



Gemeinde
WUSTERMARK

Ortsteil Elstal

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

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen

der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ mit Stand vom 23.03.2021

14.10.2022

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 statt.

Stellungnahmen liegen von 32 Stellen vor:	Von 7 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 Brandenburg, Oberförsterei Brieselang	04.
05. Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	05.1
06. Landesamt für Bauen und Verkehr	06.
07. Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West	07.
08. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	08.
09. Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde	09.
10.	10. Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
11.	11. Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)
12. Wasser- und Bodenverband „GHHK-Havelkanal-Havelseen“	12.
13. Wasser- und Abwasserverband „Havelland“	13.

14. e.dis Netz GmbH	14.
15. 50hertz Transmission GmbH	15.
16. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	16.
17. GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	17.
18. Deutsche Telekom Technik GmbH	18.
19. Polizeipräsidium Oranienburg Schutzbereich IV. Havelland	19.
20. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	20.
21.	21. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
22.	22. Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg
23. Industrie- und Handelskammer, Potsdam	23.
24. Handelsverband Berlin-Brandenburg	24.
25.	25. Kreishandwerkerschaft Osthavelland
26. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin	26.
26.1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin	
27. Landeshauptstadt Potsdam	27.

28. Gemeinde Brieselang	28.
29.	29. Gemeinde Dallgow-Döberitz
30. Stadt Falkensee	30.
31.	31. Stadt Ketzin / Havel
32. Stadt Nauen	32.
33. DNS:NET Internet Service GmbH	
34. PrimaGas Energie GmbH&Co. KG	
35. Saferay operations GmbH	
36. Vodafone GmbH	
37. 1&1 Versatel Deutschland GmbH	

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>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</p> <p>Schreiben vom 29.11.2021</p>	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p>Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. (s. Erläuterung)</p> <p>Wir beziehen uns auf unsere weiterhin geltende Stellungnahme vom 09.11.2020:</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes E 36 B enthält nach wie vor keine Festsetzungen, die die Übereinstimmung mit dem <u>Ziel Z 2.14 LEP HR</u> sichern. Das Heranwachsen einer Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lässt sich nicht durch die Annahme, dass u. a. aufgrund „...der verkehrlichen Erschließung des Gebietes und der bestehenden städtebaulichen Struktur (...) die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen als äußert unwahrscheinlich angesehen...“ wird, vermeiden. Zumal andererseits die „... Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des örtlichen Bedarfes...“ ohne einschränkende Festsetzung „...als unproblematisch erachtet...“ wird und „... ausdrücklich erwünscht ...“ ist. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist hinsichtlich des Ziels <u>Z 2.14 LEP HR</u> kein klarer planerischer Wille und insoweit keine hinreichende Beachtung von Ziel <u>Z 2.14 LEP HR</u> erkennbar.</p> <p>Zur kommunalen Abwägung, wonach Ziel <u>Z 2.14 LEP HR</u> (Agglomerationsverbot) greifen würde, wenn die Gefahr einer Agglomeration kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen bestünde, weisen wir darauf hin, dass raumordnerische Ziele nicht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, sondern im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung zu prüfen, zu beachten und ggf. entsprechende Regelungen zu treffen sind. Für mögliche Festsetzungen verweisen wir auf die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</p>	<p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ausschließen zu können und keine Beeinträchtigungen der zentralen Einzelhandelsbereiche hervorzurufen, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Stellungnahme entsprechend dahingehend ergänzt, dass nunmehr in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p>Bindungswirkung</p> <p>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.</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorhergehenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
02.	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havel-land-Fläming</p> <p>Schreiben vom 08.11.2021</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 22.10.2020 behält ihre Gültigkeit. Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
03.	<p>Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Umweltschutz 2</p> <p>Schreiben vom 09.12.2021</p>	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises HVL.</p> <p><i>[...] Es ergehen ausführliche Darlegungen des Sachstandes, der Rechtsgrundlagen, des Planumfeldes, der bestehenden Schutzansprüche sowie der Immissionssituation. [...]</i></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>[...] Den Unterlagen wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Be-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bauungsplan [...] des ALB Akustiklabor Berlin beigefügt. [...] Das vorgelegte Gutachten wird für nachvollziehbar und fachlich korrekt gehalten. Den Ausführungen, auch hinsichtlich der leichten rechnerischen Überschreitungen der Lärmimmissionen, welche durch das geplante Parkhaus verursacht werden, kann gefolgt werden. Im Gutachten werden textliche Festsetzungen vorgeschlagen, welche die bestehenden Immissionskonflikte lösen. Diese Vorschläge wurden vollumfänglich in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen.</p> <p>Um eine Ergänzung wird jedoch gebeten:</p> <p>Diejenigen Bereiche der Kindertagesstätte, welche als Schlafräume für die Kinder genutzt werden und deren Fenster ausschließlich in Richtung der B5 verlaufen, sind mit Belüftungseinrichtungen gemäß DIN 1946-6 auszurüsten, um eine Mittagsruhe der Kinder gewährleisten zu können.</p> <p>Den Ausführungen im Umweltbericht auf die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevanten Schutzgüter Mensch und Klima/Luft kann gefolgt werden.</p> <p>Fazit</p> <p>Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen sind Konflikte hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zu erkennen. Durch geeignete textliche Festsetzungen werden die Konflikte gelöst. Unter Beachtung der geforderten Ergänzung der Festsetzungen bezüglich der Kindertagesstätte kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden dem Hinweis entsprechend angepasst.</p> <p>Die Planung wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorhergehende Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird angepasst.</p>
04.	<p>Oberförsterei Brieselang</p> <p>Schreiben vom 30.11.2021</p>	<p>Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen und Überprüfung vor Ort ist festzustellen, dass im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Wald vorhanden ist. Auf dem überplanten Teil des Flurstückes 618 der Flur 17 der Gemarkung Elstal gelten 4,3748 ha als mit Wald bestockt. Die Planung sieht vor, insgesamt 3,1906 ha Wald davon in andere Nutzungsarten umzuwandeln. Die Aussicht auf Zustimmung zur Waldinanspruchnahme wurde seitens der unteren Forstbehörde im Rahmen des Scoping-Termins am 03.08.2016 im Rathaus Wustermark eingeräumt. Die Zustimmung der Behörde im Rahmen des angedachten qualifizierten B-Plans setzt aber die Aufnahme aller Ihnen bereits per Schreiben (Mail) vom</p>	<p>Die Hinweise auf die Inhalte eines forstbehördlich qualifizierten städtebaulichen Vertrags werden zur Kenntnis genommen.</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. Der städtebauliche Vertrag zur Waldumwandlung wurde am 22.12.2021 abgeschlossen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		09.11.2021 genannten Mindestinhalte im städtebaulichen Vertrag voraus. 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. 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 erfordert.	Die Planung wird nicht geändert.
