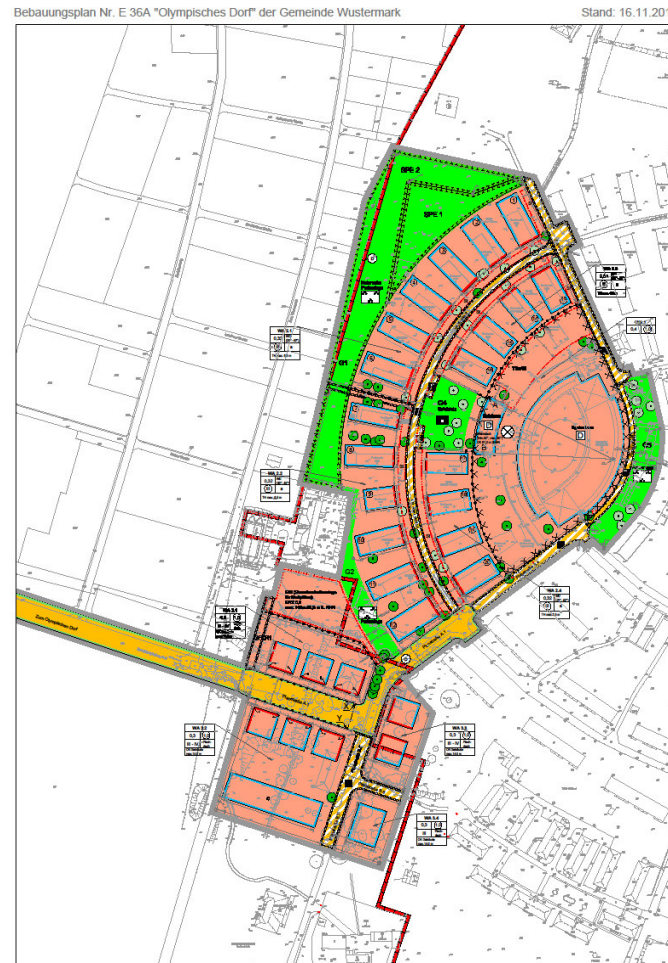


Bebauungsplan Nr. E 36A "Olympisches Dorf" der Gemeinde Wustermark



Auswertung

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung)
Stand: 16.11.2017

Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 13.10.2017 sind insgesamt 10 von der Änderung der Planung betroffene Behörden, Institutionen oder sonstige Fachämter sowie die betroffene Öffentlichkeit angeschrieben und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 8 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
1	DKB WSE GmbH; GbR Olympisches Dorf			Keine gesonderte Stellungnahme eingegangen, siehe Schreiben der PROGRES EINS GmbH.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
2	Terraplan Bau- denkmalsanierungsges. mbH	15.11. 2015		<u>Stellungnahme zur Anpassung der Textlichen Festsetzungen aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 3.11.2017:</u> Wir stimmen Ihren vorgeschlagenen textlichen Änderungen im Bplan zu.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
3.1	PROGRES EINS GmbH	26.10. 2017		In o.g. Angelegenheit teile ich Ihnen als Vertreter der PROGRES EINS GmbH mit, dass von unserer Seite keine weitere Stellungnahme erfolgen wird.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
3.2	PROGRES EINS GmbH	15.11. 2017		<u>Erneute Stellungnahme zur Anpassung der Textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz aufgrund der Stellungnahme des Landesamt für Umwelt Brandenburg vom 27.10.2017:</u> Wir kommen zurück auf die geführten Gespräche und bestätigen Ihnen hiermit die Zustimmung zur Festsetzung TF 36. Wir haben die Festsetzungen bestmöglich geprüft.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
4	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	16.11. 2017		Von der Planänderung werden Belange der Bundesstraßenverwaltung durch die bedingte Festsetzung zum Immissionsschutz berührt. Entsprechend dieser Festsetzung, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>längs der Bundesstraße (B) 5 im Abschnitt 533 Voraussetzung für die Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1, 2, und 3.</p> <p>Die Bundesstraße ist im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße mit Verbindungsfunktion. Hier gelten längs der Bundesstraße die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Absätze 1, 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), die bei der Errichtung der Lärmschutzwand zu beachten sind.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Potsdam durch den Landkreises Havelland mit der Genehmigungsplanung für die Lärmschutzwand beteiligt worden.</p> <p>Entsprechend der vorgelegten Genehmigungsplanung befindet sich die Lärmschutzwand in der 20 m-Anbauverbotszone (§ 9 Absatz 1 FStrG) und ist von einer Ausnahmeentscheidung gemäß § 9 Absatz 8 FStrG abhängig.</p> <p>Die Ausnahme vom Anbauverbot ist beim Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Potsdam, SG Straßenverwaltung West auf der Grundlage aussagefähiger Planunterlagen zu beantragen. Dem Antrag sind insbesondere folgende Planunterlagen beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterung mit Begründung der Erforderlichkeit der Lärmschutzwand, • Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 500 mit Angaben des entsprechenden Abschnittes der B 5 und der Straßenkilometrierung; • Regelquerschnitte und • Angaben zu den Baukosten. <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und auf die erforderliche Ausnahmeentscheidung durch die Bundesstraßenverwaltung hinzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung</p> <p>Kenntnisnahme. Der Antrag auf Ausnahme vom Anbauverbot wurde bereits im Rahmen der Genehmigungsplanung an den Landesbetrieb Straßenwesen zugesendet. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zur bedingten Festsetzung wird wie folgt ergänzt: <i>Die Errichtung der Lärmschutzwand unterliegt den straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot.</i></p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>Die nach dem Bau- und Straßenrecht erforderlichen Genehmigungen sind Voraussetzung für den Baubeginn der Lärmschutzwand.</p> <p>Der LS ist am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausnahmeentscheidung durch die Bundesstraßenverwaltung erforderlich ist. Ein entsprechender Antrag wurde bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Lärmschutzwand eingereicht.</i></p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung</p>
