



Gemeinde
WUSTERMARK
Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark mit Stand vom 29.09.2020

23.03.2021

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich den 06.11.2020 statt.

Stellungnahmen liegen von 12 Stellen vor:	Abwägung erfolgt zum BP Nr. E 36B: 13	Von 8 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
01.	01. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	01.
02.	02. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	02.
03. Landesamt für Umwelt (LfU)	03.	03.
04. Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde –	04.	04.
05.1 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	05.1	05.1
05.2	05.2 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege	05.2
06. Landesamt für Bauen und Verkehr	06.	06.
07.	07. Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung West	07.
08. Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Verkehrsmanagement	08.	08.
09.	09.	09. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
10. Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde	10.	10.
11.	11.	11. Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
12.	12.	12. Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)

13.	“	13.	Wasser- und Bodenverband „GHHK-Havelkanal-Havelseen	13.
14.		14.	Wasser- und Abwasserverband „Havelland“	14.
15.		15.	e.dis Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	15.
16		16.	50hertz Transmission GmbH	16.
17.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	17.		17.
18.		18.	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	18.
19.		19.	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.
20.		20.		20. Polizeipräsidium Oranienburg, Schutzbereich IV Havelland
21.		21.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	21.
22.	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	22.		22.
23.	Industrie- und Handelskammer, Potsdam	23.		23.
24.	Handelsverband Berlin-Brandenburg	24.		24.
25.	Kreishandwerkerschaft Havelland	25.		25.
26.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin	26.1		26.1
26.2	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	26.2		26.2

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
03.	<p>Landesamt für Umwelt</p> <p>Abteilung Technischer Umweltschutz 2</p> <p>Schreiben vom 05.11.2020</p> <p>Immissionschutz</p>	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Die Gemeinde Wustermark plant die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) im Bereich des ehemaligen olympischen Dorfes. Dabei sollen sowohl allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO im betreffenden Gebiet ausgewiesen werden. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark sind im betreffenden Areal jedoch Sonderbauflächen, Grünflächen und Waldflächen ausgewiesen, so dass der FNP angepasst werden muss.</p> <p>Fachliche Beurteilung</p> <p>Die Änderung des derzeitigen FNP bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des Olympischen Dorfes im Ortsteil Elstal. Durch das nunmehr geplante Nebeneinander von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen entspricht die Planung nicht den Vorgaben des § 50 BImSchG. Wir regen daher an, hier statt des unmittelbaren Aneinandergrenzens der unverträglichen Nutzungen entweder eine gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche als Pufferzone einzugliedern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B5 und die städtebaulich missgünstige Lage hinter einer Lärmschutzwand, zeigt sich dieser Bereich weder für ein allgemeines Wohngebiet und auch nur mit hohen Auflagen für ein Mischgebiet geeignet. Ein Mischgebiet hätte hinsichtlich der Lärmbelastung durch die B5 in einen gewerblichen Bereich entlang der Bundesstraße und einen durch das Wohnen genutzten Bereich nördlich davon unterteilt werden müssen, was der angestrebten „Mischnutzung“ dieses Gebietstyps direkt widerspräche. Demzufolge wurde auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückgegriffen. Um nun das angrenzende Wohnen nicht zu beeinträchtigen, wird die Ein-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen, zum einen Verkehrslärm durch die angrenzende B5, weiterhin auch Gewerbelärm durch gewerbliche Anlagen in den gewerblichen Bauflächen sowie Freizeit- und Sportlärm durch die Sonderbauflächen östlich des Plangebietes. Weitere in relevanten Maße einwirkende Immissionen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht ersichtlich.</p> <p>Vom Plangebiet können, hier insbesondere den gewerblichen Bauflächen, Emissionen ausgehen. Dies betrifft insbesondere Lärmemissionen, aber auch Licht-, Erschütterungs- und Luftschadstoffemissionen sind möglich. Im nachfolgenden Verfahren sind daher mögliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet als auch mögliche Lärmemissionen vom Plangebiet, speziell den gewerblichen Bauflächen, zu untersuchen.</p> <p>Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungs- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren sind auch die weiteren Emissionen zu qualifizie-</p>	<p>schränkung des Gewerbegebietes über Lärmkontingentierungen und die Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen gesteuert.</p> <p>Für kleinere Büroeinheiten sowie die geplante Nutzung als Kindertagesstätte, ist die Nutzung der Bestandsgebäude als auch die der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagenen Waldbereiche für Außenspielflächen, vorstellbar. Die Festsetzung von in ihrer Nutzung eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Gemeinbedarfsgebietes, bietet für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Chance einer verhältnismäßig verkehrsarmen und dennoch vielseitigen Nutzung. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und die Lärmkontingentierung garantieren ein verträgliches Nebeneinander der Gebiete.</p> <p>Die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO schließt sich aus, da nur solche Gebiete als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden dürfen, die sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung <u>wesentlich</u> von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 unterscheiden. Dies ist aus vorgenannten Gründen nicht der Fall.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen und –emissionen liegt der Planung eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B der Gemeinde Wustermark“ vom 20.08.2020 zugrunde. Die dortigen Erkenntnisse und Umsetzungsempfehlungen sind Grundlage der gewählten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>ren bzw. quantifizieren.</p> <p>Aufgrund der Nicht-Einhaltung der Vorgaben des § 50 BImSchG gibt es hinsichtlich der Belange des Immissionsschutz Bedenken gegen die geplante Änderung des FNP in der beantragten Form.</p>	<p>Die Qualifizierung der weiteren möglicherweise auftretenden Emissionen ist im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu regeln. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorangegangenen Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
	<p>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</p> <p>Wasserwirtschaft</p>	<p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Flächennutzungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 10.04.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird mitgeteilt, dass die Belange des Referates W13 durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