05.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Schreiben vom 06.12.2021	<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes ist folgendes Denkmal im Sinne des BbgDSchG bekannt Elstal, 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. Grundsätzlich wird zunächst darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.</p> <p>Gegen die Festlegungen des Wohngebietes WA 1 bestehen folgende Bedenken:</p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme des BLDAM vom 06.11.2020 wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Wohngebietes WA 1, welches dem Anger direkt zugewandt ist, ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss ohne ausgebauten Dachgeschoss zulässig sind. Der Bebauungsplan geht hier nach wie von einer Zweigeschossigkeit aus, gegen die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Forderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept des zweiten Bauabschnittes vom</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>aus denkmalpflegerischer Sicht erhebliche Bedenken bestehen. Die geplanten Neubauten des WA 1 liegen den erhaltenen, historischen Wohnhäusern nördlich des Angers gegenüber und spiegeln diese in ihrer städtebaulichen Anordnung. Im Falle der Herstellung des Dachraumes als nutzbares Vollgeschoss muss von einer für die Belichtung notwendigen Errichtung von Gauben oder Dachfenstern ausgegangen werden. Das dabei entstehende Bild würde stark von den historisch geschlossenen Dachflächen abweichen. Um ein aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbares und geschlossenes Gesamtbild im Bereich dieses zentralen Grünraumes bei gleichzeitiger Wahrnehmung der historischen und die dabei entstehenden Gebäude zu erhalten, ist daher die Beschränkung auf ein Vollgeschoss unabdingbar und die bisher vorgesehene Zweigeschossigkeit unzulässig.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Geräteschuppen oder angerseitigen Terrassen in diesem Bereich unzulässig ist. Den</p>	<p>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 Bebauungsstruktur 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>Bezugnehmend auf den gemeinsamen Vororttermin im Olympischen Dorf am 10.05.2022 zur Bebauung im WA 1 wird festgehalten, dass keine Änderung der aktuellen Festsetzung zur Geschossigkeit im WA 1 gemäß der Stellungnahme erfolgt. Begründet wird die Entscheidung durch wesentliche öffentliche Belange, insb. der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Im Hinblick darauf soll auch sichergestellt werden, dass die Revitalisierung des Gesamtensembles nicht gefährdet wird und bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Wustermark entsprechend der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie auch weiterhin ermöglicht werden soll. Der Vorhabenträger hat durch die im städtebaulichen Vertrag ausgehandelten Regelungen zur Herstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum und natürlich auch die in letzter Zeit erheblich gestiegenen Baukosten finanzielle Mehrbelastungen. Um die wirtschaftliche Sicherung des Gesamtvorhabens nicht zu gefährden, wird an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.</p> <p>Es wird auf die Notwendigkeit einer engen Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen (insbesondere zur Dachgestaltung) hingewiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>textlichen Festsetzung Nr. 6 und Nr. 39 wird mit der Festlegung des freizuhaltenden Bereiches zwischen den Punkten N1 bis N4 daher zugestimmt. Die Geländemodellierung muss sich an den historischen Geländehöhen und -formen aus der Zeit von 1936 orientieren. Nachträgliche Geländean-schüttungen, -abgrabungen und Böschungsmodellierungen aus der Zeit nach 1945 sind entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Die Gebäude im Bereich des Wohngebietes WA 2.1 haben sich in Kubatur und Außengestaltung an den Neubauten des 1. BA nördlich und westlich des Speisehauses zu orientieren. Ziel ist es, eine einheitliche Architektursprache für die Gebäude zu finden und weiterzuverfolgen, die auf den historischen Bauplätzen der Sportlerbaracken errichtet werden. Vor der Erarbeitung von Bauanträgen ist dies dringend mit den Denkmalbehörden abzustimmen (insbesondere WA 1 und WA 2.1).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 Bebauungsstruktur 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 Bebauungskonzept eine an den ersten Bauabschnitt angelehnte Kammstruktur mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor (WA 1 und WA 2.1). 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</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die nach 1945 errichteten Gebäude im Bereich der Wohngebiete WA 2.2 und WA 2.3 zählen nicht zum denkmalgeschützten Bestand des Olympischen Dorf. Gegen eine Weiternutzung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht jedoch keine Einwände.</p> <p>Die Geländemodellierung im östlichen Bereich muss die hier vorhandene Hangmodellierung aus der Gestaltungszeit von 1936 berücksichtigen.</p>	<p>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>Im WA 1 und WA 2.1 sieht das Baukonzept weiterhin eine an den ersten Bauabschnitt angelehnte Kammstruktur mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Diese werden giebelständig 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>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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nachträgliche Störungen sind im Zusammenhang mit der Neubebauung zu korrigieren.</p> <p>Die Bestandsgebäude im Bereich des Wohngebietes WA 3 und des Gewerbegebietes GE 2-2 sind dem denkmalgeschützten Gebäudebestand der Anlage zuzurechnen und daher mit Hinweis auf die Erhaltungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten. Die geplante Reaktivierung wird aus denkmalfachlicher Sicht begrüßt. Vor einer konkreten Planung sind die Gebäude auf ihren baulichen Zustand hin zu überprüfen und die Planung mit den Denkmalbehörden frühzeitig abzustimmen.</p> <p>Die Gehölzartenwahl muss sich entsprechend der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung an dem historischen Bestand aus der Zeitphase von 1936 orientieren. Insbesondere an den gestalterisch wirksamen Bereichen (Übergangszonen zum Anger) sind keine zusätzlichen Arten, welche das Erscheinungsbild störend beeinträchtigen, zulässig.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.</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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die den grünordnerischen Festsetzungen zugrunde liegende 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, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bodendenkmalpflege wurde eigens am Verfahren beteiligt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			Die Planung wird nicht geändert.
06.	Landesamt für Bauen und Verkehr Schreiben vom 29.11.2021	<p>Die, gegenüber dem Entwurf, Stand 29.09.2020, zwischenzeitlich erfolgten Änderungen wurden zur Kenntnis genommen. 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 weiterhin keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV, werden durch die Änderungen nicht berührt. Für die vorgenannten Verkehrsbereiche liegen mir Informationen zu Planungen oder sonstigen Maßnahmen, 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
07.	Landesbetrieb Straßenwesen Schreiben vom 17.10.2022	<p>Mit Posteingang vom 27.09.2022 haben Sie die im Rahmen der Videokonferenz vom 26.09.2022 besprochenen Zuarbeiten zum Umsetzungskonzept für die bereits begonnenen und aktuell absehbaren Bebauungspläne sowie den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan E 36B „Olympisches Dorf“ übergeben.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) nimmt zu den eingereichten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Das Umsetzungskonzept legt nahe, dass die geplanten Nutzungsaufnahmen der beiden genannten sowie der noch geplanten Bebauungspläne in Abhängigkeit der verkehrlichen Situation an der B5-Anschlussstelle „Els-tal“ und „Olympisches Dorf“ erfolgt.</p> <p>Die baulichen Anpassungen der Anschlussstellen sind durch die Gemeinde Wustermark in Abstimmung mit dem LS zu planen und zu bauen. Die Zustimmung zu weiteren Bebauungspläne wird durch die LS eng an die Planungs- und Umsetzungsfortschritte für die Anpassung an den beiden genannten B5-Anschlussstellen geknüpft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgende Abwägungsentscheidung wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der LS stimmt den Bebauungsplänen Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ und [...] zu.</p> <p>Im Rahmen vergangener Stellungnahmen wurden durch den LS noch folgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>B-Plan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Der nördlich der B5 geführte Radweg von der Anschlussstelle Elstal/ Priort/ Wustermark bis zur Anschlussstelle Rohrbeck/ Dallgow soll von 2,0 m auf 2,5 m verbreitert werden. Der Baubeginn für die geplante Maßnahme ist voraussichtlich 2023. Hinsichtlich dieser Baumaßnahme ist ein Mindestabstand von 4,0 m von der nördlichen Kante des Radweges bis zur Lärmschutzwand einzuhalten. Zudem ist die Errichtung der Lärmschutzwand nicht auf den Flurstücken des Landesbetriebes gestattet. Bautätigkeiten in der Nähe des geplanten Radweges sind mit dem zuständigen Projektverantwortlichen abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungs- und Bauausführungsverfahren wird verwiesen. Der Verlauf und die Ausführung des Radweges, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Weiterhin wird nochmals auf die Erforderlichkeit des Immissionsschutzes hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes sind Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen anzugeben. Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen entsprechend zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße ist hierfür nicht zuständig. Aufgrund der Lage der angedachten Lärmschutzwand (Anbauverbotszone, parallel zur B5) ist der LS bei der Planung zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz wird verwiesen. Die tatsächlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Bauausführungsverfahren durch die Investoren sicherzustellen und nachzuweisen. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Die vorgenannten Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind im Rahmen der weiteren B-Planverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Der LS ist fortlaufend an den weiteren Planungsschritten der Anpassungen der B5-Anschlussstellen zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
