



Gemeinde  
WUSTERMARK

Ortsteil Elstal

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

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen  
der erneuten eingeschränkten 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 27.07.2022**

14.10.2022

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 17.08.2022 statt.

Stellungnahmen liegen von 5 Stellen vor:	Von 4 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
01. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	01.
02. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	02.
03. Landesamt für Umwelt (LfU)	03.
04.1 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	04.1
04.2 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bodendenkmalpflege	04.2
05.	05. Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West
06. Landkreis Havelland, Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde	06.
07.	07. Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg
08.	08. NABU Naturschutzbund Deutschland
09.	09. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

*Die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wurden in der o.g. Reihenfolge zusammengefasst dargestellt. Die Texte geben den Inhalt der Originalst Stellungnahmen 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.	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>  <b>Schreiben vom 15.08.2022</b>	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><b>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b></p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b></p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p><b>Bindungswirkung</b></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. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind u. a. aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>
02.	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming</b>  <b>Schreiben vom 23.08.2022</b>	<p>Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen.</p> <p>Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>
03.	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
	<b>Abt. Technischer Umweltschutz 2</b> <b>Schreiben vom 17.08.2022</b>	<p>8) 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 zur Immissionssituation sowie dem Umweltbericht.</i> [...]</p> <p>Die in Stellungnahme 263/21 T26 geforderte Ergänzung zu Belüftungsanlagen in bestimmten Bereichen der Kindertagesstätte ist korrekt erfolgt.</p> <p>Den Ausführungen im Umweltbericht auf die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevanten Schutzgüter Mensch und Klima/Luft kann gefolgt werden.</p> <p>Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen sind Konflikte hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zu erkennen. Durch geeignete textliche Festsetzungen werden die Konflikte gelöst. Dem Vorhaben kann somit hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes daher zugestimmt werden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<b>Landesamt für Umwelt</b> <b>Abt. Wasserwirtschaft 1 und 2</b> <b>Schreiben vom 17.08.2022</b>	<p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 09.12.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

5

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Kammolchlebensräume ist das BLDAM (hier insbesondere Herr Volkmann, Gartendenkmalpflege) involviert.</p> <p><b>Hinweise</b>  Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.  Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.</p>	Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b>
04.2	<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Abt. Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum</b></p> <p><b>Schreiben vom 09.08.2022</b></p>	Zu o.g. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 18. August 2016 und 26. Oktober 2020 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planungen in ihrer jetzigen Fassung berühren würden.	Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b>
06.	<p><b>Landkreis Havelland</b></p> <p><b>Dezernat IV, Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p><b>Schreiben vom 17.08.2022</b></p>	<p>Die Planunterlagen weisen noch erhebliche Mängel auf und sind überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig; gegen eine Festsetzung bestehen zudem denkmalrechtliche Einwände. Bei der Überarbeitung sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden:</p> <p><b>Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung</b></p> <p>Warum in der weißen Fläche westlich des WA3, die an dieser Stelle den rechtswirksamen B-Plan E 36 A „Olympisches Dorf“ überlagert, keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wurde, erschließt sich nicht. Da das Fehlen einer Nutzungszuweisung zur Teilunwirksamkeit des B-Plans in</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Grundsätzlich gilt über § 10 BauGB der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (Urteil vom 10. August 1990 – BVerwG 4 C 3.90 – BVerwGE 85, 289). Entfiele wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>diesem Bereich führen würde, ist eine entsprechende Ergänzung in jedem Fall erforderlich.</p>	<p>Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.</p> <p>Um mögliche Irritationen zu vermeiden, wird jedoch im Sinne einer Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 42 ergänzt. Diese listet zunächst auf, welche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ keine Anwendung für das in Rede stehende, neu benannte Gebiet WA 3.1 finden. Anschließend werden alle Festsetzungen nachrichtlich aufgezählt, die aus dem Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ weiterhin für das Gebiet WA 3.1 gelten. Bei allen anderen enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E36B „Olympisches Dorf“ zu allgemeinen Wohngebieten wird zudem jeweils über eine Ergänzung klargestellt, dass sie sich nicht auf das in Rede stehende Gebiet mit der neu vergebenen Bezeichnung WA 3.1 beziehen. Ferner werden die für das WA 3.1 weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen in die Planzeichnung übertragen.</p> <p><b>Die Planung wird redaktionell geändert.</b> Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 42 ergänzt. Zudem erhalten alle bisherigen Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten die Ergänzung, dass sie sich nicht auf das neu benannte Gebiet WA 3.1 beziehen. Auch die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. E 36A werden für das Gebiet WA 3.1 übertragen.</p>
		<p>Im WA 1 stehen der Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise denkmalrechtliche Belange entgegen (s.u., Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde).</p> <p>Da die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses mit den dafür erforderlichen Dachfensteröffnungen definitiv nicht in Aussicht gestellt wurde, wäre die Festsetzung nicht</p>	<p>Der Hinweis wird <b>teilweise aufgegriffen</b>.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind, d.h., sie sind der Abwägung zugänglich. Nach Satzungsbeschluss greift § 30 BauGB, der besagt, dass ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Eine diesbezügliche Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vollziehbar und somit mangels Erforderlichkeit unwirksam. Auch hier wäre somit von einer Teilunwirksamkeit des B-Plans auszugehen.</p> <p>Diese könnte z.B. schon dadurch vermieden werden, wenn die Geschossigkeit nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt werden würde. Dadurch könnte die Konfliktlösung mit dem Denkmalrecht auf der Ebene der Ausführungsplanung erfolgen; die Wirksamkeit der Festsetzung stünde jedoch nicht in Frage.</p>	<p>mangels einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, steht nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit des WA 1 ist im gestalterischen Gesamtkontext zu betrachten.</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 der Bauten mit zunehmender Entfernung zur Aue maßgebend für die Gestaltung. Kommunale Planungsabsicht ist, die einheitliche Gestaltung des Standorts, die auch die Zielstellungen des IQEKs und des städtebaulichen Konzepts waren und die im ersten Bauabschnitt bereits realisiert wurden, mittels der Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.</p> <p>Der zwingenden Festsetzung der Zweigeschossigkeit liegt entsprechend ein denkmalpflegerischer Belang zu Grunde. Sie wurde gewählt, um im sensiblen Auenbereich ein Verspringen von Geschossigkeiten ausschließen zu können. Der Höhenabfall der Baukörper soll von den viergeschossigen Blockbauten im WA 2.2 und WA 2.3 über die dreigeschossigen Gebäude des WA 2.1 bis zur zweigeschossigen auennahen Bebauung des WA 1 aus gestalterischen Gründen gestaffelt und nicht sprunghaft erfolgen (siehe Anlage 1 dieser Abwägung).</p> <p>Der den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen zugrundeliegende Baukörper ist der Anlage 2 dieser Abwägung in</p>



Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Form einer Gebäudestudie zu entnehmen. Als gestalterisch verbindendes Element zu den Neubauten im ersten Bauabschnitt aber auch einigen noch vorhandenen Altbauten im restlichen Areal wird die Herstellung eines Walmdachs zwingend festgesetzt. Im Sinne einer effizienten Raumausnutzung ermöglicht der Bebauungsplan den Ausbau des aus gestalterischen Gründen ohnehin zu errichtenden Walmdaches zum Vollgeschoss mit Dachraumbelichtung. Über die festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,80 m und Dachneigungen von 30° bis 40° lässt sich die maximal mögliche Firsthöhe der Baukörper herleiten. Gemäß der Gebäudestudie beträgt diese 9,12 m und liegt damit unter dem Wert der um ein Geschoss höheren Town- und Reihenhäuser im ersten Bauabschnitt.</p> <p>Ferner wird bezugnehmend auf den gemeinsamen Vororttermin im Olympischen Dorf am 10.05.2022 zur Bebauung im WA 1 festgehalten, dass keine Änderung der aktuellen Festsetzung zur Geschossigkeit im WA 1 gemäß Stellungnahme erfolgt. Begründet wird die Entscheidung auch 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 entsprechend auch die wirtschaftliche Sicherung des Gesamtvorhabens nicht zu gefährden, wird an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Begründung, Punkt B.3.11 Immissionsschutz</u></p> <p>Da die bisher vorgenommene Festsetzung einer Emissionskontingentierung im GE-Gebiet unzulässig war, weil im B-Plan keine Fläche ohne Emissionsbeschränkungen verblieben ist, wurden nunmehr Ergänzungsflächen im Gemeindegebiet benannt, um eine gebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen der Aufzählung der in Frage kommenden Gewerbeflächen ohne Beschränkungen für die dort zulässigen Gewerbebetriebe werden eher beispielhaft drei B-Plangebiete im Gemeindegebiet genannt.</p> <p>Es wird empfohlen, diejenigen GE-Gebiete, die im vorliegenden Fall die Funktion von Ergänzungsflächen übernehmen sollen, konkret festzulegen. Die Gemeinde muss sich darüber klarwerden, welche geeigneten Baugebiete jetzt und künftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen</p>	<p>Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen (insbesondere zur Dachgestaltung) weiterhin die Notwendigkeit einer engen Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden besteht. Über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ hat sich der Vorhabenträger bereits verpflichtet, die Regelungen der Gestaltungsfibel für das Bauen im Olympischen Dorf von 1936 in Elstal einzuhalten. So sind bei der Sanierung bestehender Baukörper als auch bei der Errichtung neuer Gebäude Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Zudem ist klargestellt, dass deren Anweisungen der Gestaltungsfibel vorgehen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b> Zur Veranschaulichung der aus den Festsetzungen im WA 1 abzuleitenden Gebäudekubaturen finden die Anlagen 1 und 2 dieser Abwägung mit ergänzenden Erläuterungen Eingang in die Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird <b>teilweise aufgegriffen</b>.</p> <p>Die beispielhafte Benennung dreier Bebauungspläne wird dahingehend überarbeitet, dass die Gemeinde Wustermark nunmehr mit dem B-Plan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen die Möglichkeit eröffnet, auch ohne Schallkontingentierungen zugelassen zu werden. Dieser Plan soll nach Absicht der Gemeinde Wustermark in die hier angewendete gebietsübergreifende Gliederung (dauerhaft) einbezogen werden. Mit Beschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, wird dieser Abwägungszusammenhang mit beschlossen. Dem Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ ist ein entsprechender Verwaltungsvermerk beizufügen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sollen und diese dauerhaft festlegen; eine nur beispielhafte Aufzählung aller Gebiete, die die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen würden, reicht möglicherweise als zielgerichtete planerische Willensäußerung der Gemeinde, die in Rechtsprechung und Kommentierung gefordert wird, nicht aus (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16: „Es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen.“).</p> <p>Angesichts der extrem niedrigen festgesetzten Schallkontingente, die lediglich Gewerbebetriebe zulassen, die auch in einem WA- oder MI-Gebiet zulässig wären, wird erneut empfohlen, die Festsetzung von GE-Gebieten (zumindest teilweise) zu überprüfen.</p> <p>Möglicherweise wäre hier auch eine MI-Festsetzung mit einer entsprechenden Gliederung möglich, indem Wohnnutzungen z.B. ausschließlich im Bereich des GE 2.2 angeordnet werden und die gewerblichen bzw. weiteren im MI-Gebiet zulässigen Nutzungen auf den übrigen Flächen.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B5 und die städtebaulich missgünstige Lage hinter einer Lärmschutzwand, zeigt sich dieser Bereich weder für ein allgemeines Wohngebiet noch für ein Mischgebiet geeignet. Ein Mischgebiet hätte hinsichtlich der Lärmbelastung durch die B5 in einen gewerblichen Bereich entlang der Bundesstraße und einen durch das Wohnen genutzten Bereich nördlich davon unterteilt werden müssen, was der angestrebten „Mischnutzung“ dieses Gebietstyps direkt widerspräche. Demzufolge wurde auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückgegriffen. Um nun das angrenzende Wohnen nicht zu beeinträchtigen, werden die Einschränkungen des Gewerbegebietes über Lärmkontingentierungen und die Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen gesteuert. Das Lärmkontingent für das Gewerbegebiet ermöglicht das Nebeneinander von ansonsten unverträglichen Nutzungen des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG.</p> <p>Für kleinere Büroeinheiten sowie die geplante Nutzung als Kindertagesstätte, ist die Nutzung der Bestandsgebäude als auch die der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagenen Waldbereiche für Außenspielflächen, vorstellbar. Die Festsetzung von in ihrer Nutzung eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Gemeinbedarfsgebietes,</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Textliche Festsetzung Nr. 31: Ohne Ergänzung der Zahl zu pflanzenden Gehölze ist die Festsetzung nicht eindeutig, da völlig unbestimmt ist, wie viele Gehölze erforderlich sind, damit der „Charakter einer Parkanlage“ entsteht. Die Festsetzung ist in der jetzigen Form somit unzulässig.</p> <p>Erneut wird empfohlen, die ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Fläche gemäß ihrer ausdrücklich benannten Bestimmung als Grünfläche festzusetzen, da die Fläche schon aufgrund ihrer Größe und der Randlage nicht mehr als untergeordnete „Durchgrünung“ des Gewerbegebiets anzusehen ist, sondern als eigenständige Freifläche in Form einer Parkanlage.</p> <p>Bei einer Grünflächenfestsetzung würde zudem das Erfordernis entfallen, Art und Zahl der Pflanzungen konkret festzulegen.</p>	<p>bietet für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Chance einer verhältnismäßig verkehrsarmen und dennoch vielseitigen Nutzung. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und die Lärmkontingentierung garantieren ein verträgliches Nebeneinander der Gebiete.</p> <p>Gemäß der laut § 1 Abs. 6 Nr. 11 ebenfalls zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planungen, wird ferner auf den Lärmaktionsplan der Gemeinde Wustermark verwiesen. Die grundsätzliche Zielstellung der Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Minderung von Umgebungslärm sowie die Verhinderung lärmbedingter gesundheitsschädlicher Auswirkungen. Der Lärmaktionsplan Stufe 3 für Hauptverkehrsstraßen vom August 2019 gibt eine Siedlungsplanung außerhalb verlärmter Bereiche vor. So sollen Wohnbauflächen möglichst nicht direkt an Hauptverkehrswegen ausgewiesen werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Festsetzung von gestalteten Freiflächen, bzw. wie hier Parkanlagen innerhalb eines Gewerbegebietes schließt sich nicht aus, da die Art der hier zulässigen Nutzungen untergeordneter Natur ist. Da die Gemeinde aufgrund der Lagequalität, die eine historisch erhalten 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.