5	Landkreis Havelland	03.11.2017		<p>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 7: Durch den Verzicht auf absolute Höhenbezugspunkte (z.B. auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) wäre es möglich, im WA 2 jedes Gebäude auf einem anderen Höhenniveau zu errichten. Ungeachtet der bei der Bauantragstellung erforderlichen erneuten Abstimmungspflicht mit der Denkmalbehörde sollte noch einmal geprüft werden, ob die Höhenlage der künftigen Gebäude nicht doch an die Höhe der angrenzenden Straße gekoppelt werden sollte.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist in WA 2 die Höhe der Gebäude festgesetzt. Es wird bewusst auf die Festsetzung eines Geländebezuges oder absoluter Bezugshöhen verzichtet. Das ergibt sich zum einen aus dem bewegten Geländeverlauf mit Höhendifferenzen von bis zu 4 m, zum anderen da die späteren Positionen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen noch nicht feststehen und zum Teil historische Bodenplatten vorhanden sind, die rückgebaut werden sollen und damit den Geländeverlauf und die Bezugshöhen wieder verändern würden. Da aus denkmalschutztechnischen Gründen das vorhandene historische Gelände so wenig wie möglich verändert werden soll und sich die Bebauung an die Geländehöhen anpassen soll, ist auch die Festsetzung von absoluten Bezugshöhen nicht zweckdienlich. Weiter wird angenommen, dass dieser Teil des Plangebiets von einem Vorhabenträger entwickelt wird, der das abgestimmte städtebauliche Konzept umsetzt. Zudem muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Zustimmung der Denkmalbehörde eingeholt werden. Damit wird der behutsamen Einbindung</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					<p>der Gebäude in die vorhandene Topografie und der verträglichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>Textliche Festsetzung Nr. 9: Die Regelung des 2. Satzes bezieht sich auf sämtliche „Gebäude“, also auch auf Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen); dieser Sachverhalt sollte noch einmal überprüft werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Textliche Festsetzung Nr. 9 wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Die Hauptgebäude innerhalb der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind in ihrer Grundrissform als rechteckiger Baukörper zu errichten. Die Schmalseiten der Hauptgebäude in den Baufeldern Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 dürfen max. 13,00 m breit sein, die Schmalseiten der übrigen Hauptgebäude dürfen max. 12,00 m breit sein.</i></p>
				<p>Textliche Festsetzung Nr. 11: Überschreitungen der Baugrenze sind nicht nur nach Art, sondern auch nach dem Umfang zu bestimmen (wie z.B. in der Festsetzung Nr. 12).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Um ggf. auch bauliche Erweiterungen, wie Balkone und Austritte im EG – sofern mit dem Denkmalschutz vereinbar – zulassen zu können, die in Ihrem Umfang über das Maß der Geringfügigkeit hinausgehen, wird die Textliche Festsetzung Nr. 11 zur Klarstellung ergänzt:</p> <p><i>11 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen am Speisehaus durch hervortretende Bauteile bzw.</i></p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					<p><i>untergeordnete Vorbauten zugelassen werden, wenn sie eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vortreten.</i></p> <p>Dabei ist zu beachten, dass mit dieser Festsetzung allein die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bebauungsplan geschaffen werden. Ob dieser Ausnahme zugestimmt werden kann bzw. ob evtl. hervortretende Bauteile oder Vorbauten denkmalgerecht sind, entscheiden die zuständigen Behörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