04.	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg</p> <p>-untere Forstbehörde-</p> <p>Schreiben vom 04.11.2020</p>	<p>Gemäß § 2 (1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWald) gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Entsprechend § 2 (2) unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.</p> <p>Nach dem im § 1 LWaldG normierten Gesetzeszweck ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p> <p>Träger öffentlicher Vorhaben oder deren Beauftragte haben gemäß § 6 LWaldG bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Waldflächen vorsehen oder Auswirkungen auf Waldflächen haben können, die Bedeutung des Waldes im Sinne des LWaldG angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass Wald nur in Anspruch genommen wird, soweit dies mit dem in § 1 LWaldG normierten Gesetzeszweck vereinbar ist.</p> <p>Bei der Entscheidung über die Inanspruchnahme von Waldflächen sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen ist festzustellen, dass sich die geplante Änderung des FNP ausschließlich auf den Geltungsbereich des ebenfalls in Änderung befindlichen BP Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ bezieht. In diesem Bereich erfolgte am 08.06.2020 im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des zuständigen Revierleiters und dem Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros die Feststellung und Einmessung der betroffenen Waldflächen.</p> <p>Es wurden insgesamt 43.748 m² Wald festgestellt. In der künftigen Darstellung des FNP sollen in diesem Bereich noch 14.406 m² als Wald festgesetzt werden; im Ortstermin am 08.06.2020 sollten nur 11.842 m² als Wald verbleiben. Es ergibt sich eine Differenz von 2.564 m².</p> <p>Der auszugleichende Verlust an Waldflächen beträgt folglich 29.342 m² bzw. 31.906 m².</p> <p>Die Darstellung der Ist-Waldfläche in der Tabelle auf S. 12 der Begründung zum FNP Kapitel B.2 (Flächenbilanz) ist insoweit irreführend, da sie sich auf eine zwischenzeitlich überholte Darstellung im alten FNP bezieht und nicht mehr aktuell ist. Der Umfang der im FNP dargestellten umzuwandelnden Waldfläche weicht, wie oben festgestellt, von dem in der o.a. gemeinsamen Begehung festgestellten Umfang ab.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen einer Begehung mit der zuständigen Forstbehörde wurde am 08.06.2020 die Waldeigenschaft des im Plangebiet vorkommenden Baum- und Gehölzaufwuchses beurteilt. Es wurde festgestellt, dass der vorhandene Gehölzaufwuchs im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 43.748 m² Fläche als Wald im Sinne des Waldgesetzes Brandenburg einzustufen ist. Die Abgrenzung der festgestellten Waldflächen erfolgt nach Rückbestätigung durch die Forstbehörde mit Stellungnahme vom 25.06.2020. Von der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgestellten Waldfläche befinden sich 25.605 m² auf festgesetzten Bauflächen sowie zusätzlich 2.715 m² in einer festgesetzten Gewerbefläche, jedoch abgegrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weitere 11.857 m² werden als Wald festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Auf 3.553 m² festgestellter Waldfläche wird Grünfläche festgesetzt, so dass der Wald hier als Bestand erhalten bleibt, jedoch eine Waldeigenschaft nach dem Waldgesetz Brandenburg verliert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 36B „Olympisches Dorf“ werden bewaldete Flächen von insgesamt 3,19 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Es handelt sich überwiegend um Vorwälder frischer Standorte sowie um Robinienvorwälder. Mit Schreiben vom 25.06.2020 teilte der Landesbetrieb Forst</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Den im Kapitel C – Umweltbericht auf Seite 18 getroffenen Aussagen zum Wald (4,37 ha Wald, tlw. Umwandlungserfordernis, Verfahren nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, Absicherung der Kompensation durch städtebaulichen Vertrag) wird gefolgt; ich verweise in diesem Zusammenhang auf</p>	<p>Brandenburg (Revier Brieselang) mit, dass im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation der Kompensationsfaktor für die umzuwandelnde Waldfläche durch eine Erstaufforstung im Verhältnis von 1:1,5 festgelegt wird. Dieser ergibt sich durch die Funktion des Trinkwasserschutzgebietes Zone 3.</p> <p>Mit einer umzuwandelnden Waldfläche von 3,19 ha ergibt sich demnach eine Kompensationsfläche von 4,785 ha. Zur Erstaufforstung werden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.</p> <p>Der Umweltbericht, die Flächenbilanz als auch die Begründungen zum Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen des laufenden Verfahrens angepasst und überarbeitet. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellt. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein. Eine detaillierte Darstellung wird im Maßstab des Flächennutzungsplans zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vorgenommen. Flächen, deren Größe unter 2 ha liegen, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln, wie z.B. die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen, die nicht in die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung eingeflossen sind. Trotz der daraus resultierenden geringfügigen Abweichungen der Größenordnung der Abgrenzung der Waldflächen, gilt die Planung entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Auf den parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ wird verwiesen. Im Zuge der dortigen Planung wird die erforderliche Kompensation der Waldflächen wie oben beschrieben geregelt und über einen forstrechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>den folgenden Erlass: „Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne“.</p> <p>Eine Waldumwandlung mit einem Umfang von mehr als 1 und weniger als 5 ha erfordert eine standortbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 (2) Ziffer 1.c) UVPG (Ziffer 17.2.3 der Anlage 1 zum UVPG)</p> <p>Der Verlust der Waldfläche ist auszugleichen. Neben der Grundkompensation im Verhältnis 1:1 erhöht die Lage der Waldflächen im Wasserschutzgebiet Zone 3 den Kompensationsfaktor auf 1,5.</p> <p>Gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG muss die Grundkompensation in einem Verhältnis von 1:1 erfolgen. Die über dieses Ausgleichsverhältnis hinausgehende Kompensation kann durch entsprechend großflächige Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes erbracht werden. Wird die 1:1 überschießende Kompensationsverpflichtung zunächst finanziell bewertet. Grundlage hierfür ist die Ermittlung der Walderhaltungsabgabe für die entsprechende Fläche unter Zugrundelegung der Maßnahme „Vorانبau“. Der sich hieraus ergebende Betrag ist im Rahmen, innerhalb dessen Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes (z.B. Vorانبau) festgesetzt werden sollen.</p> <p>Der Nachweis von Flächen zur Erfüllung der Kompensationsverpflichtung ist im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ wird verwiesen. Im Zuge der dortigen Planung wird die erforderliche Kompensation der Waldflächen geregelt und über einen forstrechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
05.1	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</p> <p>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Dezernat Prak-</p>	<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>3. Änderung des Flächennutzungsplans – Teilgebiet B</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgende Abwägungsentscheidung wird verwiesen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>tische Denkmalpflege</p> <p>06.11.2020</p>	<p>Bei der Festsetzung der beiden Sonderbauflächen im Teilgebiet B ist die Grenze des als Wiesenraum ausgebildeten Angers entsprechend der Ausdehnung von 1936 einzuhalten (vgl. Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung vom Dezember 2016). Dementsprechend muss die Lage der Grünfläche im FNP korrigiert werden.</p> <p>Die angrenzenden Sondergebiete für Erholung, Freizeit, Sport bzw. Bildung, Kultur, Hotel müssen in ihrer Ausgestaltung die spezifischen gartendenkmalpflegerischen Belange (Randzone des Angers, kulissenartig mit Gehölzgruppen bestandener Wiesenraum) berücksichtigen.</p> <p>Angerseitig sind keine baulichen Anlagen, welche das Erscheinungsbild der Gartenkomposition erheblich beeinträchtigen, zulässig.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet dar. In die Darstellung fließen Flächen ab 2 ha ein. Eine detaillierte Darstellung wird im Maßstab des Flächennutzungsplans zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vorgenommen. Flächen, deren Größe unter 2 ha liegen, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln. Trotz der geringfügigen Abweichungen bezüglich der Abgrenzung der Wohnbauflächen zum Anger, gilt die Planung entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.</p> <p>Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept des zweiten Bauabschnittes vom 03.02.2020, für welches am 03.03.2020 von der Gemeinde Wustermark ein Selbstbindungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ausgefertigt wurde. Dieses sieht u.a. die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung vor. Die angesprochenen Sonderbauflächen befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
