



**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 des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ 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 06.11.2020 statt.

Stellungnahmen liegen von 24 Stellen vor:	Von 8 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
01. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	01.
02. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	02.
03. Landesamt für Umwelt (LfU)	03.
04. Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde –	04.
05.1 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	05.1
05.2 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege	05.2
06. Landesamt für Bauen und Verkehr	06.
07. Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung West	07.
08. Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Verkehrsmanagement	08.
09.	09. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
10. Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde	10.
11.	11. Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
12.	12. Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)

13. Wasser- und Bodenverband „GHHK-Havelkanal-Havelseen“	13.
14. Wasser- und Abwasserverband „Havelland“	14.
15. e.dis Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	15.
16. 50hertz Transmission GmbH	16.
17. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	17.
18. GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	18.
19. Deutsche Telekom Technik GmbH	19.
20.	20. Polizeipräsidium Oranienburg, Schutzbereich IV Havelland
21. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	21.
22. Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	22.
23. Industrie- und Handelskammer, Potsdam	23.
24. Handelsverband Berlin-Brandenburg	24.
25. Kreishandwerkerschaft Havelland	25.
26.	26. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
27. Landeshauptstadt Potsdam	27.

28.		28. Gemeinde Brieselang
29.		29. Gemeinde Dallgow-Döberitz
30.	Stadt Falkensee	30.
31.		31. Stadt Ketzin / Havel
32.	Stadt Nauen	32.

*Die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wurden in der o.g. Reihenfolge zusammengefasst dargestellt. Die Texte geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.*

*Alle Stellungnahmen, die ausschließlich die Flächennutzungsplanänderung betreffen, sind in dieser Tabelle nicht abgebildet.*

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

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
01.	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Schreiben vom 09.11.2020</b></p>	<p><b>Beurteilung</b> der angezeigten Planungsabsicht:  <b>Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. (s. Erläuterung)</b></p> <p>Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, gewerbliche Bauflächen und zur Sicherung von Grün- und Waldflächen. Der ca. 14,6 ha umfassende und teilweise baulich geprägte Geltungs- bzw. Änderungsbereich befindet sich nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (GS).                  Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der GS in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Allerdings haben die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume. Im GS ist gleichwohl der fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder auch Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen. Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden., sodass der GS nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.                  Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans E 36B enthält keine Ausführungen bzw. Regelungen zur Möglichkeit der Errichtung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zu beachten ist vor diesem Hintergrund Ziel 2.14 LEP HR, wonach der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot). Zur Sicherung der Übereinstimmung der Planung mit diesem Ziel und auch zur Vermeidung eines ungewollten Heranwachsens einer solchen Agglomeration ist u.E. eine entsprechende Qualifizierung der Festsetzungen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf das in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthaltene Kapitel A.3.1.2 „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)“ wird verwiesen. Ziel 5.6 LEP HR wurde ermittelt und ist in der Planung angemessen berücksichtigt worden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>teilweise aufgegriffen</b>.</p> <p>Die bestehende Regelungstiefe der Festsetzungen wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Auf Grund der verkehrlichen Erschließung des Gebietes und der bestehenden städtebaulichen Struktur wird die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen als äußerst unwahrscheinlich angesehen.</p> <p>Die Größe der Baufelder, als auch der Denkmalstatus der Bestandsgebäude, wirken der Attraktivität der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration entgegen. Selbst das größere Baufeld im Gewerbegebiet GE 1-1 wird sich aufgrund seiner Lage am</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b>                      Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)                      Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p><b>Bindungswirkung</b>                      Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.                      Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Ende einer Sackgasse ungünstig auf ein Heranwachsen mehrerer nicht 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 zum Bebauungsplan unter Kapitel A.3.1.2 „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)“ ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die vorhergehenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
02.	<p><b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming</b>   <b>Schreiben vom 22.10.2020</b></p>	<p><b>1. Formale Hinweise</b></p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfas-</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p><b>2. Regionalplanerische Belange</b></p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,</li> <li>- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,</li> <li>- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,</li> <li>- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,</li> <li>- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und</li> <li>- zum Freiraum.</li> </ul> <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
03.	<b>Landesamt für Umwelt</b>  <b>Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>  <b>Schreiben vom 06.11.2020</b>	<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. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wustermark.</p> <p><b>Planinhalt, Planumfeld</b></p> <p>Die Gemeinde Wustermark plant in ihrem Ortsteil Elstal die Aufstellung eines Bebauungsplans „Olympisches Dorf“. Zu dieser Planung wurde bereits mehrfach durch das Landesamt für Umwelt (LfU) hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Stellung genommen, zuletzt mit Schreiben Nr. 184/17 T26 vom 26.10.2017-jeweils zum Teilplan E36A. Nunmehr liegt der Teilplan E 36 B zur Beurteilung vor.</p> <p>Das Olympische Dorf befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Elstal in der Gemeinde Wustermark, nördlich der planfestgestellten Bundesstraße B 5. Das Plangebiet des Bebauungsplans E 36B „Olympisches Dorf“ umfasst den südlichen Bereich des Olympischen Dorfs. Es liegt zwischen dem Bauabschnitt 1 des Bebauungsplans Nr. E 36A, den Auen im Norden und Nordosten und der Bundesstraße B5 im Süden. Der ca. 14 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ umfasst die Flurstücke 161 (tlw.), 263 (tlw.), 553, 610, 611, 613, 614, 616, 618 (tlw.), 619 (tlw.), der Flur 17 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal. Der Bereich wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Norden: entlang des Flurstücks 618, an der zentralen Dorfaue des Olympischen Dorfes,</li> <li>- im Osten: Teilbereiche des Flurstücks 619, die südöstliche Dorfaue des Olympischen Dorfes,</li> </ul>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>- im Süden: durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 161,611,613,614,618,</p> <p>- im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf (Flurstücke 526 bis 528, 532, 552, 554, 555, 560 und 587, Flur 17, Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal) und die unbeplante Offenlandfläche „Radelandberg Süd“.</p> <p>Im Zuge der Planung, wurde das Flurstück 553 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ aufgenommen. Das geltende Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. E 36A wird an dieser Stelle mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant.</p> <p>Im Plan ausgewiesen werden sollen Flächen für allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO, Gewerbegebietsflächen im Sinne des § 8 BauNVO, Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte und Jugendfreizeit sowie Grün- und Waldflächen.</p> <p>Da im vorliegenden Entwurf des B-Plans ein als Gewerbegebiet gekennzeichnete Teilbereich unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, entspricht die Planung <b>nicht</b> den Vorgaben des § 50 BImSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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, werden die Einschränkungen des Gewerbegebietes über Lärmkontingentierungen und die Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen gesteuert.</p> <p>Für kleinere Büroeinheiten sowie die geplante Nutzung als Kin-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Fachliche Beurteilung</b></p> <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.</p> <p>Weitere in relevantem Maße einwirkende Immissionen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht ersichtlich.</p> <p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung insbesondere Lärmemissionen aus, welche durch mögliche gewerbliche Ansiedlungen verursacht werden können. Mögliche weitere Emissionen durch Licht, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc. lassen sich im derzeitigen Planungsstand nicht sinnvoll abschätzen und sind daher bei Erforderlichkeit im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungs- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren zu qualifizieren bzw. quantifizieren.</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, Bericht Nr. WUS 20.113.01 P des Ing.-Büros ALB Akustikbüro Berlin bei. Ich habe das Gutachten geprüft und halte es für fachlich im Wesentlichen korrekt und nachvollziehbar. Auch der Einordnung des möglicherweise zu errichten-</p>	<p>dertagesstätte, 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>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>den Bolzplatzes als Sportanlage kann gefolgt werden [siehe dazu: Die Anwendbarkeit der 18. BImSchV (SportanlagenlärmschutzVO) und der BauNVO auf Bolzplätze und vergleichbare Anlagen zur sportlich-spielerischen Betätigung, Ketteler, BauR 1997 S.959ff].</p> <p>Für nicht nachvollziehbar halte ich dagegen den getroffenen Ansatz für den Spitzenpegel nachts bezüglich der Geräusche im Parkhaus sowie die getroffenen Schlussfolgerungen bezüglich der Lärmimmissionen durch das Parkhaus.</p> <p><u>Spitzenpegel</u></p> <p>Meines Erachtens ist dort der höhere Spitzenpegel für das Schließen von Heck- bzw. Kofferraumklappe anzusetzen. Es ist für mich nicht nachzuvollziehen, dass die Pkw-Nutzung in der Nacht im weit überwiegenden Teil ohne Betätigung der Kofferraum- bzw. Heckklappe erfolgt. Das Spitzenpegelkriterium der Nr. 6.1 TA Lärm wird auch mit den höheren Werten für die Betätigung der Kofferraumklappe eingehalten, die bereits bestehenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm werden durch diesen Ansatz nur geringfügig erhöht.</p> <p><u>Lärmimmissionen nachts</u></p> <p>Im Gutachten findet keine ausreichend Diskussion der durch das Parkhaus verursachten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum statt. Bei dem Parkhaus handelt es sich um eine im Sinne des BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage und unterliegt damit den Richtwerten der TA Lärm. Laut Gutachten werden diese im Nachtzeitraum an ausgewählten Immissionsorten um ca. 1 – 2 dB(A) überschritten. Maßgeblich für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG sind die Nr. 4ff TA Lärm. Laut Nr. 4.3 TA Lärm sind über den IRW liegende Beurteilungspegel insoweit hinzunehmen, wie sie nach dem Stand der Lärminderungstechnik nicht vermindert werden können. Entsprechende Aussagen im Gutachten zum Stand der Technik des Parkhauses fehlen jedoch. Dies ist zu ergänzen bzw. darzulegen, warum keine verhältnismäßigen Maßnahmen zur Lärminderung möglich erscheinen.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, 6. Aufl. 2007, Anmerkung 61 zu Tabelle 35 ist der mittlere Maximalpegel für das Heck- bzw. Kofferraumschließen nur bei Einkaufsmärkten anzuwenden.</p> <p>Wie hier bereits angemerkt wurde, wäre der gemäß TA Lärm geltende Immissionsrichtwert für Maximalpegel nachts in allgemeinen Wohngebieten von 60 dB(A) auch sicher eingehalten, wenn der um 2 dB(A) höhere Spitzenpegel für das Heck- bzw. Kofferraumschließen angesetzt worden wäre.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Berechnungen zur Schallabstrahlung über die offenen Fassaden des geplanten Parkhauses basieren auf Worst-Case-Ansätzen:</p> <p>Es wird konservativ angenommen, dass die gesamte Verkehrsmenge der Planstraße A, Abschnitt A.1.3.2, von 1.135 Kfz/24 h das Verkehrsaufkommen des Parkhauses darstellt. Für die lauteste Nachtstunde ergibt sich damit eine hohe Frequentierung von 0,127 Bew./ (Stellpl. · h). Außerdem wurde ausschließlich mit schallreflektierenden Betonwänden und -decken sowie mit vollkommen offenen Fassadenflächen gerechnet.</p> <p>Die unter diesen Randbedingungen festgestellte geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts nachts der TA Lärm von 40 dB(A) ist daher nicht zu beanstanden. Die tatsächliche Schallabstrahlung des Parkhauses wird unter Berücksichtigung einer Fassadenverkleidung gegen die Blendwirkung, der tatsäch-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die sich aus dem v. g. Gutachten ableitenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Kontingentierung der Gewerbegebietsflächen, Schallemissionen und -immissionen durch das im Plangebiet vorgesehene Parkhaus, Lärm durch den planerisch möglichen Bolzplatz, Lärm durch den Verkehr auf der B5) kann mit Ausnahme der o. g. Sachverhalte gefolgt werden, diese wurden auch in den textlichen Festsetzungen sachgerecht umgesetzt.</p> <p>Weiterhin besteht ein grundsätzliches Problem der Planung darin, dass hier unmittelbar ein Gewerbegebiet an ein allgemeines Wohngebiet grenzt und damit der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht eingehalten wird. Auf Grund der vorgenommenen Kontingentierung werden allerdings die gesunden Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet gewahrt. Meines Erachtens sollte geprüft werden, ob nicht durch Ausweisung der Flächen des GE 2-2 und Teilflächen von GE 2-1 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dieser Konflikt gelöst werden kann.</p>	<p>lich zu erwartenden Frequentierung des Parkhauses nachts und durch übliche raumakustische Maßnahmen deutlich geringer sein, als im Schallgutachten angenommen wurde. Es kann daher von einer Einhaltung des Immissionsrichtwerts ausgegangen werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b> Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></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, werden die Einschränkungen 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 Gemeinbedarfgebietes, bietet für die angrenzenden allgemeinen Wohnge-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nach Ergänzung bzw. Erläuterung des Gutachtens bezüglich der Lärmimmissionen durch das Parkhaus und Prüfung der Änderung der Art der baulichen Nutzung in Teilen des Gewerbegebietes kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p>	<p>biete 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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b> Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
	<p><b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b></p> <p><b>Schreiben vom 26.10.2020</b></p>	<p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 27.10.2017 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 <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