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Textliche Festsetzungen Nr. 42 und 43: Es bestehen erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit dieser Festsetzungen, da hier einzelne Festsetzungen eines anderen rechtswirksamen B-Plans aufgehoben werden sollen, der vorliegende B-Plan aber in keine Weise als (teilweiser) Änderungsplan kenntlich gemacht wurde und zudem keine Nutzungszuweisung für die Fläche enthält.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, auf dem Flurstück 528 alle baurechtlichen Vorschriften aus dem anderen B-Plan (mit den vorgesehenen Änderungen) zu übernehmen, insbesondere auch die Art der baulichen Nutzung (s.o.).</p>	<p>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. Um eine ausreichende Bestimmtheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 8 Sträucher auf der Fläche zu pflanzen sind. Der Charakter einer Parkanlage ist somit gesichert. Die Verteilung innerhalb dieser Fläche wird der Freiraumplanung überlassen. Die Umsetzbarkeit ist der Gemeinde Wustermark mit einem entsprechendem Pflanzkonzept im Zuge der Ausführungsplanung nachzuweisen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b> Es wird ergänzend festgesetzt, dass mindestens 8 Sträucher auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen sind. Zudem wird präzisiert, dass die gegenständliche Fläche gestaltet anzulegen ist.</p> <p>Der Hinweis <b>wird aufgegriffen.</b></p> <p>Grundsätzlich gilt über § 10 BauGB der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (Urteil vom 10. August 1990 – BVerwG 4 C 3.90 – BVerwGE 85, 289). Entfiele wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.</p> <p>Um mögliche Irritationen zu vermeiden, wird jedoch im Sinne einer Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 43 ergänzt. Diese listet zunächst auf, welche Festsetzungen</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der vorliegende B-Plan würde dann in diesem Bereich die ältere Satzung überlagern; auf deren Planzeichnung wäre ein entsprechender Vermerk anzubringen.</p> <p>In jedem Änderungsplan müssen die im Geltungsbereich gültigen baurechtlichen Inhalte eindeutig und abschließend geregelt werden. Das ist hier bisher nicht der Fall, da der B-Plan zwar den älteren Plan überlagert und einige Festsetzungen ändert, aber keine eigene Nutzungszuweisung vorgenommen hat.</p> <p>Warum für ein und dieselbe Fläche Festsetzungen aus zwei unterschiedlichen und sich überlagernden B-Plänen anzuwenden sein sollen, statt im aktuellen B-Plan sämtliche Planinhalte abschließend zu regeln (was ohne Probleme möglich wäre), ist sachlich nicht nachvollziehbar und nicht rechtskonform.</p> <p>Die Überlagerung von Festsetzungen im Bereich des Flurstücks 553 (dessen Lage in der Planzeichnung kaum erkennbar ist und deutlicher gekennzeichnet werden sollte) wird im Text nicht korrekt beschrieben.</p> <p>Im wirksamen B-Plan Nr. E 36 A wurde hier eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im aktuellen B-Plan von einer Wohnbaufläche überlagert werden soll; die Aussagen sind entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ keine Anwendung für das in Rede stehende, neu benannte Gebiet WA 3.1 finden. Anschließend werden alle Festsetzungen nachrichtlich aufgezählt, die aus dem Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ weiterhin für das Gebiet WA 3.1 gelten. Bei allen anderen enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E36B „Olympisches Dorf“ zu allgemeinen Wohngebieten wird zudem jeweils über eine Ergänzung klargestellt, dass sie sich nicht auf das in Rede stehende Gebiet mit der neu vergebenen Bezeichnung WA 3.1 beziehen. Ferner werden die für das WA 3.1 weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen in die Planzeichnung übertragen.</p> <p><b>Die Planung wird redaktionell geändert.</b> Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 42 ergänzt. Zudem erhalten alle bisherigen Festsetzungen zu allgemeinen Wohngebieten die Ergänzung, dass sie sich nicht auf das neu benannte Gebiet WA 3.1 beziehen. Auch die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. E 36A werden für das Gebiet WA 3.1 übertragen.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Ausführungen des Bebauungsplans sind korrekt und eben wie in der Stellungnahme aufgeführt beschrieben. Eine auf dem Flurstück 553 ehemals festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird nunmehr von einem allgemeinen Wohngebiet überlagert. Der Bebauungsplan trifft keine anderslautenden Aussagen.</p> <p>Zur besseren Erkennbarkeit wird auf der Planzeichnung die Flurstücksnummer 553 besser hervorgehoben und kenntlich gemacht.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Textliche Festsetzung Nr. 21: Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um eine Anlage mit nicht unerheblicher baulicher Befestigung handelt, die zudem von einer Einfriedung umgeben und nicht öffentlich zugänglich ist, ist davon auszugehen, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche hier gerade nicht zutreffend sein dürfte; stattdessen dürfte hier die Festsetzung eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) zutreffend sein.</p> <p>Die Fläche könnte ggf. (mit Randsignatur dargestellt) eine (private) Grünfläche überlagern.</p> <p><u>Hinweis zur Begründung (Punkt E 2.2, Auswertung der Behördenstellungen):</u></p> <p>Zu der in allen Fassungen der Begründung (Seite 65 im aktuellen Entwurf) enthaltenen Aussage:</p> <p><i>„Nach der Rechtsprechung (s. Fickert/Fieseler) ist für Neuplanungen von Wohngebieten zu beachten, dass in Bezug auf Verkehrsräusche gesunde Wohnverhältnisse bereits vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Diese werden vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude unter den o. g. Randbedingungen tagsüber und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.“</i></p> <p>wurde trotz Ankündigung im Text noch immer nicht die zugrundeliegende Rechtsprechung konkret benannt; in der eingefügten Fußnote wird lediglich erneut nur der BauNVO-Kommentar benannt, aus dem die Rechtsprechung entnommen sein soll (ohne jegliche konkrete Angabe zur Fundstelle).</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Baugenehmigung zum Regenversickerungsbecken sieht die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens mit einer Rasenansaat oder standortgerechten Stauden vor, so dass diese von ihrer Außenwirkung her Bestandteil des im Plangebiet festgesetzten Grünzuges ist, und entsprechend in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche gesichert wird. Zudem soll geprüft werden, ob der Pflegeweg, der das Regenrückhaltebecken umspannt, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Die Festsetzung als Grünfläche orientiert sich entsprechend nicht am Bestand, sondern an der Planung, die eine gestalterische Einbindung in die bestehende Grünfläche vorsieht.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dahingehend redaktionell überarbeitet, dass der Verweis auf die Rechtsprechung aus dem zur Sprache stehenden Textblock, mangels Nachvollziehbarkeit entfernt wurde.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Ohne die konkrete Angabe der zugrundeliegenden Rechtsprechung ist eine fachliche Überprüfung nicht möglich; in diesem Fall sollte der o.g. Text aus der Begründung entfernt werden.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung aufzuführen.</p>	
		<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) definierten Bebauungspläne.</p> <p>Zum Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:</p> <p><u>Besonderer Artenschutz</u></p> <p>In der Bebauungsplanung 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 Vorhabenszulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen.</p> <p>Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p>



Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden unter Gliederungspunkt C.3 der Begründung thematisiert.</p> <p>Es wird sich wie folgt zu den relevanten Arten/Artengruppen geäußert:  <u>Europäische Vogelarten</u></p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Bauzeitenregelung vom 01. Oktober bis 01. Februar festgelegt. 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). Demnach beginnt die Fortpflanzungsperiode des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesenen Kolkrabens bereits Mitte Januar. Die in der Begründung genannte Bauzeitenregelung sollte dahingehend angepasst werden.</p> <p>Des Weiteren sollte die konkrete Bauzeitenregelung auf der Planzeichnung als Hinweis genannt werden. Der aktuell vorliegende Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung verschiebt die Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes auf die Genehmigungsebene. Das widerspricht der Tatsache, wie oben bereits erwähnt, dass im Planverfahren eine vorausschauende Prüfung dieser Belange, auch im Hinblick auf die Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote, erfolgen soll.</p>	<p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst, indem für die Bauzeitenregelung die Fortpflanzungsperiode des Kolkrabens ab Mitte Januar maßgeblich ist.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Im Umweltbericht wurde bereits eine vorausschauende Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt. Dies führte zu dem Ergebnis, dass einerseits artenschutzrechtliche Verbote teilweise vermieden werden und andererseits die Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Insofern wird die Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes nicht auf die Genehmigungsplanung verschoben. Der Hinweis Nr. 5 soll zusätzlich sicherstellen, dass im Rahmen von Genehmigungsplanungen der besondere Artenschutz und daraus resultierende Anforderungen wie z.B. die bauvorbereitende Kontrolle der Lebensstätten und die Verpflichtung zur Ausnahmeanträgen durch die Bauherren beachtet werden. Der Hinweis Nr. 5 wird hinsichtlich der Erforderlichkeit von Ausnahmeanträgen präzisiert, jedoch bleibt die Einsetzung der konkreten Bauzeitenregelung den jeweils durch die Fachbehörde zu erteilenden Ausnahmegenehmigungen vorbehalten.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<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 den vorherigen Stellungnahmen hingewiesen wurden. An dieser Stelle sollen folgende Ausführungen erfolgen:</p> <p><u>CEF-Maßnahmen</u></p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt nach wie vor 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 laut Tabelle 13 der Begründung um 15 Vogelarten mit 46 Niststättenverlusten. 22 Nistkästen wurden bereits installiert.</p> <p>In Anlehnung an die bereits erfolgten Ausführungen zur Anerkennung von CEF-Maßnahmen aus den vorherigen Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde ist beachtlich, dass mit CEF-Maßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit einer von einem Eingriff betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang durchgehend gesichert wird und erhalten bleibt (also vor, während und nach dem Eingriff). Der Anknüpfungspunkt jeder CEF-Maßnahme ist die betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätte und nicht die betroffene lokale Population.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf die nachfolgenden Abwägungsentscheidungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht wurde entsprechend des Hinweises angepasst.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen an Gebäuden und Bäumen muss bereits vor Durchführung des Eingriffs wirksam werden. Da entsprechende Maßnahmen aufgrund der Planungsabläufe und baulichen Realisierung vorliegend nicht vorgezogen möglich sind, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als FCS-Maßnahmen durchgeführt, d.h. zeitlich nach dem Eingriff.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht wurde entsprechend des Hinweises angepasst.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen an Gebäuden und Bäumen muss bereits vor Durchführung des Eingriffs wirksam werden. Da entsprechende Maßnahmen aufgrund der Planungsabläufe und baulichen Realisierung vorliegend nicht vorgezogen möglich sind, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als FCS-Maßnahmen durchgeführt, d.h. zeitlich nach dem Eingriff.</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird unter der Annahme der zu erwartenden anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen, die über mehrere Jahre stattfinden, davon ausgegangen, dass 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>Im Zuge bereits erfolgter Ausnahmegenehmigungen (AZ 66.2-50045-22 und 63-00424-18) sind bereits Nistkästen für Revierverluste angerechnet worden. Die betroffenen Arten und Reviere entfallen bei der Betrachtung der kartierten Brutvögel und der Festlegung von weiteren Maßnahmen.</p> <p>In der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass artbezogene Darstellungen der FCS-Maßnahmen notwendig sind. Insbesondere sind Angaben über die Größe, Eignung, Lage sowie über die Verfügbarkeit der Flächen erforderlich. In der Begründung wurden für den Verlust der Reviere der Boden- und Freibrüter die Flächen der Zauneidechsensiedlung sowie der Waldersatzpflanzungen als Ausgleich genannt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird den Flächen vom Grundsatz her zugestimmt. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden, für welche konkreten Arten und Anzahl der Reviere die Flächen geeignet sind und genutzt werden sollen.</p> <p><u>Fazit europäische Vogelarten</u></p> <p>Grundsätzlich wird das Aufhängen von Nistkästen von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Die genannten CEF-Maßnahmen können jedoch, aufgrund der zu erwartenden langjährig andauernden anlage- und baubedingten Beeinträchtigungen und damit einhergehenden Revierverlusten, nicht anerkannt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dahingehend zu überarbeiten, dass für alle nachgewiesenen Arten, für die ein Revierverlust zu erwarten ist, eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird und für alle relevanten Arten FCS-Maßnahmen nachzuweisen sind. Bereits installierte Nistkästen und umgesetzte</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Der Hinweis auf erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde im Umweltbericht aufgenommen und präzisiert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die Berechnung der Nistkästen im Umweltbericht erfolgt unter Berücksichtigung bereits erteilter Ausnahmegenehmigungen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Der Umweltbericht wurde angepasst. Die Darstellungen der FCS-Maßnahmen wurden hinsichtlich der Arten und Anzahl der Reviere präzisiert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Auf die Erforderlichkeit von Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für Revierverluste wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung hingewiesen. Darin werden auch für alle relevanten Arten FCS-Maßnahmen nachgewiesen. Für die geforderte Zuordnung von bereits installierten Nistkästen und umgesetzte Maßnahmen</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Maßnahmen sind den entsprechenden Arten und Anzahl der Reviere konkret zuzuordnen.