08.	Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p><i>Schreiben vom 20.03.2017</i></p> <p>zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Mitteilung vom 25.10.2021 zur weiteren Gültigkeit des Schreibens vom 20.03.2017</p>	<p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	
09.	<p>Landkreis Havelland</p> <p>Dezernat IV untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung</p> <p>Schreiben vom 10.12.2021</p>	<p>Gegen die Planunterlagen bestehen Bedenken, sie sind noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig. Hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.</p> <p>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</p> <p>Da die innerhalb der Baugebiete WA1 und WA 2.1 festgesetzten Stellplatzanlagen offenbar anteilmäßig den späteren Teilungsgrundstücken zugeordnet werden sollen, dürfte hier die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit einer eindeutigen Zuordnung zum jeweiligen Baugebiet erforderlich sein.</p> <p>Nur auf diese Weise könnten die anteilig den Baugrundstücken zuzuordnenden Stellplätze im Rahmen der in der Festsetzung Nr. 10 geregelten GRZ-Berechnung in den späteren Bauantragsverfahren die erforderliche Berücksichtigung finden.</p> <p>Ohne diese Änderung wäre nach den erfolgten Teilungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren keine korrekte Berechnung der GRZ auf den späteren Baugrundstücken möglich.</p> <p>Auch die Zulässigkeit der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 (Zulässigkeit von Terrassen) hängt davon ab, ob bzw. in welcher Form hier spätere Grundstücksteilungen erfolgen sollen; dies sollte noch einmal überprüft werden.</p> <p>So wäre die Festsetzung Nr. 6 nur dann zulässig, wenn jedes Baufenster in maximal 5 Baugrundstücke geteilt werden würde, da es ansonsten bezüglich der Terrassenflächen zu einem unzulässigen „Windhundrennen“ der künftigen Eigentümer kommen könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um den Ansprüchen an die Einhaltung der Stellplatzzahlen im Baugenehmigungsverfahren gerecht zu werden, können die Eigentümer bei Einreichung der Baugenehmigung und/ oder Grundstücksteilungen, mithilfe von Vereinigungsbaukosten stellenweise Über-/ oder Unterschreitungen innerhalb der Baugebiete ausgleichen. Auf die Ausführungen zu Nebenanlagen in der Begründung (Kap. B.3.3 „Maß der baulichen Nutzung“) wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan legt nicht zukünftige Grundstücksaufteilungen fest, sondern u.a. das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Baugebiete. Die Festsetzungen beziehen sich entsprechend nicht auf zukünftige Baugrundstücke, sondern ordnen die Terrassen den einzelnen Wohneinheiten zu. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen können die Eigentümer bei Einreichung der Baugenehmigung</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Entsprechend wäre die Festsetzung Nr. 7 nur dann zulässig, wenn eine Teilung in maximal 8 Baugrundstücke pro Baufenster erfolgen würde.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 11: Der letzte Satz ist nicht erforderlich und sollte daher gestrichen werden; die Zulässigkeit von sonstigen Anlagen (z.B. Packstationen) wäre auch ohne eine derartige Regelung zulässig.</p> <p>Flurstück 528: Flächen ohne Nutzungszuweisung sind im B-Plan nicht zulässig. Wenn das Flurstück in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans einbezogen werden soll, sind sämtliche planungsrechtlichen Inhalte, die hier Gültigkeit haben sollen, entsprechend festzusetzen.</p> <p>Der später in Kraft gesetzte B-Plan würde dann den älteren B-Plan an dieser Stelle überlagern; im älteren Plan müsste auf der Fläche eine entsprechende Kennzeichnung bzw. ein entsprechender Vermerk erfolgen.</p> <p>Hier sind somit zumindest Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu ergänzen und alle diejenigen Planinhalte, die aus dem B-Plan Nr. 36 A übernommen werden sollen.</p> <p>Im westlichen Bereich des WA 2.3 kommt es ebenfalls zu einer Überlagerung des angrenzenden B-Plans E 36 A; auf einer kleinen Fläche ist dort eine Verkehrsfläche festgesetzt, die jetzt von einem Allgemeinen Wohngebiet überlagert wird. Diese Überlagerung ist in der Begründung zu thematisieren und bedarf ebenfalls einer Kennzeichnung im anderen Plangebiet.</p>	<p>gung und/ oder Grundstücksteilungen mithilfe von Vereinigungsbaulasten stellenweise Über-/ oder Unterschreitungen innerhalb der Baugebiete ausgleichen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Satz dient einer ausreichenden Klarstellung, da andernfalls die geforderte Durchgangsbreite und sonstige zu errichtende Anlagen im Widerspruch stehen könnten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans stellt lediglich die Festsetzungen dar, die angepasst bzw. überarbeitet wurden. Für eine bessere Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, ohnehin gültige Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. E 36 A zu übernehmen, da diese auch weiterhin gelten. Dies wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 43 und Hinweis Nr. 10 eindeutig dargelegt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (Rechtsgrundlage §1 Abs. 8 BauGB). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im älteren Plan auf der Fläche eine entsprechende Kennzeichnung zu erfolgen hat. Auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kap. B.3.13 „Sonstige Festsetzungen“) sowie die textliche Festsetzung Nr. 42 wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Textliche Festsetzung Nr. 30: Die Festsetzung ist mangels erforderlicher Eindeutigkeit in dieser Form nicht zulässig. Es ist konkret festzusetzen, welche und wie viele Pflanzungen vorzunehmen sind.</p> <p>Da auf der Fläche bereits dichter Bewuchs vorhanden ist, der durch weitere Pflanzungen noch ergänzt werden soll, und es Planungsziel der Gemeinde ist, hier eine dicht begrünte Parkanlage zu entwickeln, trifft die Festsetzung als gewerbliches Baugebiet nicht zu und ist mangels Erforderlichkeit entsprechend zu ändern.</p> <p>Die graue Linie parallel zur B 5 im südwestlichen Planbereich bedarf einer Erläuterung in der Legende.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung von gestalteten Freiflächen, bzw. wie hier Parkanlagen innerhalb eines Gewerbegebietes schließt sich nicht aus, da die Art der hier zulässigen Nutzungen untergeordneter Natur ist. Da die Gemeinde aufgrund der Lagequalität, die eine historisch erhalten gebliebene Freifläche innerhalb eines zukünftigen Gewerbegebietes mit sich bringt, als auch aus den besonderen städtebaulichen Gründen heraus, die die Revitalisierung des Olympischen Dorfes darstellt, ein begründbares Interesse daran hat, 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. 31) 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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Bei der zur Sprache stehenden Linie, handelt es sich um die bereits bestehende Lärmschutzwand. Eine entsprechende redaktionelle Anpassung der Legende zur Plangrundlage ist erfolgt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Begründung, Punkt B.3.1.2:</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Gewerbegebiets (hier: GE 1-1) möglicherweise nicht mit dem in der Begründung dargestellten Planungsziel der Gemeinde vereinbar wäre, hier ein medizinisches Zentrum zu entwickeln.</p> <p>Derartige Anlagen für gesundheitliche Zwecke könnten – selbst wenn wie hier die allgemeine Zulässigkeit festgesetzt wird – nur in einem Teil der Fläche angesiedelt werden, da der Gebietscharakter eines GE-Gebiets gewahrt und die prägende Hauptnutzungsart (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) erhalten bleiben müsste.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</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 NatSchZustV definierten Bebauungspläne.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit dieser Stellungnahme zu gewährleisten, enthält diese mitunter auch Wiederholungen aus der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Zum Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:</p> <p><u>Besonderer Artenschutz:</u></p> <p>In der Bebauungsplanung (auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) 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 BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell um einen Hinweis ergänzt, dass die im Funktionszusammenhang stehenden Gewerbegebiete, trotz der allgemeinen Zulässigkeit eines medizinischen Versorgungszentrums, in ihrem Gebietscharakter gewahrt bleiben müssen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf die nachfolgende Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde sich bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange auf Erfassungen von Hr. Teige aus den Jahren 2016 bis 2018 gestützt (2 Erfassungsberichte inklusive Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange). In der Überarbeitung des Umweltberichtes werden zudem die Erfassungsergebnisse der durchgeführten Zauneidechsenumsiedelung sowie die Kartierungen von Ameisen und xylobionten Käfern mitberücksichtigt. Wie richtig angemerkt wurde, werden die Artenschutzrechtlichen Belange im Kapitel C.3 für alle relevanten Artengruppen untersucht und abgehandelt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>higkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen. Soweit im Bebauungsplan bereits vorzusehen 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.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote wurden in der vorliegenden faunistischen Standortuntersuchung aus dem Jahre 2016 thematisiert sowie auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt „C3“.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass sich die artenschutzrechtlichen Bewertungen und Angaben in der faunistischen Standortuntersuchung auf Teilgebiete beziehen, die überwiegend nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind, stellt das Gutachten nur sehr eingeschränkt eine artenschutzrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.