				<p>Textliche Festsetzung Nr. 26: Die Umsetzung des letzten Satzes der Festsetzung ist nur möglich, wenn die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen versiegelten Flächen aus den Planunterlagen eindeutig zu entnehmen sind. Es wird empfohlen, in der Begründung z. B. einen konkreten Hinweis z.B. auf die Bestandskarte des Umweltberichts zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung unter Punkt 3.3.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Die bereits bestehenden vollständig versiegelten Flächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind der Karte zum Umweltbericht (Stand Oktober 2017) zu entnehmen.</i></p>
				<p>Das gemäß dem entsprechenden Hinweis im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.</p>	<p>Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß §30 Abs. 3 BNatSchG für die Trockenrasenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in Verbindung mit der Erlaubnis zur Herstellung eines Trockenrasens im NSG Döberitzer Heide mit Schreiben der UNB Havelland vom 01.06.2017 unter Aktenzeichen</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					III/66.02.0633_01_p30 erteilt. Daher wird auf die Darstellung des Trockenrasens als geschütztes Biotop in der Planzeichnung des Bebauungsplans verzichtet. Keine Änderung der Planung.
5	Landkreis Havelland	03.11.2017		<p>Untere Naturschutzbehörde 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 NatSchZustV definierten Bebauungspläne.</p> <p>Zum vorliegenden Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:</p> <p>Die Forderungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aus der vorherigen Beteiligung wurden in der vorliegenden Planfassung überwiegend berücksichtigt. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Genehmigungen wurden parallel zum Planverfahren erteilt.</p> <p>Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde stellen die erfolgten Angaben insgesamt eine geeignete Grundlage für die Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und des Planungszieles der Gemeinde Wustermark dar.</p> <p>Kann den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p>
5	Landkreis Havelland	03.11.2017		<p>Untere Denkmalschutzbehörde Ich gehe davon aus, dass der Verzicht auf die Festlegung absoluter</p>	Der Verzicht ist aus planungsrechtlicher Sicht mög-

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>Gebäudehöhen (Meter über Normalhöhennull - NHN) im WA 2 planungsrechtlich möglich ist.</p> <p>Die jeweiligen (absoluten) Höhenlagen der einzelnen Gebäude im Gelände sind dann im Rahmen der Bauantragsverfahren entsprechend den Höhen zur Bauzeit (1935/36) festzulegen und mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Hierzu ist die Erarbeitung eines Höhenlageplanes für das WA 2, der auf den ermittelten bauzeitlichen Bestandshöhen über NHN basiert, zweckdienlich.</p>	<p>lich und wurde mit dem Bauordnungsamt vorabgestimmt. Die tatsächliche Höhenlage der Gebäude und deren abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.</p> <p>Der Hinweis zur Erarbeitung eines Höhenlageplans wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
6	Landesamt für Umwelt Brandenburg	27.10.2017		<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