6	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr</p> <p>Außenstelle Cottbus</p> <p>Schreiben vom 21.10.2020</p>	<p>Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ geschaffen werden.</p> <p>Deshalb ist beabsichtigt, die bisherige Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP), die vorrangig Sonderbauflächen (Erholung, Freizeit und Sport) und Waldflächen auswies, in die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines Gewerbegebietes und einer Grünfläche zu ändern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Belange der Landesverkehrsplanung sowie der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV stehen der FNP-Änderung nicht entgegen. Ob und in welchem Umfang Belange im Einzelnen berührt sein könnten, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> <p>Für diese Verkehrsbereiche liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
10	<p>Landkreis Havelland</p> <p>Der Landrat Dezernat IV untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Bauleitplanung Schreiben vom 06.11.2020</p>	<p>Die Planunterlagen sind noch erheblich überarbeitungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.</p> <p>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</p> <p>Die Darstellung des Gewerbegebietes sollte noch einmal grundsätzlich überprüft werden. Zum einen steht sie nicht in Einklang mit der im B-Plan E 36B festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte). Wenn hier keine flächige Darstellung erfolgen soll (was bei einer Fläche von ca. 0,3 ha aber durchaus möglich wäre), ist hier zumindest ein entsprechendes Symbol für eine soziale Einrichtung zu ergänzen.</p> <p>Ein Widerspruch besteht auch bezüglich der im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche für die Errichtung eines Garagengebäudes, da es sich bei dem Parkdeck um keine gewerbliche Anlage handelt, und die Anlage den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte wird ergänzt.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die geforderten Stellplatznachweise für die Schaffung der neuen Wohneinheiten zu erbringen, werden neben den öffentli-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sein wird.</p> <p>Ergänzend wird auf die Hinweise in der Stellungnahme zum B-Plan verwiesen.</p>	<p>chen Stellplatzanlagen in der Haupteinfahrtsstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO Stellplatzanlagen in den Gebieten verteilt sowie eine dreigeschossige Garagenfläche im östlichen Bereich ausgewiesen. Da die Zulässigkeit eines Garagegebäudes innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht ausgeschlossen ist, die Darstellung jedoch erst im Zuge der Planungsüberlegungen im Bebauungsplanverfahren, hin zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung konkretisiert wurde, wird eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Zuordnung der Stellplätze innerhalb der Baugebiete ist kein Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung und wird erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Auf das parallele Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ wird, wie auch auf die Maßstäblichkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans, verwiesen. Zu Gunsten der Übersichtlichkeit fließen erst Darstellungen ab einer Flächengröße von 2 ha in den Flächennutzungsplan ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuleiten sein.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. E 36B werden im Zuge des parallelen Bauleitplanverfahrens bearbeitet. Die Stellungnahmen sind eingegangen und wurden sachgerecht abgewogen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 1 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes im Bauleitplanverfahren, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 NatSchZustV festgelegten Fälle. Zum vorliegenden Entwurf der 3. Flä-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>chenutzungsplanänderung Teilgebiet B „Olympisches Dorf“, welche im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen wird, ergeben sich die nachfolgenden Anregungen und Hinweise:</p> <p>Zu Belangen des besonderen Artenschutzes im Flächennutzungsplanverfahren wird der Hinweis gegeben, dass eine Verlagerung planerischer Probleme von der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans in die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans dann zulässig ist, wenn ein Konflikt zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und artenschutzrechtlichen Verboten im Bebauungsplan bewältigt werden kann.</p> <p>Im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche wird angeregt, entsprechend der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine Bauflächen darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung von gestalteten Freiflächen, bzw. wie hier Parkanlagen innerhalb eines Gewerbegebietes schließt sich nicht aus, da die Art der hier zulässigen Nutzungen untergeordneter Natur ist. Da die Gemeinde aufgrund der Lagequalität die eine historisch erhalten gebliebenen Freifläche innerhalb eines zukünftigen Gewerbegebietes mit sich bringt, als auch aus den besonderen städtebaulichen Gründen heraus, die die Revitalisierung des Olympischen Dorfes darstellen, ein begründbares Interesse daran, ein zukünftiges Gewerbegebiet entsprechend aufzuwerten und sich aus dem historischen Bestand heraus darin zu profilieren, wird auch eine Zulässigkeit von mit diesen Zielen vereinbaren Arten von Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO als begründbar erachtet. Auf eine eigenständige Ausweisung als Grünfläche wird verzichtet. Auf die Festsetzung einer Pflanzbindung, wurde an dieser Stelle zurückgegriffen, um zu ermöglichen die Anlage der Freiflächen zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zuzuordnen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. E 36B werden im Zuge des parallelen Bauleitplanverfahrens bear-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>1. <u>Wasserschutzgebiet Radelandberg</u></p> <p>Das Vorhaben liegt in den Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976).</p> <p>Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) 24348 vom Dezember 1979 gelten in dem zu DDR-Zeiten festgesetzten Wasserschutzgebiet Radelandberg.