</p> <p>Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt somit überwiegend auf Grundlage der Ausführungen unter Gliederungspunkt C3 in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Es wird sich wie folgt zu den relevanten Arten/Artengruppen geäußert: <u>Europäische Vogelarten:</u></p> <p>Den Unterlagen liegt als Anlage eine Karte mit Darstellung aller im Plangebiet kartierten Brutvogelreviere bei.</p> <p>Der erste Schritt der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Frage, ob der Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann.</p> <p>Zur Vermeidung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wurde vorliegend festgelegt, dass die Baufeldfreimachung, Baum-</p>	<p>Der Umweltbericht wird um die aktuellen Erfassungsergebnisse ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die faunistischen Kartierungen von Hr. Teige umfassen ein größeres Areal als den BP E 36B, um ein umfassendes Bild der vorkommenden Arten im Gebiet zu erhalten. Die im Umweltbericht getätigten Ausführungen beziehen sich auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Arten. Die aktuellen Erfassungen vom Büro Alnus, Hr. Goldbach sowie Hr. Kühnel beziehen sich dagegen nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 36B.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der Formulierung wurden der Gesetzestext sowie die spezifischen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanes (Brutzeiten; notwendige Maßnahmen, die eine Gefährdung bedeuten können) miteinander vermischt. Sie wird wie folgt angepasst:</p> <p>Die Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Einige im Geltungsbereich festgestellte Arten, wie beispielsweise die</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>fällungen, Vegetationsbeseitigungen sowie Gebäudeabrisse entsprechend § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 01. Oktober bis 01. Februar durchgeführt werden dürfen.</p> <p>Diese Aussage enthält insofern einen Widerspruch, dass nach § 39 BNatSchG die Gehölzbeseitigungen bis Ende Februar zulässig sind. Darüber hinaus beinhaltet der § 39 BNatSchG ausschließlich die Beseitigung von Gehölzen.</p> <p>Wie auch in der vorherigen Stellungnahme mitgeteilt wurde, 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. 1 BNatSchG (Niststättenerlass).</p> <p>Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) kann davon ausgegangen werden, dass das Verbot nicht berührt wird.</p> <p>In Bezug auf das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG enthält die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin Mängel, auf die seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits in der vorherigen Stellungnahme hingewiesen wurden. An dieser Stelle sollen folgende Ausführungen erfolgen:</p> <p><u>CEF-Maßnahmen:</u></p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für alle nachgewiesenen höhlenbrütenden Vogelarten CEF-Maßnahmen möglich sind und somit das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden kann. Insgesamt handelt es sich um 16 Vogelarten mit ca. 18 Revieren.</p> <p>In Anlehnung an den bereits erfolgten Ausführungen zur Anerkennung von CEF-Maßnahmen aus der vorherigen Stellungnahme der UNB ist beachtlich, dass mit CEF-Maßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit einer von einem Eingriff betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang durchgehend (also vor, während und nach dem Eingriff) gesichert</p>	<p>Amsel, können bereits im Februar brüten. In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben sollen die Baufeldfreimachung, Gebäudeabrisse und artenschutzrelevante Gebäudeumgestaltungen daher im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. Februar erfolgen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Brutzeiten wurden mitberücksichtigt, woraus sich die oben angesprochene Anpassung der Fortpflanzungsperiode ergab. Der Sachverhalt wird wie oben ausgeführt detaillierter dargestellt, um Unklarheiten zu vermeiden.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Durchführung von CEF-Maßnahmen wird nach wie vor Priorität eingeräumt. Da allerdings nicht sichergestellt werden kann, dass für alle Arten ausreichend Raum zur Verfügung stehen wird, werden Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nötig. Im Umweltbericht werden Ausführungen bezüglich der potentiellen Revierverluste der einzelnen Arten ergänzt und herausgearbeitet, für welche Arten ein Verschwinden nicht ausgeschlossen werden kann. Für diese Arten werden Ausnahmeanträge gemäß § 45 BNatSchG nötig.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>werden und erhalten bleiben. Der Anknüpfungspunkt jeder CEF-Maßnahme ist die betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte und nicht die betroffene lokale Population.</p> <p>Unter der Annahme der zu erwartenden anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen, die über mehrere Jahre stattfinden, ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit ein Revierverlust eintritt. Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wäre somit einschlägig und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Vor dem genannten Hintergrund ist die artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der höhlenbrütenden Arten zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.</p> <p>Für die Arten Baumpieper, Heidelerche, Girlitz, Goldammer, Kernbeißer, Mäusebussard und Pirol ist entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Einschätzung gefolgt.</p> <p>Eine Begründung, warum das Verbot nur für diese Arten festgestellt wurde und für die anderen Arten nicht, erfolgte in den Unterlagen jedoch nicht.</p> <p>In Anlehnung an die bereits abgegebene Stellungnahme greift in Bezug auf § 44 Abs.1 Nr.3 der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen und keine CEF-Maßnahmen möglich sind. In Bezug auf die Verbote in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist zu beachten, dass es zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände nicht ausreicht, dass auf potenziell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabengebietes verwiesen wird.</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</p>	<p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung werden alle Arten auf möglichen Revierverlust hin überprüft und die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung für die Arten herausgestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung werden alle Arten auf möglichen Revierverlust hin überprüft und die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung für die Arten herausgestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung werden alle Arten auf möglichen Revierverlust hin überprüft und die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung für die Arten herausgestellt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vollständige Beseitigung ist dabei sowohl bei einer vollständigen Überprüfung des Habitats als auch bei einer Nutzungsaufgabe aufgrund von anderen Beeinträchtigungen gegeben.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag muss daher den Revierverslust aller im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten, einschließlich der Anzahl der Reviere, thematisieren.</p> <p>Anmerkung: Im Textteil wird von 8 bodenbrütenden Arten gesprochen. Das Verbot wurde dann für 7 Boden- und Freibrüter festgestellt.</p> <p>Wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung richtig festgestellt wurde, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausführungen zu Alternativen, 2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, 3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population, 4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) <p>In Hinblick auf Ziffer 4 erfolgten in der artenschutzrechtlichen Prüfung keine näheren Aussagen. Erforderlich ist eine artbezogene Darstellung der FCS-Maßnahmen. Insbesondere über die Größe, Eignung, Lage sowie über die Verfügbarkeit der Flächen sind Aussagen erforderlich.</p> <p><u>Amphibien:</u></p> <p>Auf die Artengruppe der Amphibien bezogen wurden im Rahmen von Umsiedlungsmaßnahmen der Zauneidechsen im Bereich des Bebauungsplanes auch Kammmolche (<i>Triturus cristatus</i>) nachgewiesen. Es handelt sich um eine Anhang IV-Art und ist somit artenschutzrechtlich für das Planverfahren relevant. Es erfolgte für diese Art keine artenschutzrechtliche Prüfung.</p>	<p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Text wird überprüft und vereinheitlicht, um zukünftige Verwirrungen zu vermeiden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Brutvögel können zum einen die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen herangezogen werden, zum anderen schaffen auch die außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen (Herstellung Zauneidechsenlebensraum (siehe Kapitel C.3.5), Aufforstung (siehe Kapitel C.4) im Umfeld des Bebauungsplanes neue Habitate für Vögel mit unterschiedlichen Lebensraumansprüchen. Die Flächen werden in den genannten Kapiteln näher beschrieben, eine zusammenfassende Erläuterung der neu geschaffenen Lebensräume wird im Kapitel C.3.2 ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Feststellung des Kammmolches erfolgte nach Abgabe der letzten Fassung des Umweltberichtes. Die Art wurde in die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuellen Fassung aufgenommen und wird dort behandelt. Bezüglich des Ausgleiches der verloren</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Vor dem genannten Hintergrund ist die artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen. Da die Kammolche bereits abgefangen wurden, muss die artenschutzrechtliche Prüfung nur das Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG beinhalten.</p> <p>Hinweis: In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ausschließlich Vogelarten und Anhang-IV Arten prüfungsrelevant. Auf die Amphibien bezogen wären dann auch Knoblauchkröte und Moorfrosch prüfungsrelevant. Alle anderen Arten sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bearbeiten.</p> <p>Der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu entnehmen, dass neben den Kartierungen aus dem Jahr 2016 auch Untersuchungen im Jahr 2018 erfolgten. An anderer Stelle wird von Erfassungen aus 2017 gesprochen.</p> <p>Eine Bestandskarte sowie die genannte Transektenbegehung von 2017/2018 ist nicht Bestandteil der Unterlagen.