6	Landesamt für Umwelt Brandenburg	27.10.2017		<p>Immissionsschutz</p> <p>Zu dem vorliegenden B-Plan wurde zuletzt mit Datum vom 05. April 2017 unter dem Gz: 045/17 Stellung genommen. In dem der Stellungnahme zugrunde liegende schalltechnische Gutachten (ALB Akustik-Labor Berlin, Bericht WUS 16.198.01 P, vom 13.01. 2017) wurden für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Beurteilungspegel ermittelt, welche die Grenzwerte der 16. BImSchV zumindest am Tag nicht überschreiten.</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Es wurden ursprünglich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der baurechtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 festgelegt. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit sollen die Anforderungen entsprechend dem neuesten Stand der Normung überarbeitet werden. Mit der Neuausgabe der DIN 4109-1:2016-07</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>Die höchsten Beurteilungspegel (Prognosefall) wurden an der westlichen Zufahrtsstraße (Planstraße A 1, Zum Olympischen Dorf) mit tags 59 dB(A) und nachts 51 dB(A) berechnet.</p> <p>Die Forderung der o.g. Stellungnahme war, die Textliche Festsetzung der entlang der B 5 vorgesehenen Lärmschutzwand. Dabei war gemäß schalltechnischem Gutachten Seite 27: eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand bezogen auf die Straßengradiente der B 5, in 2,5 m Entfernung parallel zur B 5 vorgesehen. Die Lärmschutzwand sollte an der Gemeindegrenze beginnen und an der Ausfahrt der B 5 enden.</p> <p>Nach den jetzt eingereichten Unterlagen (Gutachten ALB Akustiklabor Berlin, Stellungnahme WUS 16.198.02P vom 16.10.2017) wurde in der Zwischenzeit gefordert, eine verkürzte Lärmschutzwand (LSW) für den B-Plan Nr. E36 A zu prüfen. Die Planung sieht jetzt eine Lärmschutzwand mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5 m Höhe für den Teilabschnitt von km 2+470 bis km 2+652 und • 5,0 m Höhe für den Teilabschnitt von km 2+652 bis km 2+808 vor. <p>Den Angaben entsprechend ist nun beabsichtigt, eine im östlichen und westlichen Bereich deutlich verkürzte Lärmschutzwand zu errichten, was im Plangebiet zu einem deutlichen Anstieg der Beurteilungspegel führt. Die Beurteilungspegel werden tags und nachts besonders an den zur B 5 gerichteten Fassadenseiten um 3 bis zu 4 dB(A) gegenüber den vorherigen Werten erhöht.</p> <p>An der westlichen Zufahrt zum Plangebiet (Planstraße A 1, Zum Olympischen Dorf) werden die bisher ermittelten Beurteilungspegel von tags 59 dB(A)/nachts 51 dB(A), die bereits die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um tags 4 dB(A)/nachts 6 dB(A) überschreiten, an den zur Straße gerichteten Fassadenseiten nochmals um 1 bis 2 dB(A) erhöht. An den bisher im Schallschatten von der Planstraße ge-</p>	<p>und DIN 4109-2:2016-07 wurde eine gesonderte Betrachtung des nächtlichen Schallschutzes eingeführt, die für Schlafräume in der Regel einen Sprung in den nächsthöheren Lärmpegelbereich, also eine Erhöhung der Anforderung an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Raumes um 5 dB nach sich ziehen würde.</p> <p>Mit der inzwischen erfolgten nochmaligen Überarbeitung dieser Normausgaben, die zurzeit als Änderungsentwürfe DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2017-01 vorliegen, wurden die viel kritisierten 5 dB-Sprünge der Lärmpegelbereiche durch eine Formel (Gleichung 6 der DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf) ersetzt.</p> <p>Mit Hilfe dieser Gleichung lässt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel und der entsprechenden Raumart das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ermitteln. Es wurde an Fassaden mit einem Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 33 dB für schutzbedürftige Räume bestimmt. An Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 50 dB(A) bis maximal 53 dB(A) wird vom Schallgutachter einheitlich ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 36 dB für schutzbedürftige Räume vorgeschlagen. Eine Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume entsprechend den ermittelten Schalldämm-Maßen gewährleistet dabei, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel im angrenzenden Raum eingehalten wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>legenen Fassaden werden jetzt, durch den verminderten Schutz vor der B 5, die Beurteilungspegel tags und nachts um rund 3 dB (A) erhöht, so dass an nahezu allen Fassadenseiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig werden.