04.	<p><b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b></p> <p><b>-untere Forstbehörde-</b></p> <p><b>Schreiben vom 05.11.2020</b></p>	<p>Gemäß § 2 (1) LWaldG&gt;2 gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Nach § 2 (2) unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.</p> <p>Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen und Überprüfung vor Ort ist festzustellen, dass im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans Wald vorhanden ist. Auf dem überplanten Teil des Flurstücks 618 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal sind 4,3748 ha Wald vorhanden. Es ist geplant, davon insgesamt 3,1906 ha Wald in andere Nutzungsarten</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>umgewandelt werden.</p> <p>Die Aussicht auf Zustimmung zur Waldinanspruchnahme wurde seitens der unteren Forstbehörde im Rahmen des Scoping-Termins am 03.08.2016 im Rathaus Wustermark gegeben.</p> <p>Die unter Ziffer 4 auf Seite 128 im Teil Umweltbericht der Begründung zum B-Plan getroffenen Aussagen zu den walddrechtlichen Belangen sowie die Art und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen unter Ziffer C4.1 sind zutreffend und absprachegemäß wiedergegeben. Die forstrechtlich geforderte Kompensation wird außerhalb des Plangebietes erbracht.</p> <p>Damit der B-Plan durch einen städtebaulichen Vertrag so qualifiziert wird, dass er die forstbehördliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ersetzt, muss dieser Vertrag Aussagen zu nachfolgend genannten Inhalten enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme – nach Forstrecht <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Erstaufforstungsfläche</li> <li>b. und/oder Waldumbaufläche</li> <li>c. und/oder Waldrandgestaltung</li> <li>d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderen geeigneter Bezugsgrößen</li> </ol> </li> <li>2. Maßnahmenbeschreibung <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pflanzenzahl</li> <li>b. und Baumart(en)</li> <li>c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur</li> <li>d. und Nachbesserung</li> </ol> </li> <li>3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung</li> <li>4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen</li> <li>5. Sicherheitsleistung</li> </ol>	<p>Die Hinweise auf die Inhalte eines forstbehördlich qualifizierten städtebaulichen Vertrags werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf das Kapitel D.2 „Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Hier sind die wesentlichen Inhalte der planbegleitenden Vertragswerke dargestellt. Die Vertragserstellung als auch die Umsetzung der in den Verträgen geregelten Inhalte obliegt der Gemeinde Wustermark.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>a. Fälligkeit b. und Höhe c. und Art der Sicherheit d. und Zeitraum</p> <p>6. besondere Genehmigungstatbestände</p> <p>a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG</p> <p>b. Prüfpflichten gemäß UVPG und BbgUVPG bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung</p> <p>c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen</p> <p>7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme</p> <p>Der „Gemeinsame 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“ vom 14. August 2008 ist zu beachten.</p> <p>Der die forstrechtliche Genehmigung nach § 8 (1) LWaldG ersetzende städtebauliche Vertrag ist der Oberförsterei Brieselang mindestens vier Wochen vor dem geplanten Satzungsbeschluss des B-Planes zur Prüfung vorzulegen. Ich empfehle, bereits bei der Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages die Zusammenarbeit mit der unteren Forstbehörde zu suchen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der B-Plan nur dann in forstrechtlicher Hinsicht als qualifiziert angesehen werden kann, wenn die Bestätigung des städtebaulichen Vertrags durch die untere Forstbehörde vorliegt.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass sowohl eine Waldumwandlung ab einer Größe von 1 ha bis unter 5 ha als auch eine Erstaufforstung ab einer Größe von 2 ha bis unter 10 ha nach Anlage 1 Ziffer 17.2.3 bzw. 17.1.3 zum UVPG eine standortbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung erfor-</p>	<p>Die Hinweise auf die Inhalte eines forstbehördlich qualifizierten städtebaulichen Vertrags werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf das Kapitel D.2 „Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Hier sind die wesentliche Inhalte der planbegleitenden Vertragswerke dargestellt. Die Vertragserstellung als auch die Umsetzung der in den Verträgen geregelten Inhalte obliegt der Gemeinde Wustermark.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
05.1	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</b></p> <p><b>Dezernat Praktische Denkmalpflege</b></p> <p><b>Schreiben vom 06.11.2020</b></p>	<p>dert.</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>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Gegen den B-Plan haben wir keine grundlegenden Bedenken. Wir haben folgende Anmerkungen zu den einzelnen Festsetzungen:</p> <p>Gegen die Festlegungen des <b>WA 1</b> und <b>WA 2.1</b> bestehen keine Bedenken. Doch sind in <b>WA 1</b> nur Gebäude mit einem Geschoss ohne ausgebautem Dach und keine Geräteschuppen und angerseitigen Terrassen zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird <b>teilweise aufgegriffen</b>.</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.</p> <p>Gemäß Kapitel B.2.3 „Städtebauliches Konzept“ sieht das Konzept eine Untergliederung des Bauabschnittes in verschiedene Baugebiete vor, die sich durch ihre Nutzungs- und Bauungsstruktur voneinander unterscheiden. Dabei ist die Staffelung von eingeschossigen- über zweigeschossige Bauten bis hin zu viergeschossigen Bauten mit zunehmender Entfernung zur Aue maßgebend für die Gestaltung.</p> <p>Im Norden des zweiten Bauabschnittes sieht das Bauungskonzept eine an den ersten Bauabschnitt angelehnte Kammstruktur mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor (WA 1 und WA 2.1).</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Gebäude <b>WA 2.1</b> haben sich in Kubatur und Außengestaltung an den Neubauten (des 1. BA) nördlich und westlich des Speisehauses zu orientieren. Es geht darum, eine einheitliche Architektursprache für die Gebäude zu finden, die auf den historischen Bauplätzen der Sportlerbaracken errichtet werden. Vor der Erarbeitung von Bauanträgen ist dies dringend mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</p>	<p>Die Gebäudehöhe soll in Richtung der Aue abnehmen. Die Gebäude in der 1. Reihe zur Aue weisen, wie die dem Anger gegenüberliegenden Bestandsbauten der ehemaligen Sportlerunterkünfte, ein Geschoss plus Dachgeschoss auf. Die Gebäude in der 2. Reihe hingegen haben, orientiert am 1. BA, zwei Geschosse plus Dachgeschoss.</p> <p>Weiterhin wird auf das Kapitel B.3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Darin ist aufgeführt, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an der Systematik der abnehmenden Geschossigkeiten zur Aue hin orientieren und für die Gebäude in WA 1 gem. § 2 Abs. 6 BbgBO, zwei Vollgeschosse (ein Vollgeschoss plus ein Dachgeschoss) und in WA 2.1 gem. § 2 Abs. 6 BbgBO drei Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss) als zwingend festgesetzt werden. Eine zwingende Festsetzung wird als notwendig erachtet, um der Zielsetzung eines einheitlichen Gestaltungsbildes des Olympischen Dorfes zu folgen und sich entsprechend an den gestalterischen Vorgaben aus dem bereits in Umsetzung befindlichen ersten Bauabschnitt zu orientieren.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von angrseitigen Terrassen und Nebenanlagen im WA 1, wird auf die Fortschreibung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 39 verwiesen. Hier wurde der explizite Ausschluss im angrseitig gelegenen Bereich wie folgt ergänzt: „Dies gilt nicht auf der Fläche zwischen den Punkten N1-N4, hier sind Terrassen / Nebenanlagen unzulässig.“</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die vorangegangene Abwägungsentscheidung wird verwiesen. Die Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper orientiert sich an der historischen Fächerstruktur.</p> <p>Im WA 1 und WA 2.1 sieht das Bebauungskonzept weiterhin eine an den ersten Bauabschnitt angelehnte Kammstruktur mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Diese werden giebelstän-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Geländemodellierung muss sich an die historischen Geländehöhen und -formen aus der Zeit von 1936 orientieren. Nachträgliche Geländeanschlüpfungen, -abgrabungen und Böschungsmodellierungen aus der Zeit nach 1945 sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Gegen die Erhaltung und den Ausbau der DDR-Typenplattenbauten in den <b>WA 2.2 und 2.3</b> und die bauliche Verdichtung zwischen diesen Bauten in WA 2.3 bestehen keine Bedenken. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal betonen, dass deren Erhaltung aus denkmalfachlicher Sicht keine Forderung darstellt, gegen ihre Weiternutzung jedoch fachlich nichts spricht.</p>	<p>disch zu den Quartiersstraßen angeordnet. Für die Realisierung sollen zwei vorhandene Plattenbauten neben dem Speisehaus abgerissen werden. Die Gebäudehöhe soll in Richtung der Aue abnehmen.</p> <p>Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das städtebauliche Konzept des zweiten Bauabschnittes vom 03.02.2020 zugrunde. Die Regelungstiefe des Bebauungsplans wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Bauausführungsplanungen- und Antragstellungsverfahren, sind die Denkmalschutzbehörden in die weitere Planung miteinzubeziehen. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Zuge des mit der Denkmalschutzbehörde geführten Austausches über die Gesamtkonzeption für das Olympische Dorf, wurde die heutige Geländemodellierung als gegeben akzeptiert. Aus dieser ist ersichtlich, dass die Firsthöhen der Neubauten der 1. Reihe geringfügig über denen der bestehenden Sportlerbaracken liegen werden. Im Zuge der Neuerrichtung der 1. Reihe sollte gemeinsam mit dem Investor frühzeitig über die Eingriffe in die Geländemodellierung gesprochen werden, um hier einen möglichst fließenden Übergang von den Gebäuden in den Anger zu erreichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Geländemodellierung im östlichen Bereich muss die hier vorhandene Hangmodellierung aus der Gestaltungszeit von 1936 berücksichtigen. Nachträgliche Störungen sind im Zusammenhang mit der Neubebauung zu korrigieren.</p> <p>Die vorgesehene Aktivierung der Gebäude in WA 3 wird ausdrücklich begrüßt. Vor einer konkreten Planung sind die Gebäude auf ihren baulichen Zustand zu prüfen und die Planung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</p> <p>Gegen die Festlegung <b>GE 1.1, 2.1 und 2.2</b> bestehen keine Bedenken.</p> <p>Vor einer konkreten Planung sind die Gebäude von GE 2.2 auf ihren baulichen Zustand zu prüfen und die Planung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</p> <p>Die Gehölzartenwahl muss sich entsprechend der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung an dem historischen Bestand aus der Zeitphase von</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Im Zuge des mit der Denkmalschutzbehörde geführten Austausches über die Gesamtkonzeption für das Olympische Dorf, wurde die heutige Geländemodellierung als gegeben akzeptiert. Aus dieser ist ersichtlich, dass die Firsthöhen der Neubauten der 1. Reihe geringfügig über denen der bestehenden Sportlerbaracken liegen werden. Im Zuge der Neuerrichtung der 1. Reihe sollte gemeinsam mit dem Investor frühzeitig über die Eingriffe in die Geländemodellierung gesprochen werden, um hier einen möglichst fließenden Übergang von den Gebäuden in den Anger zu erreichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Bauausführungsplanungen, sind die Bestandsbauten auf ihren baulichen Zustand zu prüfen und die Denkmalschutzbehörden in die weitere Planung miteinzubeziehen. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Bauausführungsplanungen, sind die Bestandsbauten auf ihren baulichen Zustand zu prüfen und die Denkmalschutzbehörden in die weitere Planung miteinzubeziehen. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die den grünordnerischen Festsetzungen zugrunde liegende</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>1936 orientieren. Insbesondere an den gestalterisch wirksamen Bereichen (Übergangszonen zum Anger) sind keine zusätzlichen Arten, welche das Erscheinungsbild störend beeinträchtigen, zulässig.</p> <p>2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Gehölzliste, orientiert sich eng an den mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Gehölzlisten des ersten Bauabschnittes des Olympischen Dorfes. Die Orientierung an die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und den historischen Bestand aus der Zeitphase von 1936 ist gegeben.</p> <p>Der Konkretisierungsgrad der Festsetzungen wird als ausreichend erachtet, <b>die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bodendenkmalpflege wurde eigens am Verfahren beteiligt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
05.2	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Schreiben vom 26.10.2020</b></p>	<p>Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schüt-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Planzeichnung ist folgende nachrichtliche Übernahme aufgeführt: „In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des „Olympisches Dorf von 1936“ (ID 09150042) umfasst.“</p> <p>Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.“</p> <p>Der Konkretisierungsgrad der nachrichtlichen Übernahme wird als ausreichend erachtet.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>zen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Kunst-, Bau- und Gartendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde eigens am Verfahren beteiligt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
06	<p><b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b></p> <p><b>Außenstelle Cottbus</b></p> <p><b>Schreiben vom 21.10.2020</b></p>	<p>Gegen den vorliegenden B-Plan, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Olympischen Dorfes unter besonderer Wahrung und Erhalt der schutzwürdigen Bausubstanz geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.</p> <p>Das Planungsgebiet ist an mehreren Anschlussstellen durch die bereits umgesetzten Straßen des ersten Bauabschnittes an das örtliche und überörtliche Straßennetz und im Umfeld an das Netz des übrigen ÖPNV angebunden.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht positiv bewerte ich besonders, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals „Olympisches Dorf“ eine direkte Einbindung in das Netz des übrigen ÖPNV durch eine Buslinie mit einem Anschluss an den Bahnhof Elstal erfolgen soll. Ebenfalls begrüße ich die geplante öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Die Maßnahmen tragen zur Förderung umweltverträglicher Verkehrsarten bei und stehen damit im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr und Binnenschifffahrt werden durch die geplante Entwicklung nicht berührt.</p> <p>Das B-Plan-Gebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen. Daher sowie aufgrund der festgesetzten Bauhöhen kann eine Berührung luftrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Ziviler Luftverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen 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>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
07	<p><b>Landesbetrieb Straßenwesen</b></p> <p><b>Schreiben vom 29.10.2020</b></p>	<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist für die Bundesstraße (B) 5 in Auftragsverwaltung zuständig und nimmt zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Die 20 m Anbauverbotszone (§ 9 Absatz 1 FStrG) und die 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Absatz 2 FStrG) sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und in der Planzeichnung darzustellen. Die Lärmschutzwand entlang der B5 soll in der Anbauverbotszone bzw. in der Anbaubeschränkungszone errichtet werden. Zur Beurteilung der Situation ist die genaue Lage mittels zeichnerischer Darstellungen nachzuweisen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist durch textliche Festsetzung zu regeln, dass in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen und Zufahrten zur Bundesstraße nicht zulässig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf Kapitel A.3.6 „Planfestgestellte Bereiche und dazugehörige Bestimmungen“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Aus Gründen des Lärmschutzes ist die bauliche Errichtung einer Lärmschutzwand angrenzend an die B 5, im südlichen Geltungsbereich vorgesehen. Der neu zu errichtende Abschnitt ist die Fortführung des bereits bestehenden und im Zuge des ersten Bauabschnittes errichteten ersten Teilabschnittes der LSW. Im zukünftig dahinter liegenden Bereich befindet sich bereits eine Vielzahl von Bestandsbauten, die alle innerhalb der Anbauverbotszone liegen. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand, werden die schalltechnischen Lärmschutzanforderungen für den dahinterliegenden zweiten Bauabschnitt gesichert.</p> <p>Da durch die vorliegende Planung weder eine Konfliktverschärfung stattfindet noch ein neuer Konflikt geschaffen wird, wird auf die nachrichtliche Übernahme der 20 m Anbauverbotszone (§ 9 Absatz 1 FStrG) und der 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 9 Absatz 2 FStrG) verzichtet. Auch eine zusätzliche textliche Festsetzung, die regelt, dass in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen und Zufahrten zur Bundesstraße nicht zulässig sind wird als entbehrlich erachtet, da sie der vorliegenden Planung entgegensteht. Der zweite Bauabschnitt des Olympischen Dorfes ermöglicht die abschnittsweise</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die verkehrstechnische Untersuchung der eingereichten Unterlagen betrachtet lediglich das Planungsgebiet und trifft keine Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der B5 und der Hauptstraße/Zur Döberitzer Heide infolge des vom Planungsgebiet induzierten Verkehrs. Im Rahmen dessen ist die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage zu prüfen.</p> <p>Der LS ist am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Revitalisierung und Nachnutzung des Gesamtareals des historischen Ensembles von 1936, unter anderem durch eine städtebaulich behutsame Ergänzung durch Neubauten.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Anforderungen hinsichtlich der Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zur genauen Ermittlung des durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs, wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnittes des Olympischen Dorfes sowie eine verkehrstechnische Untersuchung für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Lediglich für die Netzeffekte wurde einzelne Aussagen zum angrenzenden Straßennetz getätigt. Um dem zukünftigen Verkehrsangebot gerecht zu werden soll, wie der zur Verfügung gestellten Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine gutachterliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der B5 in Arbeit ist; möglicherweise auftretende Folgekosten werden vereinbart.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