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>In der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass eine konkrete Untersuchung der Einzelbäume, als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung, erforderlich ist. Im aktuellen Planentwurf wurden lediglich die Bäume mit Quartierpotential ermittelt. Eine konkrete Untersuchung erfolgte nicht. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Bäume mit Potential vor der Fällung zu kontrollieren sind.</p> <p>In der Begründung wird ferner dargestellt, dass ca. die Hälfte der Bäume mit Quartierpotential erhalten bleiben sollen. Davon ausgehend werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die zu fällenden Bäume ermittelt. Die Bäume, die erhalten werden sollen, werden jedoch teilweise nicht im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Eine mögliche nachträglich doch notwendige Fällung kann somit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt, sind die Belange des besonderen Artenschutzes bereits im Planverfahren vorausschauend zu prüfen. Hierfür reicht es nicht aus, Kontrollen auf Vorkommen von Arten auf die Zulassungsebene zu verschieben.</p>	<p>wurde eine zusätzliche Übersichtstabelle mit allen Arten und Revieren erstellt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b></p> <p>Die Ergebnisberichte der konkreten Untersuchung aller Einzel- und Waldbäume durch eine Artenschutzsachverständigen im Frühjahr 2022 wurden an die Untere Naturschutzbehörde nachgereicht. Der Umweltbericht wird dahingehend geändert, dass die Ergebnisberichte vertiefend in den Umweltbericht eingearbeitet werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b></p> <p>Alle Bäume die außerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen liegen sollen erhalten werden. Sollten einzelne Bäume notwendigerweise nachträglich gefällt werden müssen, erfolgt vor Fällung eine erneute artenschutzfachliche Untersuchung jedes Baumes im Hinblick auf etwaige Quartiere von Fledermäusen und den erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleich. Zudem müssten für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume von der Gemeinde Ausnahmeanträge genehmigt werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b></p> <p>Wie oben ausgeführt, werden die Belange des Artenschutzes im Umweltbericht im Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen vorausschauend betrachtet, indem die Verbotstatbestände geprüft und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt werden. Zudem erfolgt bereits im Planverfahren eine Beurteilung, ob jeweils die</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>In der Begründung werden einerseits CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erwähnt. An anderer Stelle wird die Aussage getroffen, dass Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig sind. Es ergeht der allgemeingültige Hinweis, dass bei durchführbaren CEF-Maßnahmen keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird der Einschätzung gefolgt, dass Ausnahmegenehmigungen für die Artengruppen der Fledermäuse erforderlich werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erfolgt.</p> <p>Da Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, müssen die Quartierverluste kompensiert werden. Demnach sind FCS-Maßnahmen notwendig. In der Begründung werden bereits geleistete und noch notwendige Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren genannt. Aufgrund der oben erwähnten fehlenden Untersuchung der Einzelbäume, kann nicht vorausgesagt werden, um welche Art von Quartier es sich handelt (Einzel-, Paarungs- oder Winterquartier, Wochenstube). Da je nach Quartier und nachgewiesener Art unterschiedliche Maßnahmen erforderlich werden, kann nicht eingeschätzt werden, ob die genannte Kompensation ausreichend ist.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die unter Punkt C.3.3 genannte TF 28 ist durch die Überarbeitung der Planzeichnung zu TF 29 geworden.</p>	<p>Ausnahmevoraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen vorliegen (Planen in die Ausnahme-lage).</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Der Umweltbericht wurde angepasst, indem zum Schutz der Tiere anstelle von CEF-Maßnahmen FCS-Maßnahmen durchgeführt werden müssen und insofern Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Die Ergebnisberichte der konkreten Untersuchung aller Einzel- und Waldbäume durch einen Artenschutzsachverständigen im Frühjahr 2022 wurden an die Untere Naturschutzbehörde nachgereicht. Da eine weitere vertiefende Untersuchung der höher gelegenen Baumhöhlen nicht erfolgte, wurde in einem Abstimmungsgespräch zwischen der Unterer Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro festgelegt, dass für eine ausreichende Kompensation eine worst-case-Betrachtung erfolgt. Demnach sind alle potentiellen Quartiere an Bäumen zu kompensieren. Für die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen werden unterschiedliche Quartierstatus (Einzel-, Paarungs- oder Winterquartier, Wochenstube) angenommen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Fazit Fledermäuse</u></p> <p>Grundlage für die Prüfung der Belange des Artenschutzes (hier: Fledermäuse) ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach anerkannten Methodenstandards. Die durchgeführten Untersuchungen bezüglich der Fledermäuse weisen weiterhin Mängel auf. Eine abschließende Aussage zu möglichen Baumquartieren ist ohne Kartierung der Bäume nicht möglich. Eine konkrete Untersuchung der Einzelbäume ist erforderlich. Zudem ist die artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Differenzierung zwischen CEF- und FCS-Maßnahmen zu überarbeiten.</p> <p><u>Amphibien</u></p> <p>Zur Kompensation des Verlustes der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Kammmolches werden in der Begründung sowie im beigegefügtten Konzept zwei Varianten (A und B) thematisiert. Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergeht der Hinweis, dass die geplanten Maßnahmen der Entschlammung und Erweiterung der Wasserflächen der Variante A dahingehend ergänzt werden sollten, dass zwischen Maßnahme a (innerhalb oberflächlich anstehenden Wassers (60 m²)) und b (außerhalb oberflächlich anstehenden Wassers (20 m²)) eine weitere Teilfläche (20 m²) zur Entschlammung</p>	<p>Die Nummerierung der TF 28 wurde angepasst.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Die Ergebnisberichte der konkreten Kartierung aller Einzel- und Waldbäume vom Boden aus lagen bereits im Frühjahr 2022 vor und wurden an die Untere Naturschutzbehörde nachgereicht. Die Untersuchungen erfolgten nach anerkannten Methodenstandards.</p> <p>Da eine weitere vertiefende Untersuchung der höher gelegenen Baumhöhlen nicht erfolgte, wurde in einem Abstimmungsgespräch zwischen der Unterer Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro festgelegt, dass für eine ausreichende Kompensation eine worst-case-Betrachtung erfolgt. Demnach sind alle potentiellen Quartiere an Bäumen zu kompensieren. Eine Differenzierung zwischen CEF- und FCS-Maßnahmen ist nicht erforderlich, das alle geplanten Maßnahmen als FCS-Maßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Der Umweltbericht und das gesondert erarbeitete Konzept zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Kammmolch im Olympischen Dorf wird angepasst, indem die Maßnahmenfläche von 80 m² auf insgesamt 100 m² vergrößert wird.</p> <p>Allerdings wird von der vorgeschlagenen Aufteilung der Maßnahmenfläche in drei Teilflächen Abstand genommen werden. Am 28.09.2022 wurde eine erneute fachgut-</p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>integriert wird. Diese dient dazu, der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen des Kammmolches entgegenzuwirken und die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zusätzlich zu erweitern.</p> <p><u>Holzbewohnende Käfer</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden drei beachtenswerte holzbewohnende Käferarten genannt (Heldbock, Eremit und Scharlachkäfer). Es wird die Aussage getroffen, dass diese Arten unter anderem an alten Bäumen gefunden werden, wobei Bäume hierbei erst ab einem Stammumfang von über 200 cm als alt angesehen werden. Dieser Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt. Ob ein Baum</p>	<p>achterliche Vorortbegehung des Waldsees zur Vorbereitung und der weiteren Präzisierung der Maßnahmen durchgeführt (Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft und Umweltplanungsbüro Klimsa). Dabei zeigte sich, dass der Wasserstand des Waldsees im Vergleich zu April 2022 deutlich zurückgegangen ist. Da es Ziel der Maßnahme ist, den Gewässerlebensraum des Kammmolchs zu erhalten bzw. aufzuwerten wird auf die beiden Maßnahmenflächen b und b1 (außerhalb des oberflächlich anstehenden Wassers) verzichtet. Auf dieser Teilfläche ist auch bei Durchführung der Entschlammung/Abgrabung die Etablierung eines dauerhaften Wasserstandes sehr unsicher. Stattdessen wird die größere Entschlammungsfläche a, die im April 2022 noch innerhalb des anstehenden Oberflächenwassers lag, auf 100 m<sup>2</sup> erweitert. Weiterhin soll im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden, ob und inwieweit die im September 2022 noch vorhandenen röhrichtfreien Wasserflächen alternativ entschlammt und dadurch vertieft werden. Angesichts zurückgehenden Niederschlags und Grundwassers ist die Konzentrierung auf die Teilfläche a bzw. die röhrichtfreien Wasserflächen die am besten geeignete Maßnahme, dauerhafte Wasserstände als Lebens- und Reproduktionsstätte des Kammmolchs sicherzustellen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst, indem das Kriterium des Stammumfangs aus den Ausführungen entfernt wird.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>durch eine geschützte Käferart besiedelt ist, lässt sich nicht durch das Kriterium des Stammumfangs ausschließen.</p> <p>Laut Kapitel C 2.5.1 des Umweltberichts wurde der Baumbestand im Geltungsbereich des B-Planes durch das Büro Alnus an drei Tagen auf potenziellen Besatz durch xylobionte Käfer untersucht. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden, ob der gesamte Baumbestand untersucht wurde, oder nur die aufgeführten in Frage kommenden Bäume mit einem Stammumfang &gt; 200 cm. Weiterhin wurden keine Aussagen zu der Methodik getroffen. Für den Fall, dass ein Besatz eines Baumes nicht sicher ausgeschlossen werden kann, sollte die Kartierung durch einen fachlich qualifizierten Sachverständigen durchgeführt werden.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden fünf Verdachtsbäume (vier für den Eremiten und einer für den Heldbock) genannt. Vier davon können erhalten werden. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, um welche der fünf Verdachtsbäume es sich dabei konkret handelt. Es wurde auch kein Verdachtsbaum der Karte „Insekten“ (Anhang 6) auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Aus dem Anhang 1 – Baumkartierung geht zudem hervor, dass mindestens zwei der fünf Verdachtsbäume gefällt werden sollen und ein weiterer wird nicht aufgeführt. Entsprechende Darstellungen sind zu überarbeiten, bzw. zu ergänzen.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Bauzeitenregelung in Bezug auf holzbewohnende Käferarten nicht geeignet ist, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, da sich ganzjährig Entwicklungsstadien der Käfer im Baum befinden. Im Falle einer Fällung wird somit in jedem Fall ein Verbot ausgelöst, womit eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Ergebnisberichte der Untersuchung des gesamten Baumbestandes durch einen Artenschutzsachverständigen im Frühjahr 2022 wurden an die Untere Naturschutzbehörde nachgereicht. Nach erneuter Durchsicht der Unterlagen teilte die Untere Naturschutzbehörde in ihrer zweiten Stellungnahme vom 22.09.2022 mit, dass sich aufgeführten Kritikpunkte zu holzbewohnende Käferarten aufgeklärt haben. Die zweite Stellungnahme ist weiter unten angefügt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer zweiten Stellungnahme vom 22.09.2022 mit, dass sich aufgeführten Kritikpunkte zu holzbewohnenden Käferarten aufgeklärt haben, von daher besteht kein Überarbeitungsbedarf mehr. Die zweite Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist weiter unten angefügt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wird angepasst, indem die entsprechenden Darstellungen überarbeitet werden. Der Hinweis auf eine erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle einer Baumfällung wird eingearbeitet.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>



Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Fazit holzbewohnende Käferarten</u></p> <p>Für eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist eine konkrete Untersuchung der Einzelbäume bezüglich eines Besatzes erforderlich.</p> <p><u>Umweltbericht / Eingriffsregelung</u></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. In der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Umgebungsschutz des Quartiers durch seine Lage in einer öffentlichen Grünfläche nicht hinreichend gesichert und der Hinweis zum Grünordnungsplan, aufgrund seiner fehlenden Verbindlichkeit, nicht ausreichend ist. Im vorliegenden Planentwurf erfolgte keine Änderung der Festsetzung gegenüber der vorherigen Planfassung. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird die TF 29 und der Verweis in der Abwägung auf den Grünordnungsplan weiterhin nicht als ausreichend für den Umgebungsschutz des Fledermausquartiers angesehen, da die TF 29 lediglich eine Umfriedung zum Schutz des Betretens festlegt. Die Fläche „C“ sollte, wie auch schon in der vorherigen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde angeregt, vergrößert werden, um einen ausreichenden Schutz der Umgebung gewährleisten zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Ergebnisberichte der Untersuchung des gesamten Baumbestandes durch einen Artenschutzsachverständigen im Frühjahr 2022 wurden an die Untere Naturschutzbehörde nachgereicht. Nach erneuter Durchsicht der Unterlagen teilte die Untere Naturschutzbehörde in ihrer zweiten Stellungnahme vom 22.09.2022 mit, dass sich aufgeführten Kritikpunkte zu holzbewohnende Käferarten aufgeklärt haben. Die zweite Stellungnahme ist weiter unten angefügt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen</b>.</p> <p>Um einen ausreichenden Schutz der Umgebung des Fledermausbunkers sicherzustellen, wird im Grünordnungsplan eine Einfriedung des Fledermausbunkers in einem Abstand von ca. 5- 10 m vorgesehen. Zur Sicherung dieser Maßgaben wird die Begründung der textlichen Festsetzung 29 erweitert. Es wird dort ein entsprechender Passus eingefügt. Die Gemeinde als zukünftige Eigentümerin der Fläche bindet sich damit selbst. Aufgrund dieser Selbstbindung wird von der vorgeschlagenen Vergrößerung der Fläche C im Bebauungsplan abgesehen. Entscheidend ist die Einfriedung (Zaunanlage), die einen angemessenen Umgebungsschutz für den Fledermausbunker gewährleistet. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, kann die Gemeinde Wustermark im Rahmen der Ausführungsplanung den erforderlichen Abstand der Einfriedung sicherstellen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