</p> <p>Das bedeutet eine erhebliche Verschlechterung gegenüber der vorherigen Planung, der von Seiten des Immissionsschutzes nicht ohne weiteres zugestimmt wird.</p> <p>Die Festsetzungen zum notwendigen Schallschutz werden im B-Plan auf Grundlage der DIN 4109:1998 getroffen. In der im Juli 2016 erschienene Neufassung der DIN 4109 ist vermerkt, dass sie als Ersatz für die DIN 4109:1989 gilt.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die DIN 4109: 1998 damit nicht mehr gültig und zur Gewährung eines Mindestschutzes vor schädlichen Umweltwirkungen obwohl nicht baurechtlich eingeführt, ist die DIN 4109-2:2016-07 anzuwenden.</p> <p>Damit wäre aufgrund der Verkürzung der LSW für die südlichen Fassaden des WA 3 mit Beurteilungspegeln von nachts 53 dB(A) (entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens vom 16.10.2017) ein bewertetes resultierendes Außenschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109-2:2016-07) von mindestens $R'_{w, res} = 40\text{dB}$ (Lärmpegelbereich IV) festzusetzen.</p> <p>Fazit: Einer Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Planstand, durch die Verkürzung der LSW wird von Seiten des Immissionsschutzes nicht zugestimmt.</p> <p>Bei den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen sind die Regelungen der DIN 4109-2:2016-07 anzuwenden.</p>	<p>Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße erhöhen sich demnach von maximal $R'_{w, ges} = 35\text{ dB}$ auf $R'_{w, ges} = 36\text{ dB}$.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden wie folgt überarbeitet und dem Landesamt für Umwelt erneut zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p><i>36 - Zum Schutz vor Lärm müssen an den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ orange gekennzeichneten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß ($R'_{w, ges}$ nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf) von mindestens $R'_{w, ges} = 33\text{ dB}$ aufweisen.</i></p> <p><i>An den violett gekennzeichneten Fassaden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w, ges}$ nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf) von mindestens $R'_{w, ges} = 36\text{ dB}$ aufweisen.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p><i>37 - Zum Schutz vor Lärm muss in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen</i></p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					<p><i>mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu den in der Nebenzeichnung "Schallschutz" grün gekennzeichneten lärmabgewandten Fassaden orientiert sein. Sofern diese Grundrissorientierung nicht möglich ist oder keine lärmabgewandte Fassade existiert, ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.</i></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>
6.2	Landesamt für Umwelt Brandenburg	13.11.2017		<p>Fazit meiner Stellungnahme zum B-Plan E 36A, Gz: 184/17 (27.10.2017) waren folgende Forderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. durch die Verkürzung der Lärmschutzwand (das Ende der Lärmschutzwand ist jetzt nicht mehr an der Ausfahrt zur B 5 vorgesehen) darf es nicht zu einer Verschlechterung der Immissionsituation gegenüber dem vorherigen Planstand kommen und 2. bei den Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen sind die Regelungen der DIN 4109-2:2016-07 anzuwenden. <p>Nach neuem Erkenntnisstand kann die 1. Forderung nicht mehr aufrecht gehalten werden.</p> <p>zu1. Gründe für die momentane nicht Realisierbarkeit einer Lärmschutzwand</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<p>im Bereich der Ausfahrt zur B5 sind nach Auskunft der Gemeinde Wustermark, Herrn Schollän, u.a. die Eigentumsverhältnisse auf den betreffenden Flächen und geplante Vorhaben im Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung für die Erweiterung von Karls-Erlebnisdorf. Nach neuen Erkenntnissen und aufgrund von Rücksprachen mit der Gemeinde Wustermark, Herrn Schollän, halte ich meine Forderung deshalb nicht mehr aufrecht.