08	Landesbetrieb Straßenwesen Schreiben vom	<p>Die vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Vorhaben wurden geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung ergeht dazu folgende Stellungnahme</p> <p>Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich östlich der Autobahn (A) 10 in einem minimalen Abstand von etwa 2,16 km zur be-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	30.10.2020	<p>festigten Fahrbahnaußenkante (Verbindungsfahrbahn der Anschlussstelle Berlin-Spandau).</p> <p>Daher ergeben sich aus heutiger Sicht keine Berührungspunkte zwischen dem o.g. Vorhaben und den Autobahnplanungen des Landesbetriebes Straßenwesen.</p> <p>Eine Beteiligung der Autobahnverwaltung im weiteren Planverfahren zu diesem Vorhaben ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Sollten künftig Planungen in der Nähe von Autobahnen vorgenommen werden, ist das Baugesetzbuch hinsichtlich der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu beachten. Ferner sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1528), einzuhalten.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt sowie</li> <li>- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig.</li> </ul>	
10	<p><b>Landkreis Havelland</b></p> <p><b>Der Landrat</b></p> <p><b>Dezernat IV</b></p> <p><b>untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p><b>Bauleitplanung</b></p> <p><b>Schreiben vom</b></p> <p><b>05.11.2020</b></p>	<p>Die Planunterlagen sind noch erheblich überarbeitungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</b>  <u>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen</u>                      Nr. 11: Wenn die künftigen Gebäude die gesamte Länge des Baufeldes einnehmen sollten, reicht die Regelung, dass „ein geschlossener Baukörper zu errichten ist“, nicht aus. Möglich wäre z.B. die Festlegung: „ist jeweils ein Baukörper in der gesamten Länge des Baufeldes zu errichten“.</p> <p>Nr. 16: Die Festsetzung genügt nur dann den Anforderungen an Eindeutigkeit, wenn entweder konkrete Punkte lagegenau festgesetzt werden; alternativ kann auch im Planentwurf eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>aufgegriffen</b>.</p> <p>Der aus der sowjetischen Vornutzung erhalten gebliebene Blockbautenriegel soll zur Reduzierung von Lärmimmissionen auf ein für das Wohnen verträgliches Maß in den nördlich gelegenen Baugebieten, erhalten bleiben und um neu zu errichtende Verbindungsbauten ergänzt werden. Zur Vervollständigung der textlichen Festsetzung (TF) 11, die erforderlich ist, um einen für die Einhaltung des Lärmschutzes notwendigen durchgehenden Baukörper planungsrechtlich sichern zu können, wurden zeichnerisch im Bereich der Zwischenbauten Baulinien festgesetzt. Diese stellen sicher, dass der Verbindungsbau exakt zwischen den Bestandsbauten errichtet werden muss. Als dritte das Planungsziel sichernde Festsetzung, wurde ferner an dieser Stelle auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zurückgegriffen.</p> <p>Die Formulierung der TF 11 wird dahingehend angepasst, dass anstelle des „geschlossenen“ Baukörpers, ein „durchgehender“ Baukörper zu errichten ist. Der Begründung ist die vorangegangene Erläuterung im Kapitel B.3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ bereits zu entnehmen.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Eine flächige Festsetzung des Regenrückhaltebeckens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB würde generell zu keiner eindeutigeren Lagegenauigkeit führen, als es eine punktuelle Festsetzung vermag.</p> <p>Die punktuelle Verortung des Regenrückhaltebeckens in der TF 16 wird beibehalten, da die Anlage bereits vorhanden ist und dem heutigen Bestand entspricht. Grundlage der Bebauungsplanung ist die Vermessungsgrundlage vom 29.01.2020. Die eindeutige Übertragbarkeit der Festsetzungen in die Örtlichkeit ist zweifelsfrei möglich. Auf den auf der Planzeichnung bereits enthaltenen Hinweis Nr. 1 wird verwiesen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nr. 18 bis 21: Da sich die Flächenangaben offenbar jeweils auf die gesamten Baugebiete und nicht auf evtl. später entstehende Baugrundstücke beziehen, sind die Festsetzungen nur dann umsetzbar, wenn entweder später keine Teilung der Baugebiete in private Grundstücksflächen erfolgen soll, oder wenn die Pflanzung bereits vor der späteren Grundstücksteilung erfolgt. Aussagen hierzu sind in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Nr. 22: Die Festsetzung einer prozentualen Fläche ist nur dann umsetzbar, wenn die gesamte Realisierung in der Hand eines einzigen Bauträgers liegt.</p> <p>Nr. 23: Die Zahl der zu pflanzenden Gehölze ist konkret festzusetzen (z.B. 1 Pflanze/3 m).</p> <p>Nr. 26: Wenn hier durch umfangreiche Pflanzungen eine größere gartenähnlichen Parkanlage entwickelt werden soll, ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets unzutreffend; die Fläche sollte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Ohne die konkrete Festsetzung der Zahl der anzupflanzenden Gehölze/Bäume ist die Festsetzung zudem nicht eindeutig.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzungen 22 bis 25 wird dahingehend angepasst, dass in den allgemeinen Wohngebieten je X angefangener m<sup>2</sup> „Baugrundstücksfläche“ die entsprechende Anzahl Bäume zu pflanzen ist.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Um den Ansprüchen an die Einhaltung der Festsetzungen zur Dachbegrünung im Baugenehmigungsverfahren gerecht zu werden, können die Eigentümer bei Einreichung der Baugenehmigung und/ oder Grundstücksteilungen mithilfe von Vereinigungsbaulasten stellenweise Unter-/ oder Überschreitungen innerhalb der Baugebiete ausgleichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Festsetzung wird als hinreichend bestimmt betrachtet. Die Umsetzbarkeit ist der Gemeinde Wustermark mit einem entsprechendem Pflanzkonzept im Zuge der Ausführungsplanung nachzuweisen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></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 Inte-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nr. 29: Der Bezug auf eine DIN-Norm erfordert das Bereithalten des Normtextes zur Einsicht sowohl während der öffentlichen Auslegung als auch nach der Schlussbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die durch Festsetzung von Schallkontingenten vorgenommene Gliederung des Baugebiets durch Schallkontingente gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist nur dann zulässig, wenn zumindest ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung verbleibt.</p> <p>Eine derartige Gliederung kann gemäß Satz 2 der Vorschrift, auch gebietsübergreifend unter Berücksichtigung anderer Gewerbegebiete der Gemeinde erfolgen, die Teilflächen ohne Immissionsbeschränkungen enthalten.</p>	<p>resse 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>Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich auf die Bestimmung der Art der zukünftigen Nutzung als Parkanlage und den Umfang der maximal zulässigen Wegeflächen. Die Verteilung innerhalb der Grünfläche wird der Freiraumplanung überlassen. Die Festsetzung (Nr. 27) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird als hinreichend bestimmt betrachtet. Die Umsetzbarkeit ist der Gemeinde Wustermark mit einem entsprechendem Pflanzkonzept im Zuge der Ausführungsplanung nachzuweisen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften werden bei der Gemeindeverwaltung Wustermark während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten. Auf den auf der Planzeichnung bereits enthaltenen Hinweis Nr. 8 wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Die Gemeinde Wustermark eröffnet u.a. mit den B-Plänen Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“, Nr. W 7 „Güterverkehrszentrum“ Teil B 2. Änderung als auch Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen die Möglichkeit auch ohne Schallkontingentierungen zugelassen zu werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Ausführungen im Kapitel</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Voraussetzung ist allerdings, dass dieser Gliederung „ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt“, der „im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung zu dokumentieren ist“ (vgl. BVerwG, Urteil v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16).</p> <p>Die Gemeinde muss somit in der Planbegründung darlegen, welches andere gemeindliche Gewerbegebiet die o.g. Anforderung erfüllt und in die hier angewendete gebietsübergreifende Gliederung (dauerhaft) einbezogen werden soll; ohne derartige Angaben wäre die Gliederung hier unwirksam.</p> <p>Nr. 32: Die im Schallgutachten enthaltenen Lärmbeurteilungspegel sollten in die Begründung übernommen werden.</p> <p><u>Hinweise zur Begründung</u></p> <p>B 2.2: Seite 37: Ein Bereich „B 4“ wurde im Plan nicht gekennzeichnet. Wenn es sich um die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche handelt, stellt sich die Frage, ob diese Nutzungsfestsetzung dazu geeignet ist, die Planungsziele der Gemeinde in diesem Bereich (u.a. medizinisches Versorgungszentrum mit einer einem historischen Garten nachempfundenen Parkanlage) umzusetzen.</p>	<p>B.3.11 „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Die Begründung im Kapitel B.3.11 „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV durch Straßenverkehrslärm betragen Tags 59dB(A) und Nachts 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV) sowie 69 dB(A) Tags und 59 dB(A) Nachts in Gewerbegebieten (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 16. BImSchV).</p> <p>Die Beurteilungspegel für sonstige Anlagen nach der TA Lärm betragen 55 dB(A) Tags und 40 dB(A) Nachts in allgemeinen Wohngebieten (Nr. 6.1 Buchstabe e TA Lärm) sowie 65 dB(A) Tags und 50 dB(A) Nachts in Gewerbegebieten (Nr. 6.1 Buchstabe b TA Lärm).</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Kapitel B.2.3 auf Seite 37 beschreibt das zugrunde liegende städtebauliche Konzept des zweiten Bauabschnittes des olympischen Dorfes. Der Bereich B 4 ist in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet, da er dem städtebaulichen Konzept auf Seite 35 der Begründung zu entnehmen ist. Um weitergehende Missverständnisse jedoch zu vermeiden wird die Begründung zum Bebauungsplan angepasst; die Bezeichnungen beziehen sich nun-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Abgesehen von dem im äußersten Westen des Geltungsbereichs befindlichen größeren Baufeld, das zudem eine „einfassende Funktion“ erfüllen soll und zur Aufnahme gewerblicher Nutzungen geeignet erscheint, ist es sehr fraglich, ob in den anderen Teilen des GE-Gebiets (mit der Festsetzung großflächiger Parkflächen und einer erheblichen Emissionsbeschränkung) überhaupt Nutzungen, die die Festsetzung eines Gewerbegebiets benötigen, angesiedelt werden können bzw. sollen.                      Hier erscheint z.B. die Festsetzung von weiteren allgemeinen Wohngebieten zielführender, in denen Anlagen für gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe ohne-</p>	<p>mehr auf die des Bebauungsplans.</p> <p>Da die Art der hier zulässigen Nutzung als Parkanlage untergeordneter Natur ist, wird auch weiterhin an der Festsetzung festgehalten. 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 Möglichkeit innerhalb des GE 1-1 ein medizinisches Versorgungszentrum unterzubringen, wird als eher freies Planungsziel gesehen. Die Möglichkeit auch andere gewerbliche Nutzungen in dem größten der hier angeordneten Baufelder unterzubringen, soll zum Erhalt einer größtmöglichen Flexibilität, auch weiterhin gegeben sein.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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 jedoch widerspräche. Demzufolge wurde</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>hin allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.</p> <p>Wenn die im WA 3 und GE 2-1 vorgesehenen großflächigen Stellplatzanlagen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, sollte – entsprechend zum Bereich des geplanten Garagengebäudes – die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung erfolgen.</p>	<p>direkt auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückgegriffen. Um nun das angrenzende Wohnen nicht zu beeinträchtigen, werden die Einschränkungen des Gewerbegebietes über Lärmkontingentierungen und die Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen gesteuert.</p> <p>Auch als Wohnnutzung eignet sich der denkmalgeschützte Bestand nur schwer. Die Baukörper sind sehr klein und es bestehen hohe Denkmalschutzaufgaben. Die Notwendigkeit potenzielle Wohngebäude entsprechend dämmen zu müssen, erschwert mit den vorgenannten Punkten die Entwicklung einer vermarktbareren Wohnnutzung, sorgen sie doch für eine zusätzliche Verkleinerung des Wohnraumes. Ferner sorgt die unmittelbare Lage hinter der Lärmschutzwand, verstärkt durch den angrenzenden Wald, für eine starke Verschattung des Gebietes.</p> <p>Für kleinere Büroeinheiten hingegen, scheint die Nutzung der Bestandsgebäude allerdings vorstellbar. Die Festsetzung von in ihrer Nutzung eingeschränkten Gewerbegebieten, 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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Gemäß der auf dem städtebaulichen Konzept basierenden Stellplatzplanung des zweiten Bauabschnittes vom September 2019, dient die großflächige Stellplatzanlage im WA 3 mit rund 50 Stellplätzen der Versorgung des Baugebietes WA 2.3 und mit etwa 20 Stellplätzen der Deckung des Stellplatzbedarfes des Baugebietes WA 3. Insgesamt sollen hier circa 70 Stellplätze entstehen, die nicht der Versorgung der Öffentlichkeit dienen. Die großflächige Stellplatzanlage im GE 2-1, deckt mit rund 30 Stellplätzen den im GE 2-2 sowie der Gemeinbedarfsfläche</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>B 3.2: Im Text auf Seite 44 sollten einige Richtigstellungen erfolgen. So werden in § 17 Abs. 1 BauNVO nur die Obergrenzen für die GRZ I (Hauptanlagen) geregelt.                      Wenn – wie im vorliegenden B-Planentwurf – das Maß der Nutzung nur durch eine GR festgesetzt wird, ist in der Begründung der Nachweis zu führen, dass die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO in jedem Baugebiet eingehalten werden. Dieser Nachweis ist zu ergänzen, z.B. im Rahmen der Flächenbilanz (Punkt B. 4).</p> <p>In einem zweiten Schritt ist dann unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen die GRZ II zu berechnen und – ggf. differenziert, wie hier erfolgt – festzusetzen. Da der für WA zulässige Höchstwert von 0,6 hier z.T. nicht ausreicht, wurden in der TF 8 zum Teil höhere Werte festgesetzt; Rechtsgrundlage für diese zusätzliche Überschreitung ist jedoch nicht § 17 Abs. 2, sondern § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.</p> <p>Seite 58: Ohne die konkrete Quellenangabe zu der erwähnten Rechtsprechung ist die Angabe nicht überprüfbar.</p> <p><u>Hinweise zur Eingriffsregelung</u></p> <p>Ein (in der Tabelle erwähnter) Grünstreifen entlang der Planstraße A könnte nur dann als Kompensationsfläche dienen, wenn er rechtsver-</p>	<p>anfallenden Stellplatzbedarf und mit circa 45 Stellplätzen den im GE 1-1 anfallenden Stellplatzbedarf ab. Weitere rund 35 Stellplätze sind dem GE 1-2 zuzuordnen. Die hier entstehenden Stellplätze sind nicht für eine öffentliche Nutzung vorgesehen, sondern dienen der Deckung des durch die Planung entstehenden Bedarfes. Eine Änderung der Nutzungsausweisung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird in diesem Zusammenhang als nicht notwendig erachtet.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b>                      Die Begründung stellt im Kapitel B.3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ nun dar, wie hoch die GRZ I in den Baugebieten wäre. Die Zahlen sind in Verbindung mit der Flächenbilanztafel des Kapitels B.4 zu verstehen.  <b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b>                      Die Begründung wird um die Rechtsgrundlage hinsichtlich der abweichenden Bestimmungen zur Grundflächenzahl von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO fortgeschrieben.  <b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b>                      Der Begründung wurde eine entsprechende Fußnote zur Quellenangabe hinzugefügt.  <b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt.</b>                      Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass ein Hin-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bindlich festgesetzt wäre.