</p> <p>Die Unterlagen sind diesbezüglich zu vervollständigen.</p> <p><u>Anhang IV-Käferarten:</u></p> <p>Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2 Käferarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen. Im Einzelnen handelt es sich um den Eremiten (<i>Osmoderma eremita</i>) und den Scharlachkäfer (<i>Cucujus cinnaberinus</i>).</p> <p>Es erfolgten in der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Aussagen und Darstellungen, wo konkret die Nachweise erfolgten. Auch erfolgten keine Angaben über die Nachweismethoden.</p>	<p>gehenden Kammolchlebensräume erfolgen derzeit Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nachweise der Knoblauchkröte erfolgten durch Hr. Teige am Waldsee außerhalb des Geltungsbereiches. Moorfrosche können theoretisch vorkommen, wurden allerdings nicht nachgewiesen. Da keine Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten, wird die bereits im Umweltbericht ausgeführte Abgrenzung des Gebietes durch Schutzzäune als ausreichende Vermeidungsmaßnahme angesehen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Kartierberichte sind aus den Jahren 2016 und 2018, die Erfassungen selbst erfolgten teilweise auch in 2017. Der Umweltbericht wird noch einmal überprüft und vereinheitlicht.</p> <p>Entsprechende Karten der einzelnen Artengruppen wurden erstellt und werden dem Umweltbericht als Anhang beigelegt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wurde missverständlich dargestellt. Gemeint war eigentlich das potentielle Vorkommen der Arten in diesem Bereich auf Grundlage der Verbreitungskarten des BfN. Konkrete Nachweise der Arten im Geltungsbereich lagen nicht vor. Die Formulierung wurde überarbeitet.</p> <p>Entsprechende Kartierungen zu den geschützten Käferarten sind nachgeholt worden, im Zuge dessen konnten potentielle Habitatbäume von Eremit und Hirschkäfer festgestellt werden. Die Untersuchungen werden mit in den Umweltbericht aufgenommen. Die</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgten Ausführungen zu den Ausnahmegründen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht ausreichend, um in eine artenschutzrechtliche Ausnahmelage hineinzuplanen.</p> <p>Es fehlen weiterhin die Prüfung von Vermeidungsmaßnahmen, Aussagen zum Erhaltungszustand sowie ggf. Aussagen zu FCS-Maßnahmen.</p> <p><u>Fledermäuse:</u></p> <p>Der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu entnehmen, dass neben den Kartierungen aus dem Jahr 2016 auch Untersuchungen zwischen April 2017 und Januar 2018 durchgeführt wurden.</p> <p>Es fehlt den Unterlagen eine Karte mit Darstellung der nachgewiesenen Fledermausquartiere.</p> <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass in Frage stehende Bäume stichpunktartig auf Fledermäuse untersucht worden sind. An anderer Stelle wird wiederum die Aussage getroffen, dass vor Fällmaßnahmen für jeden Höhlenbaum eine Klärung auf tatsächliche Besiedlung erfolgen muss.</p> <p>Wie auch in der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt wurde, entspricht eine Kontrolle auf das Vorkommen von Arten auf Zulassungsebene nicht einer vorausschauenden Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes im Planverfahren, auch im Hinblick auf die Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.</p> <p>Es ist eine konkrete Untersuchung der Einzelbäume, als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung, erforderlich.</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.</p>	<p>artenschutzrechtlichen Belange werden um ein entsprechendes Kapitel ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Karte wird erstellt und dem Umweltbericht als Anhang beigefügt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Kartierungen von Hr. Teige stand die konkrete Bebauungsplanung noch nicht fest, es wurde eine überschlägige Potentialabschätzung des Baumbestandes durchgeführt.</p> <p>Es wurden daher durch den Artenschutzsachverständigen Hr. Goldbach aktuelle Kartierungen der im Baugebiet vorhandenen Bäume bezüglich ihres Quartierpotentials durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht mit aufgenommen und die Folgen im entsprechenden Kapitel der artenschutzrechtlichen Belange untersucht und entsprechende Maßnahmen erarbeitet.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis bezüglich der verzögerten Annahme neuer Quartiere ist bereits Bestandteil des Umweltberichtes. Ausführungen bezüglich einer Ausnahmegenehmigung bei Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Fledermausquartieren werden unter C.3.3 ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Wie bereits mitgeteilt, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde dieser Einschätzung nicht gefolgt. In Anbetracht der Tatsache, dass Fledermäuse hohe Ansprüche an ihre Quartiere stellen, muss davon ausgegangen werden, dass Ersatzquartiere erst nach Jahren von Fledermausarten mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die genannten Kriterien für die Anerkennung als CEF-Maßnahme nicht erfüllt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind bei Fledermausquartieren die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.</p> <p>Es ist im Planverfahren ein Schutzkonzept zu erstellen, das alle erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Quartierstrukturen (FCS-Maßnahmen) im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme umfasst.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Ausgleich von wegfallenden Quartierstrukturen am Baum- und Gebäudebestand wurde und wird in enger Absprache mit der uNB durchgeführt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Hinweis: Die bereits erfolgten FCS-Maßnahmen aus dem 1. Bauabschnitt können auch für den 2. Bauabschnitt herangezogen werden.</p> <p><u>Zauneidechsen:</u></p> <p>Für diese Art wurde bereits durch die untere Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt.</p> <p>In den Unterlagen erfolgte diesbezüglich keine Erwähnung. Im Interesse der allgemeinen Nachvollziehbarkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung wäre ein Hinweis auf das Prüfverfahren und die Genehmigung zweckmäßig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bereits durchgeführten Maßnahmen wurden im Umweltbericht bereits als ergänzende Maßnahmen aufgeführt. Insbesondere die Herrichtung der Winterquartiere hat eine übergeordnete Bedeutung für das gesamte Gebiet des Olympischen Dorfes.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p><u>Fazit Artenschutzrecht:</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die erfolgte artenschutzrechtliche Prüfung und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen sind sowohl für die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als auch für die Abwägung der Gemeinde Wustermark nach § 1 Abs. 7 BauGB zum jetzigen Planungsstand noch nicht ausreichend.</p> <p><u>Natura 2000:</u></p> <p>Nach § 16 Abs. 2 BbgNatSchAG ist bei der Aufstellung von Plänen der Planungsträger für die Entscheidungen und Maßnahmen des § 34 BNatSchG zuständig.</p> <p>In der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde der Gemeinde empfohlen, eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. Dieser Empfehlung wurde nicht nachgekommen.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird im Interesse der Planungssicherheit weiterhin empfohlen eine Vorprüfung durchzuführen.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf erneute Ausführungen verzichtet.</p> <p><u>Umweltbericht/Eingriffsregelung:</u></p> <p>In der Karte „Baumkartierung“ wurden mehrere Bäume zum Erhalt gekennzeichnet. Im Bebauungsplan erfolgten diesbezüglich keine Festsetzungen mit Erhaltungsgeboten.</p> <p>In der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden wurden unter anderem als Ersatzmaßnahme die Anlage eines Waldes mit Waldsaumbildung</p>	<p>Der Umweltbericht wird nach den obenstehenden Kriterien überarbeitet und angepasst.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung für das Gebiet des BP E 36B ist erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass durch die Planung keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Bäume werden im Grünordnungsplan zur Erhaltung empfohlen. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Zuordnung in der Karte „Baumkartierung“. Hierdurch ergibt sich allerdings keine Verbindlichkeit. Durch notwendige Maßnahmen wie beispielsweise die Kampfmittelberäumung können sich hier noch Änderungen ergeben. Die Ausführungen werden konkretisiert, um zukünftig Unklarheiten zu vermeiden.</p> <p>Die beiden tatsächlich zur Erhaltung festgesetzten Bäume Nr. 77a und 77b werden ergänzend mit erwähnt.</p> <p>Die Formulierungen werden entsprechend überarbeitet, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>in einer Größenordnung von 4,78 ha genannt. Die konkrete räumliche Zuordnung fehlt jedoch.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass es sich entsprechend Abbildung 6 um die Ackerfläche in der Gemarkung Elstal, Flur 14 handelt. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde ist diese Fläche als Ersatzmaßnahme für den Verlust der Bodenfunktionen geeignet.</p>	<p>Die Vermutung ist korrekt, es handelt sich hierbei um die Flächen der Flurstücke 35/2, 36/2, 45, 46, 47 und 50/2 der Flur 14 in der Gemarkung Wustermark. Die Verweise werden im Umweltbericht noch einmal deutlich gemacht, um eine korrekte Zuordnung zu ermöglichen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