</p>	<p>Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>zu 2. Meinen Forderungen wurde entsprochen, die Festsetzungen wurden überarbeitet. Die Überarbeitung erfolgte nach der DIN 4109-1/A1: 2017, auf deren Grundlage Bau-Schalldämm-Maße für Fassaden aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln in Verbindung mit der Raumart festgesetzt werden. Die DIN 4109-1/A1: 2017 liegt bisher nur im Entwurf vor.</p> <p>Als Hinweis sollte jedoch die Aussage des letzten Satzes auf Seite 4 des Entwurfs mit aufgenommen werden, in dem darauf hingewiesen wird, dass die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Raummaßen zu korrigieren sind.</p> <p>Ich empfehle wie in meiner STN 184/17 (01) schon erwähnt, die Überarbeitung der Ausführungen zum Immissionsschutz unter Punkt 3.1.5 Schalltechnische Untersuchung. Wenn in der Begründung das schalltechnische Gutachten vom 13.01.2017 angeführt wird, sollte zum besseren Verständnis auch die gutachterliche Untersuchung zur Verkürzung der Lärmschutzwand vom 16.10.2017 angeführt werden, auf dessen Grundlage die Textlichen Festsetzungen beruhen.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes kann dem B-Plan zugestimmt</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Raummaßen unter Berücksichtigung der DIN 4109-2:2016-07 mittels eines Schallschutznachweises zu erbringen sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung unter Punkt 3.15 wird entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				werden.	
6	Landesamt für Umwelt Brandenburg	27.10.2017		<p>Wasserwirtschaft: Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Bearbeiterin: Frau Kirsten Genselin (Tel.: 033201 / 442 - 441)</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 10.04.2017 eine Stellungnahme abgegeben.</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>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.04.2017:</u> <i>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</i></p>
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	26.10.2017		<p>Mit Schreiben vom 13.10.2017 haben Sie die untere Forstbehörde im Rahmen der Betroffenenbeteiligung der Behörden und sonstigen TÖB um eine forstfachliche Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplannentwurf zum o.g. Vorhaben gebeten.</p> <p>Gemäß § 2 (1) LWaldG1 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 betroffenen Teil des Flurstücks 297 der Flur 17, Gemarkung Elstal ist geplant, insgesamt ca. 3, 7 ha Wald in andere Nutzungsarten umzuwandeln.</p>	<p>Die entsprechenden städtebaulichen Verträge liegen dem Landesbetrieb Forst Brandenburg vor.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				<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>Gemäß § 8 (3) LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz und Gestaltungsmaßnahmen zu treffen sind.</p> <p>Es ist vorgesehen den B-Plan so zu qualifizieren, dass er die forstbehördliche Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt. Die Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB2 gewährleistet werden.</p> <p>Der die forstrechtliche Genehmigung zur Waldumwandlung ersetzende städtebauliche Vertrag ist der Oberförsterei Brieselang mindestens 4 Wochen vor dem entsprechenden Beschluss des B-Planes E 36 A "Olympisches Dorf" zur Prüfung vorzulegen.</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>	
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landes-	30.10.2017		Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, 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:	

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