</p> <p>Aufgrund der gestiegenen Trinkwasserschutzanforderungen in Wasserschutzgebieten weise ich, als untere Wasserbehörde, explizit daraufhin, dass gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch behördliche Entscheidung im Wasserschutzgebiet Radelandberg, soweit der Schutzzweck dies erfordert, können</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, 2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden, <ol style="list-style-type: none"> a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen, b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen, c) bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen, 3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu 	<p>beitet. Die Stellungnahmen sind eingegangen und wurden sachgerecht abgewogen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <hr/> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <hr/> <p>Die Hinweise 1-3 werden zur Kenntnis genommen, auf den vorangegangenen Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Die Anforderungen an die Einhaltung der wasserrechtlichen Erfordernisse sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p>Ferner ergeht der Hinweis auf das Kapitel A.3.7.2 „Trinkwasserschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan, in dem auf die Lage des Vorhabengebietes, nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg, in der Trinkwasserschutzzone III näher eingegangen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält außerdem folgende nachrichtliche Übernahme zum Trinkwasserschutz:</p> <p>„Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>duldenden Maßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Infolge des zunehmenden Siedlungsdrucks im östlichen Havelland, insbesondere aus der Bundeshauptstadt Berlin, ist die Reaktivierung des Wasserwerkes Radelandberg gemäß § 50 Abs. 1 WHG zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg werden die Wasserfassungen des Wasserwerkes Radelandberg um den im östlichen Bereich des Olympischen Dorfes See verlegt. Erst nach vollständiger Verlegung der Wasserfassungen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und auf Basis des Wasserrechts ein hydrogeologisches Gutachten mit einem wissenschaftlich fundierten Vorschlag der Schutzgebietsausweisung für das Wasserwerk Radelandberg erfolgen.</p> <p>Gemäß § 52 Abs. 2 WHG kann die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach § 52 Abs. 1 WHG treffen, wenn andernfalls der mit der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg verfolgte Zweck gefährdet wäre. Zudem kann die untere Wasserbehörde gemäß § 52 Abs. 3 durch behördliche Entscheidungen nach § 52 Abs. 1 WHG auch außerhalb des derzeit festgesetzten Wasserschutzgebietes Radelandberg treffen, wenn andernfalls der mit der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg verfolgte Zweck gefährdet wäre.</p> <p>Sollten alle Wasserfassungen wie geplant um den oben genannten See verortet sein, würde das gesamte Vorhabengebiet nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III liegen.</p> <p><u>Als Orientierungshilfe für die weitere Planung zur Entwicklung des Vorhabengebietes hinsichtlich voraussichtlicher Verbote und Nutzungsbeschränkungen innerhalb einer zukünftigen Trinkwasserschutzzone III kann die Anlage 1.1 „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Variante für ungeteilte Zone III) mit Muster-Begründung“ des Leitfadens des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Stand: August 2018) dienen.</u></p> <p>Maßnahmen und Bauvorhaben im Vorhabengebiet sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung der wasserrechtlichen Erfordernisse sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel A.3.7.2 um den genannten Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Verweis auf den Leitfaden des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Variante für ungeteilte Zone III) mit Muster-Begründung“ vom August 2018 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel A.3.7.2 um</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Folgende Hinweise und Maßnahmen sind bei der Durchführung von Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet Radelandberg zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schachtungs- und Erdarbeiten sind zügig und nur im unbedingt erforderlichen Umfang durchzuführen. 2. Verfüllarbeiten sind ohne zeitliche Verzögerung vorzunehmen. 3. Offene Baugruben, Flächen, auf denen der Oberboden abgeschoben wurde, sowie alle sonstigen Erdaufschlüsse sind gegen eindringendes Schmutzwasser sowie gegen das von Kfz-, Befahr- und Stellflächen abfließende Regenwasser zu sichern. 4. Sofern ausgehobener oder abgeschobener Boden kontaminiert bzw. mit Schutt oder Abfällen durchsetzt ist, muss dies dem Landkreis Havelland, Umweltamt, untere Abfallwirtschaftsbehörde Tel.: 03385/4035441 zwecks Klärung des Wiedereinbaus oder Entsorgung angezeigt werden. 5. Eine Verfüllung darf nur mit einwandfreiem Boden (wie Sand und Kies) erfolgen, der keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien enthält. 6. Der Einsatz von Granulat, Schlacke, Betonbruch oder des Siebanteils von Bauschutt sowie ähnlicher künstlicher Produkte ist untersagt. Derartige Stoffe dürfen auch nicht oberflächlich auf den Boden aufgebracht werden. (Einhaltung der LAGA – vorgaben, hier: Z 0) 7. Eine Lagerung bzw. Zwischenlagerung von Abfällen sowie Resten des Baumaterials jeglicher Art darf in Baugruben sowie allen sonstigen Erdaufschlüssen nicht erfolgen. Sollten trotzdem Abfälle o. ä. in die Baugruben gelangen (z.B. durch Fremdverschulden), sind diese vor dem Verfüllen vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu verbringen. 8. Sämtliche Bauabfälle und verunreinigter Bodenaushub sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung in niederschlagsgeschützten dichten Containern zwischen zu lagern. 9. Wassergefährdende Stoffe dürfen innerhalb von Baugruben und Erd- 	<p>den genannten Hinweis ergänzt. Auf die nachrichtlichen Übernahmen wird verwiesen, hier war der Hinweis bereits enthalten.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anforderungen an die Durchführung von Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet Radelandberg sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen. Die Hinweise 1- 16 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>aufschlüsseln nur eingesetzt werden, wenn deren Gebrauch unabdingbar und eine Substitution durch nicht wassergefährdende Stoffe technisch unmöglich ist.</p> <p>10. In den Fällen, in denen der Einsatz wassergefährdender Stoffe (z. B. bei der Dichtung von Bauwerken auf Bitumenbasis) aus technischen Gründen notwendig wird, muss durch geeignete Schutzvorkehrungen ein Kontakt dieser Stoffe mit dem Boden oder mit Sickerwässern auch auf Dauer ausgeschlossen sein.</p> <p>11. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Schutzzonen hat nur in der für den Fortgang der täglichen Arbeit erforderlichen Menge zu erfolgen und ist auf ungeschütztem Untergrund unzulässig.</p> <p>12. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)".</p> <p>13. Das Umfüllen wassergefährdender Flüssigkeiten, z.B. beim Betanken eines Baufahrzeuges hat so zu erfolgen, dass ein Auslaufen der Flüssigkeit durch besondere Schutzvorkehrungen (flüssigkeitsundurchlässige Folien, mobile Auffangwannen, Ölbindemittel) verhindert wird. Der Vorgang ist durchgehend zu beaufsichtigen. Das Betanken in Wasserschutzgebieten ist grundsätzlich zu vermeiden.</p> <p>14. Geräte und Maschinen sind regelmäßig, mindestens vor jedem Arbeitseinsatz, auf technisch einwandfreiem Zustand (z.B. Dichtigkeit von Getrieben, Leitungen, Tanks) zu überprüfen. Diese Zustandsprüfungen sind zu dokumentieren.</p> <p>15. Erforderliche Geräte und Material zur Schadensminimierung (Schaufel, Folie, Bindemittel etc.) sind auf der Baustelle bereit zu halten. Durchgeführte Maßnahmen zur Schadensminimierung und –behebung sind zu protokollieren und zu dokumentieren (Datum, Unterschrift, Fotos etc.). Eintretene Bodenverunreinigungen mit der potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind der unteren Wasserbehörde und der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sofort zu melden.</p> <p>16. Falls eine Baustelleneinrichtung ohne Anschluss an eine Schmutzwasserkanalisation geplant ist, müssen Abwässer und Fäkalien in wasserdichten Behältern gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Den Planunterlagen kann ohne weitere Hinweise zugestimmt werden.