		<p>Die in der Abbildung 6 gekennzeichnete Fläche in der Flur 1, Flurstück 43 ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet.</p> <p>Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege“ dargestellt. Die nicht bewaldeten Teile des Flurstücks stellen sich auch als Sukzessionsfläche mit einer Gras-/Staudenflur und einzelnen Gehölzen dar.</p> <p>Aufgrund der für solche Flächen charakteristischen Tierarten – auch in Verbindung mit den angrenzenden Biotoptypen – sollte die „Flächennutzung“ entsprechend der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan beibehalten werden.</p> <p>Eine Aufforstung der Fläche würde nicht den Standards für die Eignung und die Anerkennungsfähigkeit von Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE entsprechen, da es nachschuttfachlich an einer Aufwertungsfähigkeit sowie -bedürftigkeit fehlt.</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. Wie auch in der vorherigen Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde thematisiert wurde, lässt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche verschiedene Nutzungen zu, die eine Beeinträchtigung des Quartiers verursachen könnten. Gegenüber der vorherigen Planfassung erfolgte vorliegend keine Än-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche ist im Rahmen der voranschreitenden Planung verworfen worden und nicht mehr Bestandteil der abgestimmten Erstaufforstungsmaßnahme. Sie wird aus Text und Abbildung gestrichen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut textlicher Festsetzung TF 29 ist für die Fläche eine Umfriedung zusehen. Eine entsprechende mögliche Abgrenzung ist im GOP dargestellt. Ein ungehindertes Betreten des Bereiches kann damit vermieden werden. Im Umweltbericht werden hierzu detaillierte Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>derung der Festsetzung. Der Hinweis in der Abwägung zum Grünordnungsplan ist nicht ausreichend, da dieser keine verbindlichen Festsetzungen trifft.</p> <p>Es sollte hier der Umgebungsschutz des Fledermausquartiers durch eine Vergrößerung der Fläche „C“ gesichert werden.</p> <p>Der genannte Sachverhalt wurde auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht thematisiert.</p> <p>Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgeführte Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Planstraße „A“ stellt keine geeignete Ersatzmaßnahme für Bodenversiegelungen dar. Hier fehlt der Nachweis für die tatsächliche Aufwertung der Bodenfunktionen. Entsprechend der „HVE“ sollten keine Flächen gewählt werden, die durch geplante Eingriffe erheblich beeinträchtigt werden können.</p> <p>Aufgrund der relativ geringfügigen Teilfläche von 734 m² kommt es jedoch zu keinem erheblichen Kompensationsdefizit.</p> <p>Es ergeht der Hinweis, dass Dach- und Fassadenbegrünungen keine Ausgleichs- und Ersatzfunktion im Sinne von § 15 Abs.2 BNatSchG übernehmen. Es wird diesbezüglich auf die HVE verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechende Maßnahme wird aus dem Katalog entfernt. Hierdurch entsteht, wie geschildert, kein Kompensationsdefizit, die restlichen Maßnahmen sind ausreichend, um die Eingriffe auszugleichen.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach telefonischer Absprache mit Hr. Austel (uNB Havelland) kann die Dach- und Fassadenbegrünung anteilig als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.</p> <p>Gemäß HVE können „im Ausnahmefall auch Gestaltungsmaßnahmen teilweise als Kompensation anerkannt werden, wenn sie eine Aufwertung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna erzielen“ (S. 23). Die anderweitig kahlen Fassaden- und Dachflächen stellen ein zusätzliches Habitatangebot für Vögel und Insekten dar, zudem wird hierdurch auch das Jagdrevier von Fledermäusen erweitert. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Aufbau der Dachbegrünung. Die TF 26 legt eine extensive Dachbegrünung fest, somit ist die Voraussetzung erfüllt. Fassadenbegrünungen sind zudem bisher im Gebiet nicht vorhanden und bereichern somit die Artenvielfalt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Es wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme verwiesen.</p> <p>In den Planentwurf ist textlich festzusetzen, dass „im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Brunnen und von Anlagen mit Erdwärmesonden unzulässig ist“.</p> <p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Zum Planentwurf bestehen keine Einwände oder Bedenken. Die Belange der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in Bezug auf des Altlastenverdachts des Plangebietes wegen der früheren militärischen Nutzung werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Nach Prüfung der nun eingereichten Unterlagen zum Planungsvorhaben ist Folgendes zu bemerken:</p> <p>Es bestehen Bedenken gegen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für Gebäude im Baugebiet WA 1. Für die gegen die „Aue“ exponiert liegenden Gebäude des WA 1 sind für das zweite Vollgeschoss im Dach Gauben und/oder Dachflächenfenster für die Belichtung erforderlich. Die historischen Mannschaftsgebäude des Olympischen Dorfes weisen jedoch geschlossene Dachflächen auf; somit ist in diesem besonders sensiblen Bereich eine gravierende Abweichung von der historischen Gestaltung und Anmutung der Bebauung zu erwarten. Es sind im WA 1 daher nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss – jedoch ohne ausgebautem Dachgeschoss - möglich. Auch höhere Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter nicht ausgebauten Dächern sind hier aber ausgeschlossen.</p>	<p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Formulierungen ergänzt, die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits den Hinweis Nr. 3 in dem darauf hingewiesen wird, dass die Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben das zukünftige Wasserrecht ist. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine Ergänzung des Hinweises erübrigt sich in diesem Zusammenhang.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Forderung wird nicht gefolgt.</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 Bebauungsstruktur 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>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>(Es ist nicht erkennbar, dass die Abwägung des Schreibens der Denkmalfachbehörde vom 06.11.2020 auf den hier geäußerten Einwand gegen den DG-Ausbau im WA 1 tatsächlich eingeht.)</p> <p>Ferner:</p> <p>Begründung, Pkt. A 3.7.1. „Denkmalschutz“ (S.27), zum zweiten Satz: Das Olympische Dorf ist sowohl ein Bau- als auch ein Gartendenkmal.</p> <p>Ansonsten ergeben sich keine weitergehenden Hinweise gegenüber der bereits abgegebenen Stellungnahme.</p>	<p>Bezugnehmend auf den gemeinsamen Vororttermin im Olympischen Dorf am 10.05.2022 zur Bebauung im WA 1 wird festgehalten, dass keine Änderung der aktuellen Festsetzung zur Geschossigkeit im WA 1 gemäß der Stellungnahme erfolgt. Begründet wird die Entscheidung durch wesentliche öffentliche Belange, insb. der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Im Hinblick darauf soll auch sichergestellt werden, dass die Revitalisierung des Gesamtensembles nicht gefährdet wird und bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Wustermark entsprechend der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie auch weiterhin ermöglicht werden soll.</p> <p>Es wird auf die Notwendigkeit einer engen Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen (insbesondere zur Dachgestaltung) hingewiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen, die Begründung entsprechend reaktionell angepasst.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
12.	Wasser- und Bodenverband „GHHK-HK-HS“ Schreiben vom 09.11.2021	<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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
13.	Wasser- und Abwasserverband Havelland	<p>Dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" (WAH) sind mit Ihrem Schreiben vom 25.10.2021 die überarbeiteten Unterlagen für den B-Plan Nr. E36B „Olympisches Dorf“ (Ortslage Elstal) sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark zugegangen. Der Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Schreiben vom 06.12.2021</p>	<p>band hat die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich der Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung einer Prüfung unterzogen und möchte Ihnen nachfolgende Mitteilungen machen.</p> <p>Der WAH hatte sich bereits mit einer 1 Stellungnahme am 02.11.2020 zur 1. Fassung des B-Planes und der Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert Es kann mitgeteilt werden, dass die Inbetriebnahme der neuen Rohwasserfassung (bestehend aus 4 Brunnen) und die Trinkwasseraufbereitungsanlage dauerhaft am 08.03.2021 in Betrieb gegangen ist. Für das Wasserwerk Radelandberg erfolgte dies auf der Grundlage der Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 22.01.2019.</p> <p>Anhand der vorgelegten Unterlagen werden der Trinkwasserbedarf und das Schmutzwasseraufkommen für die anzuschließenden Grundstücke im 2. Bauabschnitt des Olympischen Dorfes nicht ersichtlich. Der Planentwurf geht ausschließlich auf Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Dem Vorhabenträger ist daher in Abstimmung mit der Gemeinde Wustermark eine Fortschreibung der Einwohnerbilanz unter Berücksichtigung des bereits erschlossenen Grundstückes im 1. und 2. Bauabschnitt sowie der prognostizierten Gesamteinwohnerentwicklung für das Olympische Dorf“ fortzuschreiben und dem Verband im Rahmen der Objektplanung vorzulegen. In der 1. Stellungnahme des Verbandes vom 02.11.2020 wurde bereits auf die ursprüngliche Abstimmung der maximal möglichen Einwohner bzw. Einwohnerwerte hingewiesen.</p> <p>Nachrichtlich werden noch 2 Lagepläne vorgelegt. Einer dieser Pläne befasst sich mit der Ausweisung der Lage zu den Brunnen für die Rohwasserfassung und der zweite Plan beschreibt die lokale Einordnung der Altbrunnen bzw. Grundwassermessstellen.</p> <p>Für das jährliche Monitoring des Grundwasserleiters sind vom Vorhabenträger im Bereich des Regenrückhaltebeckens 2 Grundwassermessstellen zu errichten.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung zur Begründung des B-Planes (Stand: 23.03.2021) wurde hinreichend auf die gegenwärtig vorliegenden Erkenntnisse und Vorgaben zum Wasserschutzgebiet (Seite 81 ff.) eingegangen. Hier hat die Untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme entsprechende</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine aktualisierte Einwohnerbilanzierung wurde dem Verband am 31.05.2022 durch die Gemeinde Wustermark übermittelt.</p> <p>Der Trinkwasserbedarf und die Entsorgung des Schmutzwassers für die anzuschließenden Grundstücke im 2. Bauabschnitt können gewährleistet werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine möglicherweise notwendige Errichtung zweier Grundwassermessstellen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die zur Sprache stehenden Belange, sind im Rahmen der Verhandlung des Erschließungsvertrags zwischen Investor und dem WAH zu behandeln.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweise auch unter Bezugnahme der Musterverordnung für die Trinkwasserschutzzonen I, II und III basierend auf der Ausarbeitung vom 27.08.2018 gegeben.	