	museum			<p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Das Denkmal "Olympisches Dorf von 1936" besteht aus folgenden Teilen: 20 Wohnhäusern, Hindenburghaus, Speisehaus der Nationen, Maschinenhaus, Kommandantenhaus, Schwimmhalle, Turnhalle, Wasserwerk, Sportplatz, gärtnerisch gestalteter Landschaft mit See und Wegesystem, Grundmauern der "Bastion".</p> <p>Die Erhaltung aller Denkmalteile ist hier das wesentliche Ziel der Bauleitplanung, das betrifft den gesamten Denkmalbestand d.h. die baulichen Anlagen, das Gartendenkmal sowie die städtebauliche Grundgestalt. Für die genannten einzelnen Denkmalteile sind planungsnahe enge Abstimmungen mit den Denkmalbehörden von der Entwurfsplanung bis zur Ausführungsplanung die notwendigen Voraussetzungen zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>2. Die für das Wohngebiet WA 1 - Speisehaus der Nationen im Änderungskatalog vorgeschlagene Erhöhung der GRZ auf 0,4 (vorher 0,3) und GFZ auf 1,0 (vorher 0,9) ist in der seitens des Eigentümers gewünschten Erhöhung der Tiefe des westlichen Speisehaustraktes begründet. Seitens des BLDAM wird dagegen von einer Sanierung des Bestands unter Erhalt der denkmalgeschützten Kubatur des Speisehauses ausgegangen. Auf eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanentwurfs kann daher an dieser Stelle verzichtet werden.</p>	<p>Planerische Zielstellung ist der Erhalt und die Reaktivierung des Speisehauses der Nationen. Die ermittelte GRZ im Bereich WA 1 liegt im Bestand bereits etwas höher als 0,3. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand. Zudem wurde eine erweiterte Baukörperfestsetzung getroffen (Baugrenze = Außenhülle des Bestandsgebäudes mit einem Abstand von 50 cm), die in der Festsetzung der GRZ zu berücksichtigen ist. In Abstimmung mit der Denkmalpflege sollen Anlagen wie z.B. Treppen und Mäuerchen, die zum bauzeitlichen Gesamtensemble des Speisehauses gehören, bzw. ggf. Balkone und Austritte im EG, sofern sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind, errichtet werden dürfen. Um eine bauliche Rekonstruktion des Speisehauses mit all seinen Bestandteilen zu sichern sowie auch Spielräume im Rahmen des</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					<p>Denkmalschutzes offen zu lassen, ist es geboten eine maximale GRZ von 0,4 festzulegen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine Ausnutzung der festgesetzten maximalen GRZ oder der Baugrenzen geht damit nicht automatisch einher. Die Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert geprüft werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>3. Die aus städtebaulicher Sicht gleichförmige Bebauung um das Speisehaus herum gruppierte sich giebelständig und in gleichmäßigem Rhythmus versetzt entlang einer Ringstraße im Verlauf eines ellipsenförmigen Bogens. Die noch vorhandenen Fundamentplatten der Gebäude sind das Zeugnis der strahlenförmig angeordneten ehemaligen Bebauung, welche nun durch eine ebenso regelmäßige Neubebauung mit rechteckigen Grundrissen (WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4) zitiert werden soll. Die bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Grundfläche und Kubatur der Gebäude ist beizubehalten.</p>	<p>Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Kubatur hat sich im Vergleich zum vorigen Stand der Festsetzungen nicht geändert. Nach wie vor dürfen die Schmalseiten der Hauptgebäude 12 bzw. 13 m breit sein. Weiterhin erfolgte keine Änderung der Festsetzung zur Dachform, Traufhöhe oder eine Änderung der Baugrenzen oder Baulinien.</p> <p>Lediglich die Festsetzung einer grundstücksbezogenen GRZ statt einer absoluten Grundfläche (GR) wurde vorgenommen, durch die auch bei einer Realteilung der Grundstücke die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts ermöglicht wird.</p> <p>Die Umsetzung einer Grundflächenfestsetzung ist im Falle einer Grundstücksteilung, wie vorgesehen, nicht abgesichert und deren Festsetzung in Abstimmung mit dem Landkreis Havelland für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zweckdienlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					Keine Änderung der Planung.