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Begründung, Pkt. A.3.3.1 „Denkmalschutz“ (S.5): Es handelt sich um ein mehrteiliges Denkmal mit der Bezeichnung „Olympisches Dorf, bestehend aus 20 Wohnhäusern, Hindenburghaus, Speisehaus der Nationen, Maschinenhaus, Kommandantenhaus, Schwimmhalle, Turnhalle, Wasserwerk, Sportplatz, gärtnerisch gestalteter Landschaft mit See und Wegesystem, Grundmauern der „Bastion“, an der B5“ (vgl. Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Havelland, Bearbeitungsstand 31.12.2019, ID-Nr. 09150042). „Nationale Bedeutung“ ist keine Kategorie der Denkmalliste Brandenburg.</p> <p>Es wird ferner bezüglich archäologischer Funde insbesondere auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.</p> <p>Bauleitplanerische Anmerkung: Es stellt sich die Frage, ob der B-Plan ausreichend aus dem FNP entwickelt ist, z.B. die Fläche mit dem Garagegebäude, die im FNP als GE dargestellt ist, im B-Plan aber als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Das aufgeführte Kapitel in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung A.3.3.1 „Denkmalschutz“ wird entsprechend des Hinweises angepasst.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die geforderten Stellplatznachweise für die Schaffung der neuen Wohneinheiten zu erbringen, werden neben den öffentlichen Stellplatzanlagen in der Haupteinfahrtsstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO Stellplatzanlagen in den Gebieten verteilt sowie eine dreigeschossige Garagenfläche im östlichen Bereich ausgewiesen. Da die Zulässigkeit eines Garagegebäudes innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht ausgeschlossen ist, die Darstellung jedoch erst im Zuge der Planungsüberlegungen im Bebauungsplanverfahren, hin zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung konkretisiert wurde, wird eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Zuordnung der Stellplätze innerhalb der Baugebiete ist kein Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung und wird erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Auf das parallele Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ wird, wie auch auf die Maßstäblichkeit der</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Darstellungen des Flächennutzungsplans, verwiesen. Zu Gunsten der Übersichtlichkeit fließen erst Darstellungen ab einer Flächengröße von 2 ha in den Flächennutzungsplan ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuleiten sein.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
17	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG</p> <p>08.10.2020</p>	<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend gradlinig sind und daher nicht auf kürzestem Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.</p>	<p>Die Inhalte der Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisungen der NBB werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mitgeteilten Leitungen liegen zumeist innerhalb des öffentlichen Straßenraums oder innerhalb von öffentlichen Grünflächen. Sie sind somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt. Da diese Leitungen lediglich dem jeweiligen Grundstückseigentümer dienen und keine überörtlichen Funktionen erfüllen sind keine planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zen.</p> <p>Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass bei Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Der Ausbau der Versorgungsnetzes ist im Zuge der nachgeordneten Detail- und Erschließungsplanungen zu regeln. Die entsprechenden Bestimmungen sind einzuhalten. Dies ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungstiefe der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wird als ausreichend erachtet. Der Ausbau der Versorgungsnetzes ist im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Detail- und Erschließungsplanungen zu regeln. Die entsprechenden Bestimmungen sind einzuhalten. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
21	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 28.10.2020	<p>A Allgemeine Angaben</p> <p>(...)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen</p>	<p>Die Hinweise zum eingestellten Erdgasspeicher / Untergrundspeicher im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie zur Geologie, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>Erdgasspeicher/Untergrundspeicher:</p> <p>Das o. g. Bebauungsplan befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.</p> <p>Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.</p> <p>Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc).</p> <p>Geologie:</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzei-ge-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstel-lung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.</p>	
23.	Industrie- und Handelskammer Potsdam 18.11.2020	<p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass wir die Revitalisierung des Areals des Olympischen Dorfes in Wustermark, OT Elstal, begrüßen. Zum vorliegenden Planungsstand bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
24.	Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB	<p>Ziel der 3. Änderung des FNP ist es, die Darstellung Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport in Wohnbaufläche und gewerbliche Fläche zu ändern. Die geplanten Änderungen entsprechen lt. Entwurfsvorlage den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 03.11.2020	Da dem FNP die Leitfunktion in der städtebaulichen Entwicklung zukommt, haben wir keine Einwände zur 3. Änderung des FNP.	
26.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin Schreiben vom 05.11.2020	<p>Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung werden hinsichtlich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, sowie der Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenentwicklung folgende Bedenken geäußert:</p> <p>Das FNP-Änderungsverfahren soll die Entwicklungsmöglichkeit unter anderem eines Gewerbegebiets (GE) vorbereiten. Das geplante GE liegt unmittelbar an der B 5, gegenüber einer freizeit- und handelsorientierten Niederlassung von „Karls Erdbeerhof“ und in der Nähe zum „Designer-Outlet Center“ Wustermark. Durch diese vorhandenen Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen ergibt sich bereits im Bestand eine starke überörtliche Magnetwirkung des Standortbereichs entlang der B 5 für Kundschaft aus der Region, die sich negativ auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarorten auswirkt. Für „Karls Erdbeerhof“ ist derzeit eine Ausweitung u.a. der Verkaufsflächen geplant (Raumordnungsverfahren). Das geplante GE wird von der nahe gelegenen Anschlussstelle der B 5 gut für den MIV-Verkehr erreichbar sein.</p> <p>Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist das geplante GE des B-Plans E 36 B als potenzieller Einzelhandelsstandort zu bewerten. Unmittelbar westlich angrenzend stellt der FNP der Gemeinde Wustermark weitere gewerbliche Bauflächen dar. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im GE des B-Plans E 36B im Verbund mit den westlich angrenzenden, künftig gewerblich nutzbaren Flächen sowie den Verkaufsflächen von „Karls Erdbeerhof“ ein größerer Agglomerationseffekt der Einzelhandelsnutzungen entsteht. Deren Wirkung kann in der Summe derjenigen Wirkung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entsprechen, kann die überörtliche Kundenbindung der Gemeinde Wustermark verstärken sowie den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarorten gefährden (§ 2 Abs. 2 BauGB). Zu-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird teilweise aufgegriffen.