</p> <p>Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist zu überprüfen: in den Baugebieten wurden lediglich Baumpflanzungen festgesetzt, nicht jedoch der flächige „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Grasfluren in den WA, im GE, und in den Gemeinbedarfsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ (Tabelle, S. 140).</p> <p>Die angesetzte „Pflanzung von 235 Bäumen in den WA- und GE-Gebieten“ (Tabelle, S. 141) ist zu erläutern. Konkret festgesetzt wurde hier nur die Pflanzung von 61 Bäumen, die auch noch mit vorhandenen Bäumen verrechnet werden können.</p> <p>Die Pflanzung von 54 Bäumen innerhalb der Straße A wurde bisher im B-Plan nicht festgesetzt, ebenso die Versickerungsmulden entlang der Planstraße A (3284 m<sup>2</sup>) sowie die Wiesen/Blühstreifen entlang der Plan-</p>	<p>weis ergänzt wird aus dem hervorgeht, dass die Sicherung des Grünstreifens in der Planstraße A über den Erschließungsvertrag erfolgt. In der aktuellen Erschließungsplanung vom September 2020 ist die Versickerungsmulde entfallen. Es sind nur noch Pflanzinseln auf den Stellplatzstreifen enthalten. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Eingriffsbilanzierung wird überprüft. Im WA wird davon ausgegangen, dass nicht überbaubare Flächen dem § 8 Abs. 1 BbgBO folgend gärtnerisch angelegt werden. Ein Erhalt von Sträuchern und Grasfluren ist in den WA nicht vorgesehen, da das Wohnumfeld gestaltet wird. Die textlichen Festsetzungen Nr. 22-25 regeln den Umgang mit dem Erhalt von Bäumen, bestehende Bäume können angerechnet werden. Die vorhandene Regelungstiefe der Festsetzungen wird als ausreichend erachtet.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Baumbilanzierung wird überprüft. Die bilanzierten Bäume umfassen auch die Baumpflanzungen in den festgesetzten Stellplatzflächen, die Teile der festgesetzten Baugebiete sind (je 4 Stellplätze ein Baum). Diese Baumpflanzungen verstehen sich ergänzend zu den festgesetzten Bäumen, die je xx m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. Baugrundstücksfläche zu pflanzen sind, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden können. Die textlichen Festsetzungen Nr. 22-25 besagen, dass Stellplatzbäume hierbei nicht anzurechnen sind.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt.</b></p> <p>In der aktuellen Erschließungsplanung vom September 2020 ist die Versickerungsmulde entfallen. Es sind nur noch Pflanzinseln</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>straße A (2737 m<sup>2</sup>) (Tabelle S. 140).</p> <p>Zur externen Kompensationsfläche Dyrotz-Luch fehlen bisher Aussagen zur konkreten Lage bzw. zur fachlichen Geeignetheit sowie zur Verfügbarkeit.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass noch keine Beurteilung möglich ist, ob die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Planverfahren ausreichend berücksichtigt wurde.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs.3 Satz 2 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) definierten Bebauungsplänen.</p> <p>Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:</p> <p><u>Besonderer Artenschutz:</u>                      In der verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Planungsebene zu behandeln.                      Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzu-</p>	<p>auf den Stellplatzstreifen enthalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde auf 33 korrigiert. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Aussagen zur externen Kompensationsfläche Dyrotz-Luch werden in der weiteren Planung ergänzt. Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.</p> <p><b>Die Planung wird nicht verändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>lassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).</p> <p>Der artenschutzrechtliche Hinweis Nr. 5 des Bebauungsplanes kann insofern fehlerhaft interpretiert werden, dass eine Verlagerung artenschutzrechtlicher Konflikte auf Genehmigungsebene möglich ist.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung für den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan erfolgte in einem Gutachten mit dem Titel „Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna, Amphibien- und Reptilienfauna im Bereich B-Plan E 36 Olympische Dorf in Wustermark, OT Elstal“ aus dem Jahr 2016. Dem genannten Gutachten wurden im Anhang die Karten 1 bis 3 hinzugefügt. Die Karten stellen jeweils die Untersuchungsgebiete und Ergebnisse der Brutvogelerfassung, Fledermauserfassung sowie der Amphibien und Reptilienerfassung dar. Des Weiteren erfolgte in der Begründung auf den Seiten eine kurze Thematisierung der artenschutzrechtlichen Verbote. Nach Prüfung der der zur Verfügung gestellten Unterlagen muss festge-</p>	<p>Die entsprechenden Untersuchungen wurden durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Verstößen vorgesehen. Der Textbaustein wird in die einführenden Darstellungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <hr/> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Im Kapitel artenschutzrechtliche Belange wird eine Erläuterung des Hinweises ergänzt: Der Hinweis dient der Klarstellung, dass über die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan hinaus vor Baubeginn, z.B. beim Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen, zu überprüfen ist, ob aktuell Lebensstätten, z.B. Baumhöhlen, besetzt sind. I.d.R. liegt der Zeitpunkt des Baubeginns deutlich nach der Aufstellung des B-Plans, so dass in diesem Zeitraum auch eine Neubesiedelung von Strukturen möglich ist. Die in dem Hinweis vorgesehene Maßnahme dient der Vermeidung des Verbotstatbestands Nr. 1 im § 44 BNatSchG.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Kapitel C.2.5 ist angeführt, dass sich auf beide Kartierungen (2016 und 2018) bezogen wird. Die Anmerkung unter Kapitel C.3, die sich nur auf die Kartierung aus 2018 bezieht, wurde entsprechend angepasst.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <hr/> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>stellt werden, dass eine artenschutzrechtliche Beurteilung seitens der unteren Naturschutzbehörde zum jetzigen Planungsstand <u>nicht erfolgen</u> kann.</p> <p>Der individuumsbezogene Ansatz der artenschutzrechtlichen Vorschriften verlangt Ermittlungen, deren Ergebnisse die Behörde in die Lage versetzen, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände zu überprüfen. Hierzu benötigt sie Daten, denen sich in Bezug auf das Plangebiet die Häufigkeit und Verteilung der geschützten Arten sowie deren Lebensstätten entnehmen lassen.</p> <p>Die im Anhang des Artenschutzgutachtens beigefügten Karten mit den gekennzeichneten Untersuchungsflächen stimmen nicht mit dem überwiegenden Teil des Plangebietes überein. Danach liegt bisher noch keine Kartierung der relevanten Arten für das Plangebiet vor. Darüber hinaus erfolgte im Artenschutzgutachten eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbote für den Gesamtbereich des Olympischen Dorfes. Erforderlich ist jedoch eine plangebietskonforme (einschließlich Wirkungsbereich) Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote. Die bisher erfolgten Änderungen und bereits durchgeführten Artenschutzmaßnahmen, im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt (z. B. Versickerungsbecken, Pumpenhaus, Leitungen), sind zu berücksichtigen.</p> <p>Es sind in Text und Karte konkret auf das Plangebiet bezogen die Fortpflanzungs- und Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Arten darzustellen und zu thematisieren. Dies erfordert eine den allgemeinen Anforderungen entsprechende Kartierung der artenschutzrechtlich relevanten Arten. Auf die allgemeinen Anforderungen der Kartierungen wird in dieser Stellungnahme nicht näher eingegangen, da davon ausgegangen wird, dass diese den beauftragten Planungsbüros bekannt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Eben weil im Artenschutzgutachten eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbote für den Gesamtbereich des Olympischen Dorfes erfolgte und keine ausschließlich plangebietskonforme Prüfung, kann das Gebiet in seinem Wirkungszusammenhang betrachtet werden. Wie im vorherigen Hinweis aufgeführt, wird sich im Kapitel C.2.4.9 auf beide Kartierungen (2016 und 2018) bezogen. Es wurden Reviere der Brutvögel erfasst sowie die Quartiere von Fledermäusen einschließlich der Angaben zu Art und Anzahl der Tiere, die diese nutzen. Damit wird dem verlangten individuumsbezogenen Ansatz gefolgt. Die Karten werden angepasst, indem die Ergebnisse von 2016 und 2018 zusammengetragen werden und der Geltungsbereich eingetragen wird. Ein Abgleich mit den bisher durchgeführten Maßnahmen wird im Bericht ergänzend dargestellt.</p> <p>Allgemein anerkannte Kartierstandards sind eingehalten worden, entsprechende Dokumentationen im Bericht werden anpassen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p>Hinweis: Lediglich der Hinweis unter Gliederungspunkt C.3 (Artenschutzrechtliche Belange) der Begründung auf den Artenschutzbeitrag von 2016 reicht für eine plangebietsbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung nicht aus.</p> <p>Zur Beurteilung des Vorliegens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bedarf es im weiteren Verfahren neben den Aussagen zu Um-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Artenschutzrechtlichen Belange werden entsprechend umstrukturiert und aus dem Artenschutzfachbeitrag in den Umweltbericht übertragen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Darstellungen aus dem Artenschutzfachbeitrag werden auf-</p>



Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Entsprechend den rechtlichen Regelungen unterliegen alle europäische Vogelarten den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG. Die im Artenschutzbeitrag vorgenommene Prüfung von ausgewählten Vogelarten (Rote Liste Arten) ist unzulässig bzw. unvollständig.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das artenschutzrechtliche Verbot nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nicht berührt ist. Diese Einschätzung wird überwiegend damit begründet, dass sich die Arten in einem guten Erhaltungszustand befinden oder in die umgebenden Bereiche ausweichen können.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Einschätzung nicht gefolgt. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat im genannten Punkt einen methodischen Mangel.</p> <p>In Bezug auf § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ergibt sich der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen und keine CEF-Maßnahmen möglich sind. In Bezug auf die Verbote in § 44 Abs. 1 Nrn.2 und 3 BNatSchG ist zu beachten, dass es zur Vermeidung diese Verbotstatbestände nicht ausreicht, dass auf potenziell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabengebietes verwiesen wird (s. auch MLUR 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung).</p> <p>Es ist eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren erforderlich, d. h. auch für diejenigen Arten, für die gemäß Niststättenerlass keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte erfolgt. Eine vollständige Beseitigung ist dabei sowohl bei einer vollständigen Überprägung des Habitats als auch bei einer Nutzungsaufgabe aufgrund von anderen Beeinträchtigungen gegeben.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag muss daher den Revierverlust aller im Plangebiet und im Wirkungsbereich nachgewiesenen Vogelarten thematisieren. Für Vogelarten, für die bau- und anlagebedingte Revierverluste verursacht werden, sind in diesem Verfahren die Voraussetzungen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu prüfen (siehe weiter unten).</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Erwähnung der Rote-Liste-Arten bedeutet nicht, dass sich nur auf diese bezogen wird, es wurden alle Vogelarten entsprechend untersucht und bewertet.</p> <p>Im Artenschutzbeitrag wird angeführt, dass für die Arten, die ihre Niststätten wiederkehrend nutzen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nötig sind bzw. ein Ausnahmeantrag zu stellen ist. Im Umweltbericht wurden dagegen nur die Ausgleichsmaßnahmen angeführt, ein Hinweis bezüglich der Stellung eines Ausnahmeantrags wurde ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Es wurde eine Ausführung bezüglich der Gestaltung der Freiflächen in die Begründung aufgenommen. Der Artenschutzteil des Umweltberichts wird so gegliedert, dass die entsprechenden Aussagen nachvollziehbar sind.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Hinweis: Für Vogelarten, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Brandenburgs und Deutschlands besitzen, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Population gewahrt bleibt. Für diese Arten sind in der Regel keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung erforderlich.</p> <p>Bezüglich der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter ergeht folgender Hinweis:</p> <p>Es handelt sich bei CEF-Maßnahmen (vgl. Unterschied zu FCS-Maßnahme) um vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen. Die Maßnahmen müssen folgende artenschutzfachliche Bedingungen erfüllen:</p> <p>Sie müssen unmittelbar dem betroffenen Bestand dienen und mit ihm räumlich-funktional verbunden sein. Sie müssen dazu beitragen, die Funktionen der betroffenen Lebensstätte/n in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Sie sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.</p> <p>Auf das Plangebiet bezogen kann angenommen werden, dass nicht für alle Höhlen-/Halbhöhlenbrüter CEF-Maßnahmen möglich sind. Lediglich die Aussage im Artenschutzbeitrag, dass geeignete Kästen aufzuhängen sind, erfüllt nicht den erforderlichen Nachweis einer CEF-Maßnahme. Es ist daher auch der Revierverlust zu prüfen.</p> <p>Im Artenschutzbeitrag wurde zur Vermeidung von Tötungen und Störungen europäischer Vogelarten auf den Verbotszeitraum des § 39 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) hingewiesen.</p> <p>Der festgelegte Zeitraum ist zur Abwendung der genannten artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausreichend. So kann z. B. die Amsel bereits ab 01. Februar mit der Brut beginnen. Vor dem genannten Hintergrund sind bei der Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen die artspezifischen Brutzeiten der betroffenen Vogelarten zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus dem Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. Abs.1 BNatSchG (Niststättenerlass).</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Störungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG ergibt sich an dieser Stelle der Hinweis, dass eine Störung nur dann vorliegt, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Po-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst, dass deutlicher herausformuliert wird, dass dieses Ziel erreicht wird. Die Anzahl und Bezug auf die Arten der Nisthilfen werden ergänzend dargestellt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Der Zeitraum wurde entsprechend angepasst bzw. um eine ökologische Baubegleitung ergänzt, die nach dem 1. Februar Baubereiche freigeben muss, nachdem sie diese auf Freiheit von Brutvögeln geprüft hat.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Eine Prüfung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand wird</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>pulation einer Art verschlechtert. In der artenschutzrechtlichen Bearbeitung ist dieser Prüfschritt beachtlich.</p> <p><u>Zauneidechsen:</u></p> <p>Unter C.3.5 der Begründung werden für das Plangebiet eine Gesamtzahl von 250 bis 375 Zauneidechsen angenommen. Gemittelt wurde eine Zahl von 312 Individuen errechnet. Als Umsiedlungsfläche soll eine planexterne 3,3 ha große Fläche im Bereich Dyrotz-Luch dienen.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird ein Flächenbedarf von mindestens 100 m<sup>2</sup> pro Zauneidechse veranschlagt. Die ermittelte Flächengröße entspricht von daher den fachlichen Vorgaben. Die Flächengröße und Verfügbarkeit ist im Planverfahren nachzuweisen.</p> <p>Wie in der Begründung richtig festgestellt, bedarf die Umsiedlung der Zauneidechsen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Gemeinde in eine artenschutzrechtliche Ausnahmelage (siehe obige Ausführungen) hineinplant.</p> <p>Es ist im Planverfahren ein detailliertes Schutzkonzept für die Zauneidechse zu erstellen, das alle erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme umfasst.</p> <p>Hinweis: Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BArtSchV ist es verboten, in folgender Weise wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten:</p> <p>„mit Schlingen, Netzen, Fallen, Haken, Leim und sonstigen Klebstoffen.“</p> <p>Inwieweit eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 Abs. 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zum Fangen der Zauneidechsen erforderlich ist, hängt von den geplanten Fangmethoden ab.</p> <p>Die Fangmethoden sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu benennen.</p>	<p>bei Erfordernis ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Ausgleichsflächen und das Konzept zur Umsiedlung werden im weiteren Verfahren eingehender thematisiert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>berücksichtigt.