige Reit- bzw. Pony-Höfe in Hoppenrade und in Buchow-Karpzow; vor dem Hintergrund des übermächtigen und in weiten Teilen professionellen Angebotes in den Nachbargemeinden kann mit einem dynamischen weiteren Wachstum dieses Sektors in Wustermark nicht gerechnet werden.

Dallgow-Döberitz, Brieselang, Falkensee, Schönwalde-Glien mit den Dörfern Paaren im Glien, Pausin usw. sowie die märkischen Gemeinden der Stadt Potsdam, die eingeführte Standorte und professionelle Strukturen für den Reit- und Polosport besitzen, sind dichter am Markt und schöpfen große Teile der Nachfrage in diesem Bereich ab.

Die vorhandenen Standorte in Wustermark, so z. B. der „Pensions- und Therapiestall Dettmann in Hoppenrade (z. B. besondere physiotherapeutische Behandlungsmethoden für Pferde), haben sich Marktnischen und eine Stammkundschaft geschaffen, die auch in Zukunft eine sichere Platzierung in diesem Sektor erwarten lassen. Diese Betriebe sollten daher von der Gemeinde – vor allem im PR - Bereich (Aufnahme in die Internet-Homepage von Wustermark) unterstützt werden, um den ländlichen Charter der Ortsteile zu stützen und zu erhalten.

„Shopping“ auf dem Lande

Diese Qualitäten, das märkische Ambiente der Ortsteile der Gemeinde Wustermark wird auch dadurch gestützt, dass zu bestimmten Jahreszeiten ein „Agrartourismus“ zu den landwirtschaftlichen Betrieben einsetzt, um „frisch vom Bauern“ einzukaufen.

Besonders bekannt – und sogar berühmt – ist der Spargelanbaubetrieb in Hoppenrade, der in den Monaten Mai und April Anlaufpunkt für viele Menschen aus Berlin, Potsdam und vielen anderen Städten und Gemeinden der Region ist. Auch das gastronomische Angebot des Betriebes –alle Varietäten der Spargelgerichte – wird sehr angenommen und veranlasst die Besucher zum Verweilen.

Häufig wird das mit einem Ausflug verbunden, der auch den anderen Anbietern in der Gemeinde Kunden bringt. Auch andere landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe vermarkten ihre frischen Agrarprodukte am Hof oder an markanten Straßenkreuzungen usw. Diese Aktivitäten sind allerdings nur auf bestimmte Zeiträume beschränkt und können deshalb eine nachhaltige Einkommenssicherung nur in den seltensten Fällen bewirken.

Wie in anderen Planungen und Konzepten des Landes, des Landkreises oder touristischer Regionen auch, muss in Zukunft überlegt werden, wie eine Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und Dienstleistungen auch in Wustermark organisiert und in das touristische Gesamtkonzept integriert werden kann.

Ansatzpunkte hierfür ergeben sich in Verbindung mit den neuen touristischen Standorten im Bereich Elstal. Gerade der zentrale Eingangsbereich der Sielmanns Naturlandschaft in Verbindung mit dem Evolutionspark und dem parallel entstehenden, intensiven Freizeitbereich auf dem alten Kasemengelände ermöglicht eine Verbindung mit dem Agrartourismus und der Direktvermarktung aus den Betrieben der Gemeinde und der Region. Die von den Projektentwicklern genannten erwarteten Besucherzahlen sind auch bei sehr vorsichtiger Schätzung zusammen ein Potenzial, das erhebliche Marktchancen für frische landwirtschaftliche Produkte eröffnet, wenn diese Produkte am zentralen Eingangsbereich, wo alle Besucher zusammen kommen, angeboten werden.

Hier verbinden sich die Vorstellungen der Gemeinde, den schon ausgewiesenen Gewerbebereich mit diesem Sektor zu verknüpfen. Auf dieser Gewerbefläche sollen Vorhaben entwickelt werden, die sich inhaltlich und funktional der neu entstehenden Nutzungskulisse anpassen. Übernachtungsmöglichkeiten durch Pensions- bzw. Hotelangebote, touristische Dienstleistungen und ein landwirtschaftlicher „Frischemarkt“ direkt vom produzierenden Betrieb zum Besucher der Attraktionen in Elstal, - dies wäre ein Angebots-Mix, der sich auf dem Gelände des vorhandenen Gewerbegebietes entwickeln könnte.

2.4.5.1.3 Hinweise zur weiteren Standortverbesserung der Gemeinde Wustermark für eine Fremdenverkehrsentwicklung

Anknüpfend an die Ausführungen zum Abschnitt „Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen“ und auf die Ausführungen des Teillandschaftsplanes 1 von 1997 (spezielle Ziele und Maßnahmen) ist darauf hinzuweisen, dass auf die Erhaltung und Weiderherstellung des Ortsbildes der alten märkischen Dörfer bzw. Ortsteile von Wustermark großer Wert gelegt werden muss. Ebenso ist die Vielfalt und die Erlebnisqualität der einzelnen Landschaftsräume bzw. der Teilräume – auch außerhalb der Döberitzer Heide und des Landschaftsbandes des Havelkanals – erhalten und gepflegt werden muss. Gerade diese „Kleinode und Perlen“ der Gemeinde sind für den Fremdenverkehr das „Pfund, mit dem gewuchert“ werden kann.

Die Kirchen, die bereits überwiegend wieder in einem beachtlichen Zustand sind, und viele alten Gebäude in den Dorflagen sind einen Besuch wert; allein – es gibt noch viel in den Ortslagen zu tun.

Auch die konzeptionellen Aussagen und Anregungen sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen des Fachbeitrages Natur- und Landschaft zur Ortsentwicklungskonzeption der Gemeinde Wustermark, wie sie in Teilen auch bereits im o.a. Teillandschaftsplan 1 empfohlen wurden, sind für eine erfolgreiche Fremdenverkehrsentwicklung von großer Bedeutung. Diese Hinweise und Maßnahmen sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden.

Quellen

Amt Wustermark 1997: Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenraden, Priort, Wernitz und Wustermark. Entwurf.

Amt Wustermark 2001: Teillandschaftsplan 2 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenraden, Priort, Wernitz und Wustermark. Entwurf.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg 1998: Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV).

Landkreis Havelland 2003: Landschaftsrahmenplan – Landkreis Havelland (Entwurf), Band 1 und 2.

Landkreis Havelland 2000: Kreisentwicklungskonzeption.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 1998: Regionalplan Havelland-Fläming. (inzwischen durch OVG Brandenburg für nichtig erklärt)