14.	E.DIS GmbH Schreiben vom 09.11.2021	<p>Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. [...] Wir bitten unseren Anlagenbestand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.</p> <p>Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Detail- / Erschließungsplanung ermittelt werden.</p>	<p>Die Inhalte der Bestandspläne der E.DIS Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
15.	50Hertz Schreiben vom 11.11.2021	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.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
16.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) Schreiben vom 27.10.2021	<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend gradlinig sind und daher nicht auf kürzestem Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.</p>	<p>Die Inhalte der Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisungen der NBB werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

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 > 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 Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründungen 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 1,5m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baum-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mitgeteilten Leitungen liegen zumeist innerhalb des öffentlichen Straßenraums oder innerhalb von öffentlichen Grünflächen. Sie sind somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt. Da diese Leitungen lediglich dem jeweiligen Grundstückseigentümer dienen und keine überörtlichen Funktionen erfüllen sind keine planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente im 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>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>schutzplatte 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 räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>
17.	<p>GDMcom GmbH Schreiben vom 02.12.2021</p> <p>ONTRAS Gas-transport GmbH</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>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> <p>Anhand der eingereichten Unterlagen gehen wir davon aus, dass die o. g. Anlage/n vom angezeigten Entwurf des in Rede stehenden Bebauungsplans nicht berührt werden.</p> <p>Wir haben daher keine Einwände gegen das Verfahren.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden, der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten oder weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Standorten außerhalb der dargestellten Planungsgrenzen beschlossen werden, so ist es notwendig die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Sofern im Zuge des o. g. Verfahrens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 6 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur vorliegenden Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 03.11.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit den folgenden Ergän-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungstiefe der Festsetzungen des Bebauungsplans wird als ausreichend erachtet. Die Formulierung „Versorgungsträger“ schließt die Telekom mit ein. Der Ausbau der Versorgungsnetzes</p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Schreiben vom 03.12.2021</p>	<p>zungen weiter: Im Baugebiet wird die Fläche G3 (siehe Pkt. B.3.6 der Begründung „Flächen für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) u.a. mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden Wohnhäuser im Wohngebiet WA 2.2 mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>ist im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Detail- und Erschließungsplanungen zu regeln. Die entsprechenden Bestimmungen sind einzuhalten. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
19.	<p>Polizei Brandenburg</p> <p>Schreiben vom 08.12.2021</p>	<p>Seitens der Polizeiinspektion Havelland gibt es zu den Planentwürfen des Bebauungsplans keine Anmerkungen oder Hinweise, die für die Planungen bedeutsam sein könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
20.	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</p> <p>Schreiben vom 05.11.2021</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>Erdgasspeicher/ Untergrundspeicher:</p> <p>Der o. g. Bebauungsplan befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgas-speicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.</p>	<p>Die Hinweise zum eingestellten Erdgasspeicher / Untergrundspeicher im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie zur Geologie, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>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>Bodengeologie:</p> <p>Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2013) befinden sich östlich angrenzend an das Vorhabengebiet Niedermoore mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Geologie:</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der FFH-Vorprüfung abgehandelt. Im Umweltbericht sind entsprechende Verweise zu finden. Die FFH-VP kommt zu dem Schluss, dass durch die Planung keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
23.	<p>Industrie- und Handelskammer Potsdam</p> <p>Schreiben vom 09.12.2021</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan E 36B Olympisches Dorf vom 18. November 2020 aufrecht halten. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung der Behördenbeteiligung berücksichtigt. Sie werden zu gegebener Zeit über den Umgang mit Ihrer Stellungnahme unterrichtet.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
24.	<p>Handelsverband Berlin-Brandenburg</p> <p>Schreiben vom 26.11.2021</p>	<p>Rein vorsorglich verweisen wir auf unsere Stellungnahme mit Schreiben vom 03.11.2020.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich nach Prüfung der Entwurfsvorlage keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung der Behördenbeteiligung berücksichtigt. Sie werden zu gegebener Zeit über den Umgang mit Ihrer Stellungnahme unterrichtet.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Das Handels- und Dienstleistungsangebot wird gem. Integriertem Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) als wesentlicher Standortfaktor betrachtet, da die Attraktivität des Wohnstandortes sichert werden kann. Die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des örtlichen Bedarfs wird aus Sicht des HBB gegenwärtig als unproblematisch eingeschätzt.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	
26.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p> <p>I C 31</p> <p>Schreiben vom 08.12.2021</p>	<p>Durch das Vorhaben sind bis zu 5.000 Kfz/Tag zusätzlich entlang der B 5 zu erwarten. Aus dem Ergebnis des Luftschadstoffgutachtens zur Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans E36B in Verbindung mit den Prognosewerten aus dem Berliner Umweltatlas kann abgeschätzt werden, dass durch das Vorhaben allein keine unzulässigen Auswirkungen auf Berlin zu erwarten sind.</p> <p>Eine weitere Stärkung des ÖPNV zwischen Berlin und Wustermark ist aber auf jeden Fall zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
26.1	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</p> <p>Schreiben vom 10.12.2021</p>	<p>Der Bezirk Spandau betrachtet die vorliegende Abwägung hinsichtlich Umwelt- und Naturschutzes, aber auch verkehrlicher Belange als ungenügend.</p> <p>Gesamtstädtische Planungen</p> <p>Der Entwurf des B-Plans E 36B steht den Belangen des FNP von Berlin nicht entgegen. Das Referat I A - Stadtentwicklungsplanung hat keine zusätzlichen Belange geäußert, die Einwände aus der vorangegangenen Stellungnahme behalten daher ihre Gültigkeit.</p> <p>Umweltbezogene Einwendungen</p> <p>Das Umwelt- und Naturschutzamt Spandau wendet ein, dass von den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, auch auf dem Gebiet des Bezirks Spandau, ausgehen. Dies betrifft vor allem die Beeinträchtigung des Plangebiets als Biotop im grenzübergreifenden Biotopver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben, bewertet und bei Notwendigkeit durch geeignete Maßnahmen kompensiert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bund, die Beeinträchtigung der Habitatfunktion des Plangebiets für die umgebenden FFH Gebiete und die darin lebenden Fledermäuse sowie die Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Plangebiet durch die angestrebten Nutzungsänderungen. Die ausführlichen Einwendungen des Umwelt- und Naturschutzamtes zu diesen Aspekten entnehmen Sie bitte zur weiteren Berücksichtigung im Verfahren der Anlage dieser Stellungnahme. Das Referat II D SenUVK verweist bzgl. der mit den Planunterlagen gegebenen Information zur geplanten Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes auf das Vorhaben „Wasserressourcenmanagement in der Hauptstadtregion (SenUVK/MLUK)“ gemäß dem Strategischen Gesamtrahmen Hauptstadtregion (SGHR).