</b></p> <p>Die Prüfung der Ausnahmelage wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Fangmethoden werden im Rahmen des Antrags auf Ausnahmegenehmigung näher erläutert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Fledermäuse:</u></p> <p>Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte entsprechend der Begründung zwischen April 2017 und Januar 2018. Im Artenschutzbeitrag wird von einer Erfassung im Jahre 2016 ausgegangen. Die Kartierungen sind als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung zusammenzuführen.</p> <p>Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind planbezogen in einer Karte darzustellen und artenschutzrechtlich zu bewerten. Über den Gebäudebestand hinaus sind auch die Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Hinweis: Eine Kontrolle auf das Vorkommen von Arten auf Zulassungsebene entspricht nicht einer vorausschauenden Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes im Planverfahren, auch im Hinblick auf die Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote. Erneute Bestandserfassungen vor Baubeginn sind immer dann durchzuführen, wenn zwischen letzter Erfassung und Baubeginn mehr als 5 Jahre vergangen sind und/oder sich die Fläche wesentlich verändert hat (z.B. Nutzungsänderung, Sukzession).</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung endet mit dem Ergebnis, dass bei Umsetzung von CEF-Maßnahmen das artenschutzrechtliche Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 nicht berührt wird und somit keine artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich wird. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Einschätzung <u>nicht</u> gefolgt. In Anbetracht der Tatsache, dass Fledermäuse hohe Ansprüche an ihre Quartiere stellen, und aktuelle Studien belegen, dass Ersatzquartiere erst nach Jahren von Fledermausarten mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden, ist davon auszugehen, dass die genannten Kriterien für die Anerkennung als CEF-Maßnahme nicht erfüllt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind bei einem Nachweis von Fledermäusen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu prüfen.</p> <p>Es ist im Planverfahren ein detailliertes Schutzkonzept zu erstellen, das alle erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Im Umweltbericht sind beide Kartierungen (Stand 2016 und 2018) berücksichtigt worden. Ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Darstellung der Quartiere sind im Text bereits vorhanden. Für eine Kartendarstellung wird auf die Artenschutzbeiträge 2016 und 2018 verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung geprüft, die Maßnahmen werden im Umweltbericht unter „Artenschutzrechtliche Belange“ detailliert dargelegt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Schaffung von Quartierstrukturen (FCS-Maßnahmen) im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme umfasst. Die bereits erfolgten Maßnahmen für die Artengruppe aus dem 1. Bauabschnitt sind zu berücksichtigen. <u>Anhang IV-Käferarten:</u></p> <p>Sofern potentielle Habitatbäume gefällt werden müssen, sind xylobionte Käfer (Eremit, Heldbock und Scharlachkäfer (neu)) zu erfassen. Auf diese Erfassung kann verzichtet werden, wenn nachvollziehbar dargelegt wird, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ im Zuge des Vorhabens die Fällung alter Bäume ausgeschlossen werden kann, oder</li> <li>○ die vorhandenen Baumarten als Brutstätten ausgeschlossen werden können, oder</li> <li>○ das Alter des Baumbestandes nicht den Anforderungen an eine Besiedlung entspricht.</li> </ul> <p>Die in der Begründung erfolgte Aussage, dass die Käferarten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfasst werden sollen, ist unzulässig (siehe allgemeine Ausführungen zum Artenschutzrecht). Die ökologische Baubegleitung besteht ausschließlich in der Überwachung der naturschutzrechtlichen Regelungen bzw. der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben. <u>Fazit zu den Belangen des besonderen Artenschutzes:</u></p> <p><b>Die durch die untere Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes können mit den vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden.</b> <u>Natura 2000:</u></p> <p>Wie in der Begründung richtig festgestellt wurde befindet sich unweit des Plangebietes das FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Ausführung, dass die Arten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu erfassen sind, wird gestrichen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung wird ergänzend vorgenommen. Es wird dabei auf die bereits durchgeführte FFH-Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans, der die Flächen des Olympischen Dorfes als Vorzugsraum Siedlung darstellt, verwiesen. Diese FFH-Vorprüfung hat die aus einer Siedlungsnutzung resultierenden Risiken bereits betrachtet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.</p>



Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>untere Naturschutzbehörde die Voraussetzung für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG geprüft.</p> <p>Den vorliegenden Unterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob die Fällung von Alleebäumen erforderlich ist. Sofern dies der Fall ist, sind folgende Aussagen zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlegung der Unvermeidbarkeit der Alleebaumfällungen.</li> <li>• Prognose über die Standsicherheit der Alleebäume durch einen Baumsachverständigen.</li> <li>• Aussagen zu den geplanten Ersatzpflanzungen sowie deren Standorte.</li> <li>• Darlegung des überwiegend öffentlichen Interesses.</li> </ul> <p><u>Besonders geschützte Biotope:</u></p> <p>Nach jetzigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet ein im Sinne von § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) besonders geschützter Sandtrockenrasen.</p> <p>Den Unterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob dieser unvermeidbar beseitigt werden muss.</p> <p>Sofern dies der Fall ist, bedarf es folgender Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotoptyp</li> <li>• Art und Umfang der erheblichen Beeinträchtigung</li> <li>• Möglichkeiten des Ausgleichs: Darstellung geplanter Ausgleichsmaßnahmen.</li> </ul> <p>Sofern die Nichtausgleichbarkeit festgestellt wird sind Ausführungen zum Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 67 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG und Darstellung geplanter Ersatzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs.2 BNatSchG zu erwarten sind, auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden kann (§ 30 Abs.4 BNatSchG).</p> <p><u>Umweltbericht/Eingriffsregelung:</u></p>	<p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Erfassung des Trockenrasens erfolgte vor Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens. Das Biotop wurde bei der Errichtung vollständig überprägt. Ein Ausgleich ist bereits erfolgt.</p> <p>Die Planung wird dahingehend geändert, dass das Biotop aus der Bilanzierung entfernt wird.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Auf die Neuerungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches (2017) wird hingewiesen. So wurden z. B. in den Katalog von Umweltbelangen das Schutzgut „Fläche“ (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB) aufgenommen. Vorliegend erfolgten diesbezüglich keine Aussagen.</p> <p>Es fehlt ein aktueller Bestandsplan mit Darstellung der im Plangebiet Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vorhandenen Biotoptypen. Die zur Verfügung gestellten Bestandsdaten entsprechen nicht den aktuellen standörtlichen Verhältnissen.</p> <p>Um die bessere Nachvollziehbarkeit der erfolgten Aussagen und Bewertungen zu gewährleisten, sollte ein konkret auf das Plangebiet zugeschnittener Bestandsplan erarbeitet werden. Direkt angrenzende Bereiche sollten mit dargestellt werden.</p> <p>Der in der Begründung erwähnte „Baumplan“ sowie die Tabelle sind nicht Bestandteil der Beteiligungsunterlagen; diese sollten vervollständigt werden.</p> <p>Entsprechend des Bebauungsplanentwurfes liegt ein neu hergerichteter Fledermausbunker im Bereich einer öffentlichen Grünfläche. Das Quartier selbst ist mit einer T-Linie (Fläche C) gekennzeichnet. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche lässt verschiedene Nutzungen zu, die eine Beeinträchtigung des Quartiers verursachen könnten.</p> <p>Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde sollte hier der Umgebungsschutz des Fledermausquartiers erweitert werden. Der genannte Sachverhalt ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu thematisieren.</p> <p>Es wird angeregt, einzelne Bäume, die durch Wuchs und Gestalt besonders wertvoll zu beurteilen sind, im Rahmen des Vermeidungsgebotes (§15 Abs.1 BNatSchG) mit einem Erhaltungsgebot zu versehen. Im vorliegenden Planentwurf befindet sich z. B. im Bereich der Planstraße C eine Eiche mit einem Umfang von ca. 5 Meter.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Ein entsprechender Abschnitt wurde im Umweltbericht ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die vorhandene Biotoptypenkartierung bezieht sich auf den Ausgangszustand vor Beginn der Eingriffe. Eine erneute Kartierung wird als nicht zielführend erachtet. Da bereits Maßnahmen im Gebiet stattfinden, unterliegen die Gegebenheiten im Plangebiet laufenden Veränderungen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die erwähnten Anlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben. Ein grünordnerische Begleitplan der u.a. die Belange des Fledermausquartiers thematisiert wird zusätzlich aufgestellt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Darstellung der erhaltenswerten Bäume findet sich im vorgenannten „Baumplan“ wieder. Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Bereich der Planstraße A zwei, aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerte, Eichen fest.</p> <p>Alle weiterhin schützenswerten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung Wustermarks und werden entsprechend als ausreichend gesichert betrachtet. Eine Beseitigung, Beschädigung,</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Eingriffsbilanzierung enthält keine Aussagen zur geplanten Lärmschutzwand. Die Bilanzierung sollte diesbezüglich ergänzt werden.</p> <p>Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sollen die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden planextern durch die Anlage einer 4,78 ha großen Aufforstung sowie die Pflanzung einer Hecke (Ersatzmaßnahmen) kompensiert werden.</p> <p>Um die Aufforstungsfläche auch als Kompensationsmaßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anerkennen zu können, bedarf es ergänzende Aussagen zum Ausgangszustand der Fläche. Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.</p> <p>Darüber hinaus dürfen durch die Aufforstungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG verursacht werden. So könnten z. B. Feldlerchenreviere (Verbot nach § 33 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) verloren gehen oder Zauneidechsenlebensräume geschädigt werden.</p> <p>Sofern artenschutzrechtliche Verbote nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen vorzunehmen.</p> <p>Hinweis: Die Flächen im Bereich des Kompensationspools in Dyrotz-Luch sind untersucht worden und daher artenschutzrechtlich nicht weiter relevant.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung in Bezug auf die Vegetation, hier insbesondere bezüglich des Verlustes von Ruderalvegetation von 47.573 m<sup>2</sup>, kann</p>	<p>wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend des Hinweises ergänzt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend des Hinweises ergänzt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht zu erwarten, da es sich bei der westlichen Waldersatzfläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt, die jährlich wechselnde Fruchtfolgen zulässt. Die östliche Fläche verfügt bereits über Gehölzaufwuchs, so dass eine ausreichenden Abstände zu Vertikalstrukturen bestehen. Zur Vermeidung des Störungs- bzw. Tötungsverbots ist dennoch vor Durchführung der Aufforstung zu überprüfen, ob aktuell Brutvögel auf den Flächen vorkommen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend des Hinweises detail-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>naturschutzfachlich nicht gänzlich nachvollzogen werden. Entsprechend des zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Bundesland Brandenburg zu verwendenden Handlungsrahmes „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des MLUV aus 2009 sind ruderal Staudenfluren durch Entwicklung von Ruderalflächen im Verhältnis 1:1 bis 1:2 zu kompensieren.</p> <p>Auf das Plangebiet bezogen müssten demnach mindestens 47.573 m<sup>2</sup> Ruderalflächen geschaffen werden. Die in der Tabelle aufgeführten Maßnahmen erfüllen diese Anforderungen nur teilweise. Die Eingriffsbilanzierung sollte konkretisiert werden.</p> <p>Der Anhang 2 der HVE enthält einen beispielhaften Auszug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass die Überwachung von Vereinbarungen (C.7.3 der Begründung) nicht Aufgabe der unteren Naturschutzbehörde ist.</p> <p>Im genannten Zusammenhang wird auch auf § 4c BauGB (Überwachung) hingewiesen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.</p> <p>Zum Hinweis Nr. 5 des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Anmerkung:</p> <p>Eine Kontrolle auf das Vorkommen von Arten auf Zulassungsebene entspricht nicht einer vorausschauenden Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes im Planverfahren, auch im Hinblick auf die Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote (siehe auch allgemeine Ausführungen zur Artenschutzrecht).</p> <p>Die vertragliche Regelung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollte vor Satzungsbeschluss erfolgen,</p>	<p>liert aufgeschlüsselt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>.</p> <p>Die „untere Naturschutzbehörde“ wurde im genannten Kapitel ersetzt durch „Umweltbaubegleitung“.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Im Kapitel artenschutzrechtliche Belange wird eine Erläuterung des Hinweises ergänzt: Der Hinweis dient der Klarstellung, dass über die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan hinaus vor Baubeginn, z.B. beim Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen, zu überprüfen ist, ob aktuell Lebensstätten, z.B. Baumhöhlen, besetzt sind. I.d.R. liegt der Zeitpunkt des Baubeginns deutlich nach der Aufstellung des B-Plans, so dass in diesem Zeitraum auch eine Neubesiedelung von Strukturen möglich ist. Die in dem Hinweis vorgesehene Maßnahme dient der Vermeidung des Verbotstatbestands Nr. 1 im § 44 BNatSchG.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>im weiteren Verfahren berücksichtigt</b>.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>um einem Abwägungsmangel vorzubeugen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den planexternen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich der Hinweis, dass nach § 15 Abs. 4 BNatSchG Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in rechtlicher Hinsicht zu sichern sind.</p> <p>Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Wustermark sollte erfolgen, um die Flächen als Maßnahmefläche des Naturschutzes dinglich zu sichern (Beispielformulierung siehe s. 37 HVE).</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass nach § 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27.05.2013 das Landesamt für Umweltschutz (LfU) ein Kompensationsverzeichnis im Sinne des § 17 Abs.6 BNatSchG führt.</p> <p>Die planexternen Kompensationsflächen sollten dem LfU zum Eintrag in das Kataster gemeldet werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich der folgende Hinweis:</p> <p>Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich neue gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.</p> <p>Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der „Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020“ des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.</p> <p>Hingewiesen wird im zuvor genannten Zusammenhang darauf, dass der Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ vom 18.09.2013 durch folgenden Erlass ersetzt wurde: „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“, Entwurf Dezember 2019.</p> <p>Kann den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Hinweis wird <b>berücksichtigt</b>. Der Umweltbericht wird unter C.2 in den entsprechenden Kapiteln zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich wie folgt ergänzt: „Laut § 40 BNatSchG sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzenarten für die Begrünung auszuwählen. Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang verwiesen.“ Dieser Hinweis wird bei den vorgesehenen Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs noch dadurch ergänzt, dass Siedlungsbereiche, zu denen die festgesetzten Baugebiete zählen, von der Regelung ausgenommen sind.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>werden, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, wenn folgende Hinweise im B-Plan bzw. in den späteren Baugenehmigungsverfahren 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). 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"> <li>1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,</li> <li>2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,</li> <li>b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,</li> <li>c) bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen,</li> </ol> </li> </ol>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Hinweise 1-3 werden zur Kenntnis genommen, auf den vorangegangenen Abwägungsvorschlag wird verwiesen.