</p> <p>Auf Grund der verkehrlichen Erschließung der gewerblichen Bauflächen und der bestehenden städtebaulichen Struktur wird die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen als äußerst unwahrscheinlich angesehen. Die Größe der Baufelder, des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans, als auch der Denkmalstatus der Bestandsgebäude, wirken der Attraktivität der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration entgegen. Selbst das größere Baufeld im Gewerbegebiet wird sich aufgrund seiner Lage am Ende einer Sackgasse ungünstig auf ein Heranwachsen</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>dem kann die Planung, stellt man sie in den Kontext der benachbarten gewerblichen Bauflächen des FNP, dem Ziel 2.14 des LEP HR widersprechen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es aus nachbargemeindlicher Sicht erforderlich, Einzelhandelsnutzungen, deren Funktion über die Versorgung des nördlich angrenzenden Wohngebiets und des Olympischen Dorfs hinausgeht, im GE auszuschließen.</p> <p>Negative Auswirkungen aus die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarorten würde auch die Darstellungen des angrenzenden Flächennutzungsplan Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) betreffen. Insofern betont auch das Referat IB – Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte – die Erforderlichkeit, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen</p> <p>Aus der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz merkt die Abteilung IV –Verkehr–an, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das Berliner Straßennetz nur marginal betrachtet werden:</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV wird als unzureichend eingestuft. Aussagen zu prognostizierten Nachfragezahlen für ÖPNV-Nutzende sind ebenso wenig dargestellt wie Auswirkungen auf bestehende Pendlerbeziehungen aus dem Plangebiet nach Berlin. Insofern kann auch keine konkrete Einschätzung aus der Sicht SenUVK abgegeben werden.</p>	<p>großflächiger Einzelhandelsbetriebe auswirken. Die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des örtlichen Bedarfes wird jedoch als unproblematisch erachtet und ist ausdrücklich erwünscht. Ein Ausschluss kleinteiligen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ist im Bebauungsplan entsprechend nicht vorgesehen. Ferner greift Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) ohnehin an der Stelle, an dem die Gefahr bestünde, dass aus mehreren kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen eine Agglomeration entstehen würde.</p> <p>Das erwähnte Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter Kapitel A.3.1.1 „Landesentwicklungsplanung“ ergänzt.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark wird verwiesen. Im Modul 1 des Verkehrsentwicklungsplan werden wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungspotentiale im Gemeindegebiet analysiert und hieraus das mögliche Verkehrsaufkommen im übergeordneten Straßennetz abgeleitet. Es ergibt sich, dass unter Ausschöpfung sämtlicher in Wustermark ermittelter Nutzungspotentiale die B5 immer noch als leistungsfähig einzustufen wäre. Kapazitätsgrenzen im Bestand bestehen nur für die Heerstraße in Berlin. Zusätzliche Verkehrsmengen aus dem Umland würden daher nicht von der Heerstraße aufgenommen werden, sondern auf den Berliner Ring verdrängt und über weniger belastete Einfallstraßen in die Stadt kommen. Im zweiten Modul wird, nach Aussage der Ingenieurgruppe IVV, der rechnerische Nachweis erfolgen, dass die B5-Anschlussstelle „Els-tal/Olympisches Dorf“ auch unter Aktivierung des im Plangebiet liegenden Nutzungspotentials weiterhin leistungsfähig ist.</p> <p>Zur genauen Ermittlung des durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs, wurde ferner eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Berücksichti-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Aus den Referaten II B SenUVK - Fachbereich Wasserwirtschaft -, II C SenUVK - Fachbereich Bodenschutz und dem Referat II D SenUVK - Gewässerschutz - bestehen keine Einwendungen gegen die Planungsziele. Die Belange der Abteilung III SenUVK - Naturschutz, Land-</p>	<p>gung des 1. Bauabschnittes des Olympischen Dorfes sowie eine verkehrstechnische Untersuchung für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Die Untersuchung trifft Aussagen über die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, als auch über die Wirkungen, welche durch die Entstehung der neuen Wohn- und Gewerbeflächen auf die Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrsnetz für die ca. 5.000 entstehenden täglichen Fahrten ausreichend ausgelegt ist. Der Verkehr würde vor allem über die neu errichtete Zufahrtsstraße „Zum Olympischen Dorf“ in Richtung Berlin geleitet. Eine sichere Verkehrsführung mit hoher Verkehrsqualität kann gewährleistet werden. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der prognostizierten Nachfragezahlen für ÖPNV-Nutzende und Auswirkungen auf bestehende Pendlerbeziehungen aus dem Plangebiet nach Berlin wurden im Rahmen der vorliegenden Planungen zum zweiten Bauabschnitt, nicht für notwendig erachtet und sind im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde zu veranlassen.</p> <p>Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Elstal im LEP HR aufgrund seiner sehr guten straßen- und schienenseitigen Anbindung zeichnerisch als Teil des Gestaltungsraumes Siedlung festgelegt ist. Innerhalb dieser Gebietskulisse ist es entsprechend Ziel 5.6 Absatz 3 des LEP HR möglich, quantitativ uneingeschränkt Wohnsiedlungsflächen im planungsrechtlichen Innen- als auch Außenbereich zu entwickeln. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schaftsplanung und Forstwesen sind nicht betroffen.</p> <p>Das Bezirksamt Spandau von Berlin begrüßt die Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts. Allerdings werden verstärkt negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gesehen. Durch die Eingriffe in Sukzessionsflächen auf dem Gebiet des ehemaligen Olympischen Dorfes findet eine Abwertung des Naturerlebens und negative Auswirkungen auf den Biotopverbund und geschützte Arten, die einen Lebensraumverbund mit Flächen auf Berliner Gebiet darstellen, statt. Des Weiteren werden klimatische Beeinträchtigungen, die sich bis auf die Berliner Ortsteile Staaken auswirken, befürchtet. Hier werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben Maßnahmen zur Verringerung der Aufheizung gefordert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und sind in den vorliegenden Umweltberichten der Flächennutzungsplanänderung, als auch dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B beschrieben und bewertet.</p> <p>Beiden Umweltberichten ist zu entnehmen, dass für das Schutzgut Klima und Lufthygiene keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Nutzung zu erwarten sind. Es werden vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen. Der Teilerhalt von Waldflächen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen, das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Anpflanzung von Schatten werfenden Bäumen tragen dazu bei, nachteilige sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig zu mindern und auszugleichen. Durch diese Maßnahmen werden auch ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für den Menschen verringert. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem Stand der Technik auszugehen, wodurch keine relevanten Luftverunreinigungen auftreten werden. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Ferner handelt es sich um einen baulich vorgeprägten Raum, der bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan in weiten Teilen als Sonderbaufläche dargestellt war. Die Gemeinde Wustermark lenkt in diesem Falle ihre städtebauliche Entwicklung im Sinne des Grundsatzes 5.10 des LEP HR bewusst auf baulich vorgeprägte Konversionsstandorte, um außerörtliche Freiräume zu</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