</p> <p>Verkehrsbezogene Einwendungen:</p> <p>Das Straßen- und Grünflächenamt Spandau lehnt ab, dass die Verkehrsplanung des B-Plangebietes stark einseitig auf den MIV ausgelegt sind, obwohl mit dem Bahnhof Elstal eine direkte RE-Verbindung nach Berlin besteht. Die B 5 als direkte Verbindung nach Berlin mündet in die Heerstraße. Die B 5 kann das gesteigerte Verkehrsaufkommen eventuell aufnehmen, die Heerstraße nicht. Planungen einer Radschnellverbindung werden die MIV-Aufnahmefähigkeit der Heerstraße zukünftig stark beschränken. Auch die Einrichtung einer Busspur wird geprüft. Die Aussage aus der Abwägung, dass die Verkehre einen Umweg über weniger belastete Straßen nach Berlin nehmen werden, werden nicht akzeptiert. Auch hier gilt, dass Berlin grundsätzlich den Umweltverbund auf Kosten des MIV stärken will und wird. Dagegen stehen die große Anzahl neu generierter MIV-Fahrten durch die entsprechenden Gebiete in Elstal, wovon ein Großteil Berlin als Ziel haben werden. Eine Stärkung des ÖPNV ist unabdingbar, um die neuen Gebiete zukunftssicher und nachhaltig zu erschließen und Pendlerverkehre nach Berlin zu vermeiden. Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV werden die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. Die ÖPNV-Anbindung (insbesondere im Hinblick auf Verkehrsströme mit Quelle und Ziel in Berlin) wird aber nach wie vor als unzureichend eingestuft. Weiterführende Maßnahmen oder Handlungsansätze, die zu einer entsprechenden stärkeren Nutzung insbesondere des schienengebundenen ÖPNV beitra-</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und erneut wie folgt abgewogen:</p> <p>Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vielfältige Möglichkeiten 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 Haupteerschließungsachse 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 vorsehen.</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 ermittel-</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>gen würden, sind in den im Rahmen der Beteiligung vorgelegten Unterlagen weiterhin nicht erkennbar. Eine abschließende Bewertung mit Stellungnahme wird voraussichtlich erst nach Vorlage des Modul 4 (ÖPNV-Konzept) zum Verkehrsentwicklungsplan Wustermark möglich sein (laut Ankündigung frühestens Q/III 2022). Eine Optimierung des ÖPNV-Angebots und die Verbesserung der Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern, insbesondere des SPNV, wird nach wie vor als Grundvoraussetzung angesehen, um das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen aus den Entwicklungstendenzen in der Gemeinde Wustermark und den Nachbargemeinden auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und die in Modul 1 des Verkehrsentwicklungsplans Wustermark prognostizierten Zunahmen im Kfz-Auskommen in den Bereichen Heerstraße und Falkenseer Chaussee zu verringern.</p> <p>Die von gemeinsamer Stellungnahme des Landes Berlin samt der dazugehörigen Anlagen behält daher weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>ter Nutzungspotentiale die B5 immer noch als leistungsfähig einzustufen wäre. Kapazitätsgrenzen im Bestand bestehen nur für die Heerstraße in Berlin.</p> <p>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 neuen Wohn- und Gewerbeflächen auf die Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrsnetz für die ca. 5.000 entstehenden täglichen Fahrten ausreichend ausgelegt ist. Der Verkehr würde vor allem über die neu errichtete Zufahrtsstraße „Zum Olympischen Dorf“ in Richtung Berlin geleitet. Eine sichere Verkehrsführung mit hoher Verkehrsqualität kann gewährleistet werden. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der prognostizierten Nachfragezahlen für ÖPNV-Nutzende und Auswirkungen auf bestehende Pendlerbeziehungen aus dem Plangebiet nach Berlin wurden im Rahmen der vorliegenden Planungen zum zweiten Bauabschnitt, nicht für notwendig erachtet und sind im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde zu veranlassen.</p> <p>Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Elstal im LEP HR aufgrund seiner sehr guten straßen- und schienenseitigen Anbindung zeichnerisch als Teil des Gestaltungsraumes Siedlung festgelegt ist. Innerhalb dieser Gebietskulisse ist es entsprechend Ziel 5.6 Absatz</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>3 des LEP HR möglich, quantitativ uneingeschränkt Wohnsiedlungsflächen im planungsrechtlichen Innen- als auch Außenbereich zu entwickeln.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
27.	<p>Landeshauptstadt Potsdam – Der Oberbürgermeister</p> <p>Schreiben vom 09.12.2021</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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
28.	<p>Gemeinde Brieselang</p> <p>Schreiben vom 03.11.2021</p>	<p>Von dem oben genannten Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark werden keine Belange der Gemeinde Brieselang berührt.</p> <p>Die Gemeinde Brieselang begrüßt die innerörtliche Weiterentwicklung der Gemeinde Wustermark.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
30.	<p>Stadt Falkensee</p> <p>Schreiben vom 08.12.2021</p>	<p>Die Stadt Falkensee begrüßt die Entwicklung des Olympischen Dorfes und damit seine Wiederbelebung zu einem lebendigen Teil von Wustermark.</p> <p>Durch das Vorhaben sowie weitere Planungen im Ortsteil Elstal ist eine deutliche Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens in der Region zu erwarten. Auf die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen habe ich in der Stellungnahme vom 24.11.2020 hingewiesen.</p> <p>Das vorgelegte Modul 2 des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Wustermark (März 2021) betrachtet die „Äußere Anbindung und räumliche Verkehrsverflechtung“ auf kommunaler Ebene. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der B5-Anschlussstelle „Elstal/Olympisches Dorf“ wird festgestellt, dass der Bedarf für einen Umbau des Knotens bereits im Zuge der laufenden Entwicklung entsteht (S. 38). Als Handlungsempfehlung wird weiter die Abstimmung der Planungen über ein abgestimmtes regionales Verkehrsmodell genannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Hinweise zum Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark sowie auf ein regional abzustimmendes Verkehrsmodell werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das erste Modul des Verkehrsentwicklungsplans hat eine ausreichende Leistungsfähigkeit der B 5 außerhalb Berlins festgestellt. Problematisch sind in diesem Zusammenhang vielmehr die unzureichend ausgebauten Anschlussstellen in Elstal, deren Umbau durch die Gemeinde jedoch derzeit bereits planerisch vorbereitet</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Mögliche regionale Ausweichverkehre bei (temporärer) Überlastung der nahe gelegenen B5 werden bisher nicht berücksichtigt. Bei einer weiträumigen Umfahrung beträfe dies insbesondere das Straßennetz Falkensees. Weiter ist zu ermitteln, ob mit einer Verlagerung des Verkehrs auch dauerhaft zu rechnen ist und wie diesen Auswirkungen entgegengewirkt werden soll.</p> <p>Die Kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG) Osthavelland hat aus diesem Grund ein Mobilitätskonzept in Auftrag gegeben, welches im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden soll. Erst nach Vorliegen daraus resultierender verbindlich umzusetzender Lösungen ist eine Stellungnahme durch die Stadt Falkensee möglich.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die soziale Infrastruktur sind die entstehenden Bedarfe im Bereich der Sekundarstufen I und II bei der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Havelland zu sichern.</p>	<p>wird. Eine weitergehende Betrachtung möglicher regionaler Ausweichverkehre bei temporärer Überlastung der B5 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Wustermark hat dem Landkreis Havelland im Rahmen der Stellungnahme zum Schulentwicklungsplan die aktuellen Bevölkerungsprognosen zugearbeitet.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
32.	Stadt Nauen Schreiben vom 18.11.2021	Die Belange der Stadt Nauen werden nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird nicht geändert.
33.	DNS:NET Internet Service GmbH Schreiben vom 25.10.2021	<p>In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.</p> <p>Bitte beachten Sie die beigefügten Lagepläne und die Kabelschutzanweisung.</p>	<p>Die Inhalte der Bestandspläne der DNS:NET Internet Service GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
34.	PrimaGas Energie GmbH&Co. KG Schreiben vom 25.10.2021	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
35.	Saferay operations GmbH Schreiben vom 25.10.2021	<p>In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
36.	Vodafone GmbH Schreiben vom 27.10.2021	<p>Die hier zur Verfügung gestellten Trasseninformationen stellen flächendeckend die Vodafone GmbH (VF) und Vodafone Deutschland GmbH (VDG) Infrastruktur dar.</p> <p>Sie befinden sich außerhalb des Vodafone Kabel Deutschland GmbH Versorgungsgebietes. Es liegen keine Trasseninformationen vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
37.	1&1 Versatel Deutschland GmbH Schreiben vom 11.11.2021	<p>Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.</p> <p>Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.</p>	<p>Die Inhalte der Bestandspläne der 1&1 Versatel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>