</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 Radelangberg, 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 Trinkwasserschutzzonen 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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bepflanzungen und Aufforstungen,                      3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu 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.</p> <p>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>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel A.3.7.2 um den genannten Hinweis ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Maßnahmen und Bauvorhaben im Vorhabengebiet sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Folgende Hinweise und Maßnahmen sind bei der Durchführung von Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet Radelandberg zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schachtungs- und Erdarbeiten sind zügig und nur im unbedingt erforderlichen Umfang durchzuführen.</li> <li>2. Verfüllarbeiten sind ohne zeitliche Verzögerung vorzunehmen.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>5. Eine Verfüllung darf nur mit einwandfreiem Boden (wie Sand und Kies) erfolgen, der keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien enthält.</li> <li>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)</li> <li>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.</li> <li>8. Sämtliche Bauabfälle und verunreinigter Bodenaushub sind bis zu</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird <b>aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel A.3.7.2 um den genannten Hinweis ergänzt. Auf die nachrichtlichen Übernahmen wird verwiesen, der Hinweis ist hier bereits enthalten.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung in niederschlagsgeschützten dichten Containern zwischen zu lagern.</p> <p>9. Wassergefährdende Stoffe dürfen innerhalb von Baugruben und Erd-aufschlüssen 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 Schmutz-</p>	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>wasserkanalisation geplant ist, müssen Abwässer und Fäkalien in wasserdichten Behältern gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden.</p> <p>2. <u>Haus- und Gartenwasserbrunnen, Erdwärmesonden</u></p> <p>Gemäß § 52 Abs. 1 WHG ist die Errichtung von Haus- und Gartenwasserbrunnen sowie Erdwärmesonden im Vorhabensgebiet unzulässig. Bohrungen für Haus- und Gartenwasserbrunnen sowie Erdwärmesonden führen zu Wegsamkeiten in grundwassergeringleitenden Deckschichten, die als natürliche Schutzbarriere vor oberflächlich eingetragenen wassergefährdende Stoffe in den (tieferen) Untergrund dienen. Bohrungen würden zudem die Migration der bestehenden Altlasten in die tieferen zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiter begünstigen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorliegenden Altlasten im Vorhabensgebiet durch den Pumpbetrieb von Haus- und Gartenwasserbrunnen mobilisiert werden können.</p> <p>3. <u>Bautechnische Maßnahmen an Straßen oder Wegen</u></p> <p>Gemäß § 52 Abs. 1 WHG sind bei der Errichtung sowie dem Umbau oder Ausbau von Straßen oder Wegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, hier die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2016, FGSV Verlag, Köln) einzuhalten.</p> <p>4. <u>Niederschlagswasserableitung</u></p> <p>Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits landesrechtlicher Regelungsgehalt gem. § 54 Abs. 4 BbgWG. Demnach ist Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Auf das Kapitel A.3.8.2 „Niederschlagswassersatzung“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Darin wird erläutert, dass die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark die Regenwasserentsorgung für das auf öffentliche und private Flächen anfallende Niederschlagswasser regelt. Die Versickerung ist da-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland (Frau Rottstock – Tel.: 03321/4035426) eingeholt werden.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis Ab/RWE-GH-EB-99 zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über das Versickerungsbecken in Naturbauweise in das Grundwasser sowie als Notüberlauf in die Rhinslake/Graben-Nr.: 99 im südöstlichen Teil des Vorhabensgebietes ist zu beachten.</p> <p>5. <u>Gewässerbenutzungen</u></p> <p>Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser und oberirdische Gewässer,</li> <li>• das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,</li> <li>• das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen,</li> <li>• Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.</li> </ul> <p>6. <u>Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen</u></p>	<p>bei die vorrangige Art der Beseitigung. Die Versickerungsfähigkeit und die Reinigungsfähigkeit des Bodens sind voll auszuerschöpfen. Ist die Entsorgung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist dies nachzuweisen. Erst dann besteht ein Anschlussrecht zur Einleitung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 BbgWG. Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.</p>	<p>Die Anforderungen an die Einhaltung des brandenburgischen Wassergesetzes sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p><b>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Die Belange der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Plangebiet wurde langjährig militärisch genutzt. Demzufolge ist es nicht ausgeschlossen, dass schädliche Bodenveränderungen sowie schädliche Verunreinigungen der vorhandenen Bausubstanz angetroffen werden können. Darüber hinaus ist es auch nicht auszuschließen, dass unterirdische Bauwerke oder Anlagen wie z.B. Tankanlagen angetroffen werden können, die bisher nicht bekannt geworden sind. Alle bisher durchgeführten Untersuchungen wurden in der Begründung aufgeführt und die Ergebnisse dargestellt.</p> <p>Durch den Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung ist sichergestellt, dass die künftigen Bauherren über mögliche Altlasten im Plangebiet informiert sind. Die Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ist damit auch gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Die in der Begründung zum o.g. B-Plan-Entwurf, S. 153-156 (unterstrichene Zeilen) formulierten Grundsätze gelten, bezogen auf den Geltungsbereich des o.g. B Planes, fort. Sie sind in Abstimmung zwischen Planern und Denkmalschutz zu konkretisieren.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die erwähnten unterstrichenen Zeilen beziehen sich auf das Verfahrenskapitel E.2.2 „Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden“ und verweisen auf die durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Die zum damaligen Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Besonders hingewiesen wird auf den bereits in der Vorabstimmung befindlichen Tunnel am verlorenen Eingangsbereich des Olympischen Dorfes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Erweiterung der B 5 in den Jahren 1999 / 2000 ist der Bestand des Tunnels verloren gegangen und bei der Verbreiterung der Bundesstraße verfüllt worden. Daher ist eine Rekonstruktion etc. nicht möglich. Zu klären ist eine Bereinigung des gegenwärtigen Tunnelverschlusses.</li> <li>• Angestrebt wird ein Informationssystem, das sich in das gesamte Museumskonzept einbindet.</li> <li>• Zu bewahren und wo erforderlich zu reparieren sind die „Bastion“, d.h. die halbrunde Abgrenzung links oberhalb des Tunnelzugangs mit Geländer sowie die rechte, hohe Wand. Ebenfalls die leicht steigende Fußgänger- und Fahrsohle.</li> <li>• Zu prüfen sind Auswirkungen der Wiederbelebung der Tunnelsituation auf das historische Wegesystem im Bereich des Rückhaltebeckens.</li> </ul> <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung, Pkt. A 3.7.1 „Denkmalschutz“: 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 B 5“ (vgl. Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Havelland, Bearbeitungsstand 31.12.2019, ID-Nr. 09150042).</li> <li>- Da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht: 1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstruk-</li> </ul>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen werden beachtet, die Denkmalschutzbehörden sind in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingebunden. Die hier angesprochenen Belange bezüglich des verlorenen Eingangsbereiches des Olympischen Dorfes am noch rudimentär erhaltenen Tunnel, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Zur Herrichtung des ehemaligen Tunnelbereiches als Aufenthaltsort wird jedoch eine Freianlagenplanung erarbeitet, welche als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird. Auf die Möglichkeit der Erstellung eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzeptes, welches auch das Informationssystem zur Einbindung des Museumskonzeptes enthält, wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Das Kapitel A.3.7.1 „Denkmalschutz“ wurde hinsichtlich des genannten Hinweises aktualisiert und angepasst.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>turen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.</p> <p>2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p> <p>Die Ausführungen diesbezüglich unter Pkt. A 3.7.1 „Denkmalschutz“ der Begründung sind insofern korrekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Garagengebäude Ga/3St: Für dieses Garagengebäude, das in der Nachbarschaft zum Denkmalbestand entlang der Planstraße B positioniert ist, sollte auch die Gebäudehöhe bzw. zumindest die Höchstzahl der Geschossigkeit festgelegt werden. Eine städtebaulich dominante Wirkung dieses Gebäudes in seiner Umgebung ist auszuschließen.</li> <li>- GE 1-1, Begründung, S.37: Die hier vorfindliche Villa ist als Baudenkmal nicht bekannt. (Die vorgesehene Erhaltung des Gebäudes mit einer Wiederherstellung des parkartigen Umfeldes wird jedoch begrüßt.)</li> <li>- Das Planzeichen „TH“ (wohl Traufhöhe) kommt in der Planlegende nicht vor.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Bezeichnung des Garagengebäudes mit der Ziffer 3 bezieht sich auf die festgesetzte höchst zulässige Geschossigkeit des Gebäudes. Die Begründung sowie die Legende auf der Planzeichnung wird um eine entsprechende Erläuterung zur Bezeichnung Ga<sub>3</sub> ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen</b>.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Verweis auf den Denkmalschutzstatus der Villa entfernt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen</b>.</p> <p>Das Planzeichen „TH“ für Traufhöhe, wird in der Legende zur Planzeichnung ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz</b></p> <p>Gegen den Planentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in den späteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zu allen geplanten bzw. bestehenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder Löscheinsatz) erforderlich sind. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§ 5 BbgBO).</li> <li>2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. <u>Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen</u> (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).</li> <li>3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).</li> <li>4. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens <b>96 m³/h</b> (<i>Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet – N &gt; 3</i>) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.</li> <li>5. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensi-</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Anforderungen an den Brandschutz und die Einhaltung der brandschutztechnischen Auflagen sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Auflagen bzw. Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Hinweise 1- 13 werden zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Abwägungsvorschlag wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>oniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden kann. Die Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind durch den Antragsteller zu beachten und umzusetzen.</p> <p>6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. <u>Der Abstand zwischen den Hydranten sollte zwischen 80 und 100 m betragen.</u></p> <p>7. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge <u>nicht</u> bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).</p> <p>8. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.</p> <p>9. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p>10. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.</p> <p>11. Der örtlich zuständige Gemeindeführer der Gemeinde Wustermark ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.</p> <p><u>Weitere Hinweise:</u></p>	

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>12. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.</p> <p>13. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.</p> <p><b>Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Straßenverkehr</b></p> <p>Den Planunterlagen wird ohne weitere Hinweise zugestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
13	<p><b>Wasser- und Bodenverband „GHHK - HK - HS“ Nauen</b></p> <p><b>Schreiben vom 08.10.2020</b></p>	<p>Nach Durchsicht der von Ihnen erhaltenen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“, sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark, teilen wir Ihnen mit, dass dadurch keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
14	<p><b>Wasser und Abwasserverband „Havel-land“ WAH</b></p> <p><b>Schreiben vom 02.11.2020</b></p>	<p>Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) sind mit Ihrem Schreiben vom 05.10.2020 die Unterlagen für den B-Plan Nr. E36B „Olympisches Dorf“ (Ortslage Elstal) sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark zugegangen. Der Verband hat die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich der Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung einer Prüfung unterzogen und möchte Ihnen nachfolgende Mitteilungen machen.</p> <p>Der Verband bezieht sich in seiner nachfolgenden Stellungnahme im Wesentlichen auf folgende rechtliche Grundlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserhaushaltsgesetz</li> <li>2. Brandenburgisches Wassergesetz</li> <li>3. Satzungen des WAH in der jeweils gültigen Fassung</li> <li>4. Wasserrechtliche Erlaubnis für das Wasserwerk Elstal WV-GH-EB-1</li> <li>5. Wasserrechtliche Erlaubnis für das Wasserwerk Radlandberg WV-GH-</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>EB-7</p> <p>6. Verordnung für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen (Musterverordnung mit dem Bearbeitungsstand vom 27.08.2018)</p> <p>Um die aufgezeigten städtebaulichen Entwicklungen im Bebauungsplan E36B „Olympisches Dorf“ weiterzuentwickeln, bedarf es aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Verbandes noch folgender Abstimmungen bzw. folgenden Regelungsbedarf:</p>	