26.3	Bezirksamt Spandau von Berlin Schreiben vom 29.10.2020	<p>Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzsamtes Spandau</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Elstal, nördlich der Bundesstraße B 5 und damit direkt gegenüber dem geplanten Großprojekt „Freizeitpark zur Erweiterung Karl's Erlebnisdorf und Errichtung eines Ferienresorts“. Das hierzu seit 2017 durchgeführte Raumordnungsverfahren (inkl. UVP) ist noch nicht abgeschlossen. Die 3. FNP-Änderung mit paralleler Aufstellung des B-Plans Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“ verstärkt die negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Gebiet- teilweise auch mit Auswirkungen auf Spandau.</p> <p>Abwertung des Naturerlebens</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch- verschiedene Sukzessionsflächen aus, die in enger Vernetzung zur angrenzenden Döberitzer Heide stehen. Bereits durch die Erweiterung von Karl's Erlebnisdorf südlich des Plangebiets, für die die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich war, erfolgte eine Abwertung unberührter Natur in unmittelbarer Nähe, welche sich auf den gegebenen Lebensraumzusammenhang z.B. für Fledermausarten (UVP Bericht ROV „Freizeitpark zur Erweiterung</p>	<p>erhalten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und sind in den vorliegenden Umweltberichten der Flächennutzungsplanänderung, als auch dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B beschrieben und bewertet.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sachgerecht abgewogen. Auf die genannten Umweltberichte wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und sind in den vorliegenden Umweltberichten der Flächennutzungsplanänderung, als auch dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B beschrieben und bewertet.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts, S. 21,21) auswirkt.</p> <p>Durch jahrelange, weitestgehend ungestörte Sukzession stellt das Olympische Dorf, ähnlich wie die angrenzende Döberitzer Heide ein Refugium für zahlreiche bedrohte Tier- und Pflanzenarten dar, welches durch die geplante Änderung des FNP und die damit möglich gemachte Nutzung als Wohngebiet stark beeinträchtigt wird.</p> <p>Biotopverbund</p> <p>Das sich über die Jahre sukzessiv entwickelnde Gebiet hat aufgrund seiner unterschiedlichen Topografie bestehend aus historischer Gebäudesubstanz und verschiedenen Sukzessionsflächen (z. B. Brachen, Sukzessionswälder) eine hohe Bedeutung als Nahrungsfläche und Bruthabitat. Vor allem die Tatsache, dass in dem Gebiet aktuell kaum Nutzung stattfindet, bedingt die hohe Bedeutung der Gesamtfläche für die Vogelwelt.</p> <p>Weiterhin zeichnet sich das Plangebiet durch das Vorkommen von Säugtieren und Kleintieren des Waldes und der Stadtränder, Reptilien (Zauneidechsen) und stellenweise Amphibien sowie Fledermäuse aus (vgl. S.</p>	<p>BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sachgerecht abgewogen. Auf die genannten Umweltberichte wird verwiesen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verlusten geschützter Tiere bzw. von Tieren, die den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen (alle vorkommenden Brutvogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt. Diese werden als Hinweise in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und sind in den vorliegenden Umweltberichten der Flächennutzungsplanänderung, als auch dem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 36B beschrieben und bewertet.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>41 Umweltbericht).</p> <p>Aktuell wird das Plangebiet im FNP als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit und Sport“ ausgewiesen. Die Änderung soll zu „Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche“ (W, GE) hin erfolgen. Negative Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind daher Absehbar</p> <p>Durch die Entnahme von Gehölzen und Bäumen, aber auch die geplante Versiegelung durch Neubau und zusätzliche Infrastrukturf lächen (Stellplätze, Zuwegungen, etc.) werden Lebensräume in ihrer Dimension verringert, was sich auf das Artenreservoir auswirkt und so das Schutzgut Biotopverbund beeinträchtigt. Den genetischen Austausch zwischen Populationen, Tierwanderungen sowie natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse aufrecht zu erhalten, hat in Zeiten des Artensterbens hohe Priorität. Sobald Beeinträchtigungen der Naturräume stattfinden, wird auch der Biotopverbund beeinträchtigt.</p> <p>Besonders in Zeiten des Klimawandels ist es zudem wichtig, sich bei naturschutzfachlichen Planungen auf Dynamik und Änderungstoleranz zu fokussieren. Nur wenn die Funktion des Biotopverbunds erhalten bleibt, haben die angrenzenden Ökosysteme eine Chance, Auswirkungen des Klimawandels abzuf puffern. Oberstes naturschutzfachliches Ziel ist es also, flächenhafte Lebensräume und Korridore in einem vitalen und durchgängigen Zustand zu halten. Die sukzessive Verkleinerung von sensiblen flächenhaften Lebensräumen sowie die Zerstörung von Habitaten stellen hierbei die größte Gefährdung dar. Der grenzübergreifende Biotopverbund hat hier insbesondere für Artengruppen mit großen Aktionsradien, wie z.B. Vögel und Fledermäusen, eine hohe Bedeutung. Es ist daher dringend nötig, dem Verlust von Habitaten, Lebensräumen und Biotopverbundelementen gezielt durch Maßnahmen zur Verbesserung regionaler grenzübergreifender Verbundachsen und zur Vernetzung einzelner Biotope entgegenzuwirken.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch das Vorkommen von 8 Fledermausarten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) aus, die das Gebiet</p>	<p>Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sachgerecht abgewogen. Auf die genannten Umweltberichte wird verwiesen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verlusten geschützter Tiere bzw. von Tieren, die den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen (alle vorkommenden Brutvogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt. Diese werden als Hinweise in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auch Waldränder und Wege mit angrenzender Vegetation eine große Bedeutung für den Biotopverbund besitzen. Eine flächenhafte Ausweisung von Grün- und Waldbereichen wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und den dazugehörigen Bebauungsplan ausgewiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den Umweltberichten zur</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>hauptsächlich als Nahrungshabitat nutzen. Das Olympische Dorf wird insgesamt als „ganzjährig sehr gut geeigneter Lebensraum“ (S. 43) eingestuft. Nachweislich wurden beringte Fledermäuse vom FFH-Gebiet Zitadelle auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in der Döberitzer Heide kartiert. Ein weiteres FFH-Gebiet, das Fort Hahneberg, ist räumlich noch näher zum Plangebiet gelegen, weshalb davon auszugehen ist, dass die dortige Population ebenso das Plangebiet als Habitat nutzt und somit auch hier ein Lebensraumzusammenhang mit dem Olympischen Dorf vorhanden ist. Der Verlust von Biotopen und Quartieren im Plangebiet, vor allem durch Versiegelung, aber auch durch Rodungen und Verlust von Wiesenflächen, führt somit auch zu einer Beeinträchtigung dort jagender Fledermäuse aus dem Spandauer Umfeld. Ein Ausgleich der Jagdgebiete im Sinne des Fledermaus- und damit auch Insektenschutzes, wird somit nötig und im weiteren Planungsablauf erwartet.