				4. Die bisher vorgesehene Anzahl von Geschossen im Bereich WA 3 ist beizubehalten.	Die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Geschosse hat sich im Bereich WA 3 nicht geändert. Keine Änderung der Planung.
				5. Tiefgaragen Aus Sicht der Denkmalpflege ist es grundsätzlich wünschenswert die bestehenden, hohen Stellplatzforderungen zu verringern und möglichst auf raumprägende großflächige, oberirdische PKW-Stellflächen innerhalb des Gartendenkmals Olympisches Dorf zu verzichten. Auf der Fläche nördlich des Heizhauses sind die Errichtung einer Tiefgarage, sowie die Einrichtung eines begrünten Stellplatzes denkbar. Die Erbauung von Garagen wird in diesem sensiblen, städtebaulichen Ensemble ausgeschlossen.	Der Anregung wird gefolgt. Es ist keine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde möglich bzw. keine Ablöse gewünscht. Im Sinne einer Wiedernutzbarmachung der historischen Bausubstanz wird die Errichtung einer Tiefgarage (TGa) in diesem Bereich angestrebt und soll mit dieser Festsetzung gesichert werden, sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist und die vorhandene Bausubstanz ausreicht. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen auf der geplanten TGa war schon immer Bestandteil des Städtebaulichen Konzeptes und ist durch diese Festsetzung ebenfalls abgedeckt. Oberirdische Garagen sollen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden, die TF Nr. 15 wird wie folgt geändert: <i>15 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen und oberirdische Garagen nur in dem mit TGa/Ga/St gekennzeichneten Bereich zulässig. Auf diesen Anlagen der TGa ist die Errichtung von</i>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
					<i>oberirdischen Stellplätzen zulässig. Oberirdische Stellplätze können auch außerhalb des mit TGA/Ga/St gekennzeichneten Bereichs zugelassen werden.</i>
				<p>6. Die Grundlage für die Freiflächenplanung innerhalb des Gartendenkmals bildet die gartendenkmalpflegerische Zielstellung. Sie ist das Leitbild aller erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und damit das wichtigste Planungsinstrument zum Umgang mit dem Gartendenkmal. Alle im Zuge der weiteren Planung gewünschten Abweichungen von dieser Zielstellung, wie z.B. Fällungen von erhaltenswerten Bäumen oder die Unterlassung von erforderlichen Nachpflanzungen, sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</p> <p>Unabhängig von einem Votum der Gemeinde entscheidet nach § 19 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde über den Antrag jeweils im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde.</p> <p>Die Bäume ("Alleebäume") vor dem Speisehaus sind ein wichtiger prägender Bestandteil des Denkmalensembles und deshalb zu erhalten.</p>	<p>Die aus gartendenkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerten Bäume laut Gutachten wurden abgestimmt und mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Allee wurde im Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen gesichert.</p> <p>Dennoch wurde für die geschützten Alleebäume vor dem Speisehaus vorsorglich ein Ausnahmeantrag für die Fällung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und im August 2017 bewilligt. Als Ersatz wurde die Pflanzung einer Allee in Planstraße A1 festgelegt sowie als weitere Ergänzungspflanzung in der angrenzenden Rosa-Luxemburg-Allee.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>7. Hinweis Die im Vorfeld bereits aus unserem Haus abgegebenen Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplanentwurf behalten ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p>
				<p>8. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Betroffene	Datum	B-Plan/FNP	Stellungnahme	Planungsrelevanz/Änderungsvorschläge/Kommentar/Abwägung
				9. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
9	Wasser- und Bodenverband „Großer Haveländischer Hauptkanal-Havelkanal-Havelseen“	24.10.2017		Nach Durchsicht der von Ihnen erhaltenen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“, Gemeinde Wustermark, erneute Beteiligung, teilen wir Ihnen mit, dass dadurch keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.
10	Wasser- und Abwasserverband Havelland			Keine Stellungnahme eingegangen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Keine Änderung der Planung.