		<p>1. In den beigefügten Lageplanauszügen mit den Abgrenzungsvorschlägen für das Wasserwerk Radelandberg wird ersichtlich, dass das Gelände des Vorhabensträgers umfänglich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III liegen wird. Die erwähnte Planunterlage mit den Abgrenzungsvorschlägen für die Trinkwasserschutzzone enthält die Datumsangabe 22.02.2018 und spiegelt den gegenwärtigen Planungsstand zur hydrogeologischen Betrachtung des Wasserwerksstandortes Radelandberg mit der neuen Rohwasserfassung, welche sich in unmittelbarer Nähe des Hindenburghauses befindet, wieder. Der WAH fordert den Vorhabensträger im Rahmen der weiteren Bearbeitung zur Bauleitplanung auf, die Musterverordnung im Land Brandenburg für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen in entsprechender Form zu berücksichtigen. Der gegenwärtige Bearbeitungsstand der Musterverordnung für die Trinkwasserschutzzonen I, II und III trägt die Datumsangabe 27.08.2018 und ist öffentlich zugänglich.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Verweis auf die Musterverordnung im Land Brandenburg für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen vom 27.08.2018 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 Verordnungen, Auflagen und Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p>Der Verband hat in Abstimmung mit dem Vorhabensträger mit dem 1. Bauabschnitt im Olympischen Dorf ein Einvernehmen hergestellt die neue Rohwasserfassung nördlich vom Hindenburghaus im Olympischen Dorf einzuordnen. Die Herstellung dieser neuen Rohwasserfassung ist im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger als auch mit den zuständigen Wasserbehörden errichtet worden. Nach Inbetriebnahme der Rohwasserfassung wird der Verband ein Fachgutachten erstellen und der zuständigen Wasserbehörde zLr weiteren Verfahrensbearbeitung hinsichtlich einer Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen übergeben. Seitens des Verbandes wird dahingehend empfohlen, die bisher vorliegenden Erkenntnisse, welche in der beiliegenden Planunterlage vom 22.02.2018 zusammengefasst sind, und unter Bezugnahme auf die vorgenannte</p>	<p>Der Inhalt der beiliegenden Planunterlage mit Stand vom 22.02.2018 sowie der Verweis auf die Musterverordnung im Land Brandenburg für die Neufestsetzung von Trinkwasserschutzzonen vom 27.08.2018 werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Es 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 Wasserschutzbereiches Radelangberg, in der Trinkwasserschutzzone III näher eingegangen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält außerdem folgende nachrichtliche</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Musterverordnung und deren dort empfohlenen Festlegungen als bindend für die Bearbeitung der Bauleitplanung anzuwenden.</p>	<p>Übernahme zum Trinkwasserschutz:                      „Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p>2. In Kenntnis der hydrologischen Verhältnisse und der Altlastenthematiken muss unterstellt werden, dass ausgehend von einem erhöhten Versiegelungsgrad der bebauten Flächen im Plangebiet und der Maßgabe, dass ein nicht unwesentlicher Anteil der anfallenden Niederschlagswasser den neu angelegten Regenrückhaltebecken zugeführt werden und somit die Grundwasserneubildung gestört wird. Gegenwärtig verbleibt das gesamte Niederschlagswasser im Gebiet, da das Wasser nicht über eine Kanalisation abgeführt wird sondern vor Ort direkt versickert. Die vorgenannten Aspekte sind nach Auffassung des Verbandes in einer weiterführenden Detailplanung zu untersuchen und mit dem WAH abzustimmen. Im Ergebnis muss ausgeschlossen werden, dass die Grundwasserneubildung einen negativen Einfluss für die Rohwassergewinnung des Wasserwerkes Radelandberg darstellt.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.                      Auf Kapitel C.2.3.3 „Schutzgut Wasser / Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ wird verwiesen.                      Darin wird ausgeführt, dass mit der Neuversiegelung von 32.963 m<sup>2</sup> bisher offenen Bodens eine erhebliche Reduzierung der natürlichen, versickerungsfähigen Flächen im Gebiet verursacht wird. Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im gesamten Gebiet ungeordnet und dezentral im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern, bzw. direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen. Die geplante Regenentwässerung soll, soweit wie möglich durch definierte Versickerungsanlagen auf den künftigen Grundstücken erfolgen. Der Anteil, des Regenwassers, welcher nicht auf den Grundstücken versickert werden kann wird über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) im Straßenbereich abgeleitet werden. Durch extensive Dachbegrünungen, die in den WA 2.2 und 2.3 (textliche Festsetzung Nr. 26 sowie für bestimmte Nebenanlagen (textliche Festsetzungen Nr. 39 und 40) festgesetzt sind, besteht darüber hinaus zusätzlich die Möglichkeit, Rückhalteflächen zu schaffen und dadurch den Anteil der ebenerdig erforderlichen Entwässerungsanlagen zu reduzieren. Niederschlagswasser aus den geplanten Straßenflächen, welches nicht über Mulden im Straßenrand versickert werden kann, wird zum Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Geltungsbereichs geleitet. Für das Plangebiet soll eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung si-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>chergestellt werden. Im Vergleich zur Bestandssituation soll somit eine nahezu gleichwertige Situation hergestellt werden. Anla-gebedingt werden daher keine erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Grundwasser- neubildung erzeugt bzw. können erhebliche Umweltauswirkun- gen vermieden werden.</p> <p>Die Erstellung einer zusätzlichen Detailplanung wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als nicht notwendig er- achtet. Auf die vorangegangenen Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p>Als Beauftragung empfiehlt der Verband in die Unterlagen der Bauleitpla- nung aufzunehmen, dass ein jährliches Monitoring - Bericht für die Be- obachtung des Grundwasserleiters - vorzulegen ist. Hierfür hat der Vor- habensträger in unmittelbarer Nähe des Niederschlagssammelbeckens die Errichtung weiterer Grundwassermessstellen vorzunehmen. Die Lage und der Ausbau der Grundwassermessstellen sind mit dem Verband und der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>3. Der Vorhabensträger hat dafür Sorge zu tragen, dass sich der mit der baulichen Entwicklung einhergehende Trinkwasserbedarf sowie das Schmutzwasseraufkommen in die bereits vorhandenen technischen An- lagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung hydrau- lisch einfügen. (z. B. Schmutzwasserpumpwerk).</p> <p>Der Vorhabensträger hat hierfür dem Verband eine umfängliche Objekt- planung für die Erschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E36B „Olympisches Dorf“ vorzulegen. Der WAH gibt diese nach Prüfung frei. Die Objektplanung bildet gleichzeitig die Grund- lage für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Erschlie- ßung Trink- und Schmutzwasser (Erschließungsvertrag). Dieser regelt die wirtschaftlichen als auch die technischen Rahmenbedingungen für die Herstellung einer gesicherten Erschließung aller Grundstücke im Gel- tungsbereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung der wasserrechtlichen Er- fordernisse sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen si- cherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungs- plans stehen der Einhaltung der Verordnungen, Auflagen und Richtlinien nicht entgegen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Anforderungen an die Einhaltung der wasserrechtlichen Er- fordernisse sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen si- cherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungs- plans stehen der Einhaltung der Verordnungen, Auflagen und Richtlinien nicht entgegen.</p> <p>Auf das Kapitel D.2 „Sicherung der Bauleitplanung / Städtebauli- cher Vertrag“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwie- sen. Hier sind die wesentliche Inhalte der planbegleitenden Ver- tragswerke dargestellt. Die Vertragserstellung als auch die Um- setzung der in den Verträgen geregelten Inhalte obliegt der Ge- meinde Wustermark und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>4. Trink- und Schmutzwasserleitungen, welche einer übergeordneten Ver- und Entsorgung dienen und sich nicht in öffentlichen Verkehrsflächen befinden, werden an den Verband übertragen und sind zugunsten des WAH mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch zu sichern.</p> <p>5. Eine bereits getätigte Abstimmung zwischen den bisherigen Vorhabensträgern sowie der Gemeinde Wustermark dokumentiert, dass im gesamten Olympischen Dorf (Abschnitt 1 bis 4) die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung für ca. 3.014 Einwohner bzw. Einwohnerwerte bereits konzipiert wurde. Hierfür sind die bereits vorhandenen übergeordneten Anlagen hydraulisch bemessen worden. Hierzu zähle ich u. a. die vorhandene Abwasserdruckleitung, welche in Richtung Rosa-Luxemburg-Allee führt, und das Schmutzwasserpumpwerk. Dem Vorhabensträger wird hiermit aufgegeben, dass korrespondierend zur geplanten baulichen Nutzung nach Maß und Art auch eine Fortschreibung der Einwohnerbilanz erfolgt. Diese soll im Ergebnis die bereits maximal festgelegte Einwohnerzahl widerspiegeln. Eine Überschreitung der festgelegten Einwohnerzahlen würde folglich eine hydraulische Überlastung der übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen zur Folge haben. Dies muss zwingend ausgeschlossen werden und anhand entsprechender belastbarer Unterlagen nachgewiesen werden.</p> <p>Der Stellungnahme des Verbandes füge ich im Anhang den Abgrenzungsvorschlag zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone für das Wasserwerk Radelandberg mit dem Bearbeitungsstand vom 22.02.2018 sowie einen Lageplanauszug mit Kennzeichnung der bereits vorhande-</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></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 Verordnungen, Auflagen und Richtlinien nicht entgegen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren finden umsetzungsbezogene Abstimmungen der Gemeinde Wustermark mit den Vorhabenträgern statt. Auf das Kapitel D.2 „Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></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 Verordnungen, Auflagen und Richtlinien nicht entgegen. Einer Auflistung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wustermark für den ersten und zweiten Bauabschnitt ist zu entnehmen, dass von einem rechnerischen Zuzug von rd. 1.670 Personen auszugehen ist. Der Grenzwert von ca. 3.014 Einwohner wird damit nicht überschritten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren finden umsetzungsbezogene Abstimmungen der Gemeinde Wustermark mit den Vorhabenträgern statt. Auf das Kapitel D.2 „Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag“ der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die vorangegangenen Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		nen Trink- und Schmutzwasseranlagen, welche im Zusammenhang mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes errichtet wurden, anbei.	<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
15	<b>E.DIS Netz GmbH</b> <b>Schreiben vom 07.10.2020</b>	Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. (...) Wir bitten unseren Anlagenbestand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Detail- / Erschließungsplanung ermittelt werden.	Die Inhalte der Bestandspläne der E.DIS Netz GmbH werden <b>zur Kenntnis genommen</b> . Der Ausbau der Versorgungsnetzes und der Anschluss an die einzelnen Hauseingänge ist im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Detail- und Erschließungsplanungen zu regeln. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
16	<b>50Hertz Transmission GmbH</b> <b>Schreiben vom 12.10.2020</b>	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> . <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
17	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG</b> <b>Schreiben vom 08.10.2020</b>	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 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.	Die Inhalte der Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisungen der NBB werden <b>zur Kenntnis genommen</b> . <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> . <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>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 &gt; 4 bar.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans 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 pflanzen-</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</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 Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Regelungstiefe der Festsetzungen des Bebauungsplans 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><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>den 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 Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
18	<p><b>GDMcom GmbH</b>  <b>Schreiben vom</b>  <b>06.10.2020</b></p>	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.</p> <p>Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Auflage:</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG:</p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG über das Auskunftsportal BIL (<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>)</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
19	<p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b></p> <p>Schreiben vom 03.11.2020</p>	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland. Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdiensten ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
21	<p><b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</b></p> <p>Schreiben vom 27.10.2020</p>	<p><b>A Allgemeine Angaben</b></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 und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p><b>Erdgasspeicher/Untergrundspeicher:</b></p> <p>Das o. g. Bebauungsplan befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.</p>	<p>Die Hinweise zum eingestellten Erdgasspeicher / Untergrundspeicher im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie zur Geologie, werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>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 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><b>Geologie:</b></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 Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben</p>	
22.	<b>Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Dienstszitz Groß Glienicke Schreiben vom 13.10.2020</b>	<p>Zu o.g. Planvorhaben bestehen aus Sicht der Agrarstruktur und Flurneuordnung keine Einwendungen oder Hinweise. Eigene Fachplanungen werden nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
23.	<b>Industrie- und Handelskammer Potsdam Schreiben vom 18.11.2020</b>	<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 <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wustermark hat im Zeitraum 2011-2019 um rund 1.700 Einwohner zugenommen. Im gleichen Zeitraum entstanden rund 1.500 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Diese Entwicklung wird sich in Wustermark weiter fortsetzen, da durch die Entwicklung des Gebietes „Bahncampus Elstal“ und die Revitalisierung der Löwen Kaserne an der Bundesstraße B5 große Entwicklungsimpulse mit zahlreichen zusätzlichen Arbeitsplätzen zu erwarten sind. Die weitere Schaffung von Wohnraum und der zugehörigen Infrastruktur ist daher für eine weitere dynamische Entwicklung der Kommune unverzichtbar. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment gibt es seit Jahren in der gesamten Region Osthavelland eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese kann zum Teil durch das Entwicklungsprojekt „Olympisches Dorf“ bedient werden.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen in einem überschaubaren Rahmen am Rande des neuen Wohngebietes wird positiv beurteilt. Obwohl die Fläche klein ist, kann dadurch Wohnen und Arbeiten miteinander verbunden und ein gemischt genutzter neuer Ortsteil entwickelt werden.</p> <p>Die Gemeinde Wustermark verfügt über eine hervorragende straßenseitige Anbindung über den westlichen Berliner Ring A10 und die vierspürige Bundesstraße B5. Das Berliner Stadtzentrum sowie die Landeshauptstadt Potsdam sind zudem zügig mit der Regionalbahn über die Bahnhöfe Elstal und Wustermark zu erreichen.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass der Straßenverkehr durch die Entwicklung in den Bereichen „Bahn Campus Elstal“ sowie „Löwen-Kaserne“ deutlich zunehmen wird. Die Auswirkungen durch die Entwicklung des ehemaligen Olympischen Dorfes sind im Vergleich dazu relativ gering.</p> <p>Zu den Stoßzeiten gibt es im Bereich B5 / A10 bereits heute vereinzelt Staus. Aus diesem Grund sollte die Kommune versuchen, die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes so gering wie möglich zu halten. Eine optimale Erreichbarkeit der beiden Bahnhöfe sowie die Schaffung von alternativen Verkehrsangeboten sollten zukünftig sichergestellt werden. Dadurch kann der motorisierte Individualverkehr in Richtung Berlin und Potsdam vermindert und die Leistungsfähigkeit der Straßen für den Wirtschaftsverkehr gesichert werden.</p> <p>Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
24	<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB</b>  <b>Schreiben vom 03.11.2020</b>	<p>Das Ziel des B-Plan Entwurfes Nr. E 36B besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Olympischen Dorfes. Die schutzwürdige Bausubstanz soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch bestehende Baudenkmäler sollen gesichert und wieder genutzt werden.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich nach Prüfung der Entwurfsunterlagen keine Bedenken direkt zum Bebauungsplan. Die textlichen Festsetzungen werden nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
25.	<b>Kreishandwerkerschaft Havelland</b>  <b>Schreiben vom 19.10.2020</b>	<p>Die Kreishandwerkerschaft Havelland wurde als Träger öffentlicher Belange um die Stellungnahme zum Bebauungsplanes Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark gebeten.</p> <p>Nach eingehender Prüfung bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Havelland keine planungsrelevanten Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