</p> <p>Klima</p> <p>Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplans (Karte 1 Entwicklungsziele) stellt für das gesamte Olympische Dorf Leitlinien und Entwicklungsziele dar, wonach die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt werden, für die als Entwi-</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung kommen im Geltungsbereich Gebäudequartiere und Höhlenbäume mit möglichem Quartiersstatus der Arten Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr vor.</p> <p>Zur Vermeidung von Tötungen ist auch für die Fledermäuse eine Fällung von Bäumen sowie ein Gebäudeabriss nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zulässig. Vor Fällung bzw. Gebäudeabriss oder Umbau hat eine Freigabe durch einen Fledermaussachverständigen zu erfolgen.</p> <p>Zur Vermeidung bzw. Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird das ehemalige Heizhausgewölbe im Bebauungsplan gesichert und als Winterquartier aufgewertet.</p> <p>Zur Vermeidung von Verlusten geschützter Tiere bzw. von Tieren, die den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen (alle vorkommenden Brutvogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt. Diese werden als Hinweise in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sachgerecht abgewogen. Auf die genannten Umweltberichte wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Klima/Lufthygiene werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festlegt. Flächen im Umfeld des Plangebietes als Gebiete</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>cklungsziel der Erhalt und die Aufwertung von Durchgrünungen benannt wird. Zahlreiche Faktoren der Planungen werden sich voraussichtlich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet auswirken:</p> <p>Die Flächen werden bereits jetzt als bioklimatisch belastete Bereiche eingestuft (vgl. S. 21 Umweltbericht). Entlang der Bundesstraße B 5 wird ein Streifen zudem mit Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen dargestellt, der sich über den südlichen Bereich des Olympischen Dorfs erstreckt und auch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst.</p> <p>Das östlich an das Plangebiet anschließende unbebaute Umland (mit direkt angrenzendem FFH Gebiet Rhinslake bei Rohrbeck) wird als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt und wirkt bioklimatisch ausgleichend auf den Siedlungsraum und den Geltungsbereich ein (S. 53).</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate im Olympischen Dorf kann als mittel eingestuft werden. Im östlichen Bereich liegt sie z. B. bei 251-300 mm/Jahr (S. 30). Vor allem die durchlässigen, sandigen und kiesigen Substrattypen auf Flächen mit niedriger Vegetation, wie in den Auenbereichen des Olympischen Dorfs vorherrschend, sind hier von hoher Bedeutung. Auch die vorhandenen Waldstrukturen im Geltungsbereich des B-Plans tragen mit einer maximal mittleren Neubildungsrate zur Anreicherung des Grundwassers bei. Hier wird ein Verlust von 3,19 ha Waldfläche (S. 62) im Geltungsbereich prognostiziert. Der Verlust der Vegetation und die Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Versiegelung (Neuversiegelung von knapp 2,4 ha allein im Geltungsbereich) wird vor allem in den Sommermonaten durch die Entstehung von sogenannten Wärmeinseln zu einer Aufheizung führen. Abgesehen von der resultierenden bioklimatischen Belastung, wirkt sich die Aufheizung auch negativ auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftvolumenstrom aus. Laut Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Berlin) verläuft die Kaltluftleitbahn aus den Bereichen der Döberitzer Heide in Richtung Nordosten und bewirkt somit insbesondere eine Kühlung des Spandauer Ortsteils Staaken, wo sich u.a. dicht besiedelte Bereiche mit Großsiedlungen befinden. Einer Aufheizung in diesem Bereich sollte daher unbe-</p>	<p>mittlerer bis hoher Frisch- und Kaltluftproduktivität bleiben vollständig bzw. weitestgehend erhalten, wodurch großräumige Beeinträchtigungen der Klimafunktionen vermieden werden.</p> <p>Zur Minderung von Emissionsbelastungen sowie klimatischen Belastungen werden innerhalb des Plangebietes Waldflächen, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet sowie Grünflächen festgesetzt, die entlang der B 5 verlaufen und dazu beitragen, einen Teil der kleinklimawirksamen und Schadstoff filternden Vegetation zu erhalten und damit Beeinträchtigungen der Bereiche mit kleinräumiger Kalt- und Frischluftentstehungsfunktion zu vermeiden bzw. zu verringern sowie Emissionsbelastungen zu mindern.</p> <p>Darüber hinaus werden in den neuen Wohngebieten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von klimatischen Belastungen ergriffen. Der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Schatten werfenden Bäumen und Sträuchern in den Wohngebieten tragen dazu bei, vor allem sommerliche Aufheizungseffekte zu verringern bzw. auszugleichen. Es werden begleitende Baumpflanzungen planerisch vorgesehen, die ebenfalls kleinklimatisch ausgleichend wirksam werden. Auch die Festsetzung von Dachbegrünungen führt zur Minderung von Aufheizungseffekten und zur Filterung von Schadstoffen.</p> <p>Mit dem Ersatz der verloren gehenden, kleinklimatisch wirksamen Waldflächen außerhalb des Plangebietes durch Erstaufforstung ergeben sich weitere Minderungen der klimatischen Beeinträchtigungen in der weiteren Umgebung. Durch die genannten Maßnahmen werden ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für den Menschen verringert. Die Eingriffe in das Schutzgut Klima durch die zusätzliche Bebauung und damit verbundene klimatische Veränderungen werden soweit vermindert, dass die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden können.</p> <p>Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Wasser soll das im Bereich der Wohnbauflächen an-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>dingt entgegengewirkt werden.</p> <p>Die dargelegten zunehmenden klimatischen Belastungen des Gebiets bedingen die Notwendigkeit, Maßnahmen zur Verringerung der Aufheizung durchzuführen. Gemäß des Berliner Stadtentwicklungsplans (StEP) Klima von 2011 bewirken insbesondere Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung eine geringere Erhitzung. Begrünte Fassaden erbringen bei minimalem Platzverbrauch eine hohe Verdunstungsleistung. Bei der Oberflächengestaltung sollten Oberflächen mit hoher Albedo (helle Farben) gewählt werden, die das Sonnenlicht reflektieren. Das Gebäude heizt sich weniger auf und gibt auch nachts weniger Wärme ab. Dies reduziert die nächtliche Hitze in der Stadt und im Haus. Bei Flachdächern bieten sich z.B. Kiesdächer an, die viel Wasser speichern und bei Starkregen große Mengen des Niederschlags zurückhalten. Durch Erhöhung der Attika (eine niedrige Abschlusswand an der Traufe des Dachs) und Drosselung des Abflusses können Dächer zeitweilig zu Retentionsräumen werden. Auch bei intensiv begrünten Dächern (Substrat mindestens 40 bis 60 Zentimeter hoch) erhöht sich das Wasservolumen, das der Boden zu speichern vermag, das Begrünungspotenzial. und folglich auch die klimatische Wirkung.</p>	<p>fallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb der Baugebiete versickert werden. Mit Festsetzung im Bebauungsplan und Durchführung der genannten Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Neuversiegelung von Böden und damit verbunden eine Erhöhung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sowie eine Verminderung der Grundwasserneubildung nach derzeitiger Einschätzung soweit kompensiert werden, dass die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden können.</p> <p>Alle aufgeführten Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan gesichert. Sofern die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen oder im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, werden sie über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Gemeinde Wustermark gesichert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>