26.2	<b>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin</b>  <b>Schreiben vom 02.11.2020</b>	<p>In der Begründung (A.3.3.2) zum Bebauungsplan wird unter Verweis auf den Verkehrsentwicklungsplan im Zuge der Entwicklung der gewerblichen und wohnbaulichen Potentialflächen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) von ca. 33.000Kfz/24h benannt. Angesichts der zu erwartenden Mehrbelastungen im übergeordneten Straßennetz der Region und der engen Verflechtung zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Land Berlin ist davon auszugehen, dass sich diese Mehrbelastung zu Großteilen auch auf das übergeordnete Straßennetz Berlins fortpflanzen wird. Die Fokussierung des Verkehrsentwicklungsplans in den Modulen 1 und 2 auf den motorisierten Individualverkehr ist insofern unverständlich, als die angedeuteten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen (u.a. Ausbau/Dimensionierung von Knotenpunkten im untergeordneten Straßennetz bzw. der Anschlussstellen zur B5) allein auf die Wirkungen (lokale als auch regionale Überlastungen im MIV) abstellen. Unerwähnt bleiben hingegen die weitgehend ungenügende Erschließung bzw. das fehlende / unattraktive Angebot durch den ÖV als eine der wesentlichen Ursachen der zu erwartenden Kapazitätsengpässe</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die in der Begründung genannten 33.000 Kfz/24h bezogen sich, auf alle in Wustermark befindlichen gewerblichen und wohnbaulichen Potentialflächen und deren geschätztes zusätzliche Verkehrsaufkommen. Die Begründung wurde jedoch hinsichtlich des aktualisierten zweiten Moduls der Verkehrsentwicklungsplanung überarbeitet. Das Kapitel A.3.3.2 wurde entsprechend angepasst. Die der Planung zugrunde liegende Verkehrstechnische Untersuchung des 2. BA des Olympischen Dorfes prognostiziert, wie in Kapitel B 2.5 „Verkehrsgutachten“ dargelegt, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 5.000 Kfz pro Tag. Die überregionale Bedeutung dieser Verkehrszahlen sollte im Hinblick auf die Verkehrsprognose 2030 für die B5 neu bewertet werden.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass die Festsetzungen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vielfältige Möglichkeiten</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>im straßenseitigen Verkehr. Mit dem pauschalen Verweis in der Begründung (B.1) auf eine zukünftig angestrebte Erschließung des Plangebiets über eine Buslinie mit Anschluss an den Bahnhof Elstal würde lediglich eine Mindestanforderung an ein hinreichendes ÖV-Angebot erfüllt. Mit dem Rahmen, den der Verkehrsentwicklungsplan für die Region künftig vorgibt, sollte insbesondere die Voraussetzung zu einer veränderten Verkehrsmittelwahl zugunsten des ÖV geschaffen werden. Die hierzu in C1.3.3 mit Bezug auf den Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark benannten Ansätze („Taktverdichtung, Streckenausbau Schienennetz, Erweiterung Bahnhof Spandau“) sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.</p>	<p>eröffnen, den gemeindlichen ÖPNV auszubauen und ein zukunftsfähiges Angebot im Gemeindegebiet zu schaffen. So weist der Bebauungsplan Mischverkehrsflächen aus und ermöglicht zusätzlich die Schaffung örtlicher- und überörtlicher Anbindungen ans Fuß- und Radwegenetz (auf die Kapitel 2.4 und 2.5 der Verkehrstechnischen Untersuchung wird verwiesen). Die Hauterschließungsachse soll neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV, mit einer Busverbindung unter anderem in Richtung Bahnhof Elstal genutzt werden können. Ferner ist zur Aufwertung des öffentlichen Personennahverkehrs, zentral im Plangebiet, eine Bushaltestelle vorgesehen.</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 erfolgt zudem der Nachweis, dass die B5-Anschlussstelle „Elstal/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 Berücksichtigung 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 neu-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In der Begründung (B.2.5) wird mit Verweis auf die Verkehrstechnische Untersuchung des Büros PST festgestellt, „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.“ Ferner enthalte diese Untersuchung „(...) 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</p>	<p>en 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.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>aufgegriffen</b>.</p> <p>Zur genauen Ermittlung des durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs, wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnittes des Olympischen Dorfes sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Zur Ermittlung der Netzeffekte wurde der Untersuchungsbereich des angrenzenden Straßennetzes wie folgt festgelegt:</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zu erwarten sind.“ Diese Aussagen sind insofern nicht nachvollziehbar, als damit suggeriert wird, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen auch im übergeordneten Straßennetz und „in Richtung Berlin“ adäquat, sicher und in angemessener Qualität abgewickelt werden kann. Es sollte klar herausgestellt werden, dass sich diese Aussagen allein auf den Verkehrsablauf im Geltungsbereich beziehen.</p> <p>Entsprechende Aussagen zum übergeordneten Straßennetz und zu den ggf. bestehenden Auswirkungen auf das Land Berlin enthält die vorliegende Untersuchung nicht. Diese sind im Rahmen der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung bzw. weiterer Untersuchungen zu erarbeiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straße Zum Olympischen Dorf (bis Hauptstraße),</li> <li>- Hauptstraße (zwischen Rosa-Luxemburg-Allee und B5, AS Elstal Ost),</li> <li>- B5, Anschlussstelle Elstal Ost.</li> </ul> <p>Der Untersuchungsbereich bezieht sich auf die B-Plangrenzen. Lediglich für die Netzeffekte wurde einzelne Aussagen zum angrenzenden Straßennetz getätigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend entsprechend präzisiert.</p> <p><b>Die Planung wird fortgeschrieben.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Stellungnahme basiert auf falschen Zahlen basiert. Die der Planung zugrunde liegende Verkehrstechnische Untersuchung des 2. BA prognostiziert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 5.038 Kfz und nicht wie dargelegt von 33.000 pro Tag.</p> <p>Die überregionale Bedeutung dieser Verkehrszahlen sollte im Hinblick auf die Verkehrsprognose 2030 für die B5 neu bewertet werden.</p> <p>Um dem zukünftigen Verkehrsangebot gerecht zu werden soll, wie der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden. 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. Im zweiten Modul wird, nach Aussage der Ingenieurgruppe IVV, der rechnerische Nachweis erfolgen, dass die B5-Anschlussstelle „Elstal/Olympisches Dorf“ auch unter Aktivierung des im Plangebiet liegenden Nutzungs-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Zum Motorisierten Individualverkehr (MIV):</b></p> <p>Der Ergebnisbericht (BP E 36B) vom Büro PST stellt leider nur einen Einstieg in die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Olympisches Dorf dar. Neben uneinheitlichen inhaltlichen Ausführungen (mal ist vom werktäglichen Verkehr die Rede, dann vom DTV) fehlt die Verknüpfung des B-Plan-Aufkommens mit dem übergeordneten Straßennetz. Es findet kein Abgleich mit der Landesprognose des Landes Brandenburg statt, es werden keine evtl. Auswirkungen auf das Land Berlin ermittelt / benannt / bewertet. Aufgrund der ungenügenden inhaltlichen Tiefe kann die vorliegende Dokumentation von SenUVK nicht mitgezeichnet werden. Die Fortschreibung ist bitte erneut vorzulegen.</p>	<p>tentials weiterhin leistungsfähig ist. Ein Radverkehrskonzept für die Gemeinde Wustermark ist als drittes Modul des Verkehrsentwicklungsplanes derzeit ebenso in Erarbeitung. Hierin wird unter anderem der künftige Anschluss des Olympischen Dorfes an das lokale und regionale Radverkehrsnetz untersucht.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis zur abweichenden Darstellung des DTV und DTVw ist nicht nachvollziehbar. Die der Planung zugrunde liegende Verkehrstechnische Untersuchung bezieht sich durchgängig auf den DTV.</p> <p>Eine Gesamtgebietsbetrachtung liegt vor; Abweichungen/Erhöhungen von Einwohnerzahlen und daraus resultierenden Verkehren hinsichtlich der baulichen Entwicklung von Bauabschnitten sind der Gemeinde bekannt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wie der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, zur Sicherung des zukünftigen Verkehrsangebotes ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden soll. Ferner wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine gutachterliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der B5 in Arbeit ist; möglicherweise auftretende Folgekosten werden vereinbart.</p> <p>Die Hinweise zur Prognose Brandenburg und Auswirkungen Berlin stehen im Widerspruch zu den Betrachtungsgrenzen. Gemäß der noch aktuellen Darstellung im FNP kann auch nur auf dieser Grundlage die Fläche des 2. BA in der Prognose mit erfasst sein. Es ist davon auszugehen, dass es sich um zusätzliche Verkehre zur Landesprognose handelt. Eine weiterführende Betrachtung der B5 ist zu empfehlen. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Auf den Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Zum Öffentlichen Verkehr (ÖV):</b></p> <p>Die Steigerung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Verkehre des Umweltverbundes ist ein wesentlicher Bestandteil der aktuellen Planungen des Berliner Senats. Vor diesem Hintergrund sehen wir die Anbindung an den ÖPNV – entgegen den Aussagen in der Verkehrstechnischen Untersuchung „gut, aber nicht optimal“ sowie in der Begründung zum B-Plan – als nicht ausreichend an. Die genannten Buslinien erreichen das Plangebiet nicht, der Bahnhof Elstal zur Anbindung an die überregionalen Verkehre und Berlin ist über 1000 m entfernt gelegen. Der Hinweis auf Ortsrandlage erscheint uns nicht gerechtfertigt. 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>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 erfolgt zudem der Nachweis, dass die B5-Anschlussstelle „Elstal/Olympisches Dorf“ auch unter Aktivierung des im Plangebiet liegenden Nutzungspotentials weiterhin leistungsfähig ist.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Um dem zukünftigen Verkehrsangebot gerecht zu werden soll, wie der zur Verfügung gestellten Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Festsetzungen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ eröffnen dennoch vielfältige Möglichkeiten den gemeindlichen ÖPNV auszubauen und ein zukunftsfähiges Angebot im Gemeindegebiet zu schaffen. So weist der Bebauungsplan Mischverkehrsflächen aus und ermöglicht zusätzlich die Schaffung örtlicher- und überörtlicher Anbindungen ans Fuß- und Radwegenetz. Die Hauterschließungsachse soll neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV, mit einer Busverbindung unter anderem in Richtung Bahnhof Elstal genutzt werden</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Ungeachtet der zukünftigen Nutzung empfehlen wir die Schaffung einer attraktiven ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof Elstal sowie die Nutzung von attraktiven Kombinationsmöglichkeiten mit Fuß-/Radwegen.</p>	<p>können. Ferner ist zur Aufwertung des öffentlichen Personennahverkehrs, zentral im Plangebiet, eine Bushaltestelle vorgesehen.</p> <p>Die Prüfung der im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark benannten Ansätze zur Taktverdichtung, Streckenausbau Schienennetz, Erweiterung Bahnhof Spandau sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und liegen auch nicht in der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Im sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Radverkehrskonzept der Gemeinde Wustermark gelangen Wegebaumaßnahmen zur besseren Anbindung des Olympischen Dorfes an den Bahnhof Elstal in den Blickpunkt. Zudem werden Anforderungen an moderne Stellplatzanlagen im Bahnhofsumfeld aufgezeigt. Das Konzept schafft daher die Voraussetzungen, um den Radverkehr als Zubringer zum Schienenpersonennahverkehr zu stärken. Es wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung als Investitionsleitlinie dienen.</p> <p>Die vorliegende Planung steht den genannten Anforderungen nicht im Weg.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Festsetzungen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ eröffnen dennoch vielfältige Möglichkeiten den gemeindlichen ÖPNV auszubauen und ein zukunftsfähiges Angebot im Gemeindegebiet zu schaffen. So weist der Bebauungsplan Mischverkehrsflächen aus und ermöglicht zusätzlich die Schaffung örtlicher- und überörtlicher Anbindungen ans Fuß- und Radwegenetz. Die Hauterschließungsachse soll neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV, mit einer Busverbindung unter anderem in Richtung Bahnhof Elstal genutzt werden können. Ferner ist zur Aufwertung des öffentlichen Personennahverkehrs, zentral im Plangebiet, eine Bushaltestelle vorgesehen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>hen.</p> <p>Die Prüfung der im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark benannten Ansätze zur Taktverdichtung, Streckenausbau Schienennetz, Erweiterung Bahnhof Spandau sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und liegen auch nicht in der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Im sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Radverkehrskonzept der Gemeinde Wustermark gelangen Wegebaumaßnahmen zur besseren Anbindung des Olympischen Dorfes an den Bahnhof Elstal in den Blickpunkt. Zudem werden Anforderungen an moderne Stellplatzanlagen im Bahnhofsumfeld aufgezeigt. Das Konzept schafft daher die Voraussetzungen, um den Radverkehr als Zubringer zum Schienenpersonennahverkehr zu stärken. Es wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung als Investitionsleitlinie dienen.</p> <p>Die vorliegende Planung steht den genannten Anforderungen nicht im Weg.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
27.	<p><b>Landeshauptstadt Potsdam</b></p> <p><b>Schreiben vom 04.11.2020</b></p>	<p>Die Planintention ist die Nachnutzung der Konversionsfläche für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen unter weitestgehendem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Bedenken oder Hinweise zur vorliegenden Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
30	<p><b>Stadt Falkensee</b></p> <p><b>Schreiben vom 24.11.2020</b></p>	<p>Die Stadt Falkensee begrüßt die Entwicklung des Olympischen Dorfes und damit seine Wiederbelebung zu einem lebendigen Teil von Wustermark.</p> <p>Es wird die Gelegenheit genutzt dennoch darauf hinzuweisen, dass Falkensee die Entwicklung der Gemeinde Wustermark aber auch mit Besorgnis sieht. Durch die Nutzung des Olympischen Dorfes Teil B werden zusätzlich zum bestehenden Aufkommen weitere 5.038 Kfz/24h prognostiziert, die überwiegend auf der B5 fahren werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wie der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, zur Siche-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In der Region ist ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Verursacht wird diese Zunahme auch durch die geplanten Bauvorhaben mit den weiteren Bauabschnitten im Olympischen Dorf, den anderen verkehrintensiven Planungen in Wustermark und im Weiteren auch in der Region.</p> <p>Die KAG hat festgelegt, eine Verkehrsuntersuchung im Raum zu beauftragen. In einer ersten Stufe sollen der Bestand und die Planungen aufgenommen und untersucht werden. Erst nach Vorliegen daraus resultierender verbindlich umzusetzender Lösungen ist eine positive Stellungnahme in Falkensee möglich.</p>	<p> rung des zukünftigen Verkehrsangebotes ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden soll. Ferner wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine gutachterliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der B5 in Arbeit ist; möglicherweise auftretende Folgekosten werden vereinbart.</p> <p>Die Hinweise zur regionalen Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen im Widerspruch zu den Betrachtungsgrenzen der Planung. Gemäß der noch aktuellen Darstellung im FNP kann auch nur auf dieser Grundlage die Fläche des 2. BA in der Prognose mit erfasst sein. Es ist davon auszugehen, dass es sich um zusätzliche Verkehre zur Landesprognose handelt. Eine weiterführende Betrachtung der B5 ist zu empfehlen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</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 erfolgt zudem der Nachweis, dass die B5-Anschlussstelle „Elstal/Olympisches Dorf“ auch unter Aktivierung des im Plangebiet liegenden Nutzungspotentials weiterhin leistungsfähig ist.</p> <p>Im sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Radverkehrskonzept der Gemeinde Wustermark gelangen Wegebaumaßnahmen zur besseren Anbindung des Olympischen Dorfes an den Bahnhof Elstal in den Blickpunkt. Zudem werden Anforderungen an moderne Stellplatzanlagen im Bahnhofsumfeld aufgezeigt. Das</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Es wird auch auf die Stellungnahme vom 16.08.2016 verwiesen. Die entstehenden Bedarfe im Bereich der Sekundarstufen I und II müssen beim Bedarfsträger bekannt und gesichert sein.</p>	<p>Konzept schafft daher die Voraussetzungen, um den Radverkehr als Zubringer zum Schienenpersonennahverkehr zu stärken. Es wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung als Investitionsleitlinie dienen.</p> <p>Die vorliegende Planung steht den genannten Anforderungen nicht im Weg.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der bestehende Schulentwicklungsplan des Landkreises Havelland noch bis inklusive des Schuljahres 2021/2022 Gültigkeit besitzt. Eine Fortschreibung wird derzeit vorbereitet, wengleich noch keine formelle Beteiligung der Gemeinden stattgefunden hat. Die Gemeinde Wustermark hat der Landkreisverwaltung bereits vorab aktuelle Bevölkerungsprognosedaten zukommen lassen und wird im Rahmen der Beteiligung am Planentwurf die entstehenden Beschulungsbedarfe anmelden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
32.	<p><b>Stadt Nauen</b> <b>FB Bau</b> <b>Schreiben vom</b> <b>14.10.2020</b></p>	<p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung zu o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Wustermark und der parallelen 3. FNP Änderung in Bezug auf den B-Plan teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Nauen nicht berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>