26

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Es ergeht der Hinweis, dass im Falle einer Potentialanalyse der nicht untersuchten Baumhöhlen, zunächst davon ausgegangen werden muss, dass die Höhlen ganzjährig durch Fledermäuse mit wechselndem Quartierstatus genutzt werden (worst-case-Betrachtung). Die benötigten Ersatzquartiere sollten dahingehend ermittelt werden, dass sich je nach Quartierstatus (Einzel-, Paarungs- oder Winterquartier, Wochenstube) unterschiedliche Anforderungen an die Kompensation ergeben.</p> <p>Die Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde aus der letzten Stellungnahme hinsichtlich der notwendigen FCS-Maßnahmen (und nicht CEF-Maßnahmen) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><u>Holzbewohnende Käferarten</u></p> <p>In der faunistischen Erfassung vom Büro Alnus vom März 2022 wurden alle Bäume auf ein Vorkommen des Eremiten, Heldbock und Scharlachroten Plattkäfers untersucht. Es konnte kein Besatz nachgewiesen werden. Demnach haben sich die Punkte in Bezug auf xylobionte Käferarten der letzten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde geklärt.</p> <p>Es wird jedoch weiterhin darauf hingewiesen, dass der Stammumfang kein Kriterium für den Besatz eines Baumes durch holzbewohnende Käferarten darstellt und diese Aussage entsprechend überarbeitet werden sollte.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst, indem die vorgesehenen artenschutzfachlichen Maßnahmen als FCS-Maßnahmen fungieren und nicht als CEF-Maßnahmen.</p> <p>Zudem wird auf die vorstehenden Abwägungsentscheidungen aus der letzten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wurde aufgegriffen.</b></p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst, indem das Kriterium des Stammumfangs aus den Ausführungen entfernt wird.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
		<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht des Denkmalschutzes sind folgende Hinweise zu den Planunterlagen erforderlich:</p>	<p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>

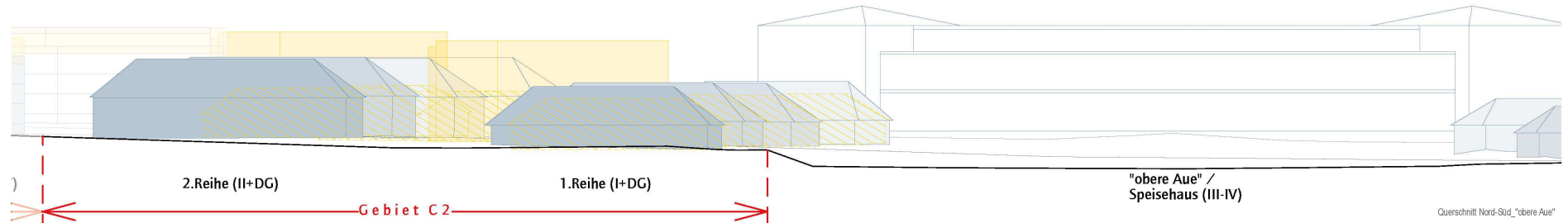
Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>1. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für den Kammolch ist die Variante A im Grundsatz zustimmungsfähig. Bei weiteren Planungsschritten sind die Denkmalbehörden mit einzubeziehen.</p> <p>2. Seitens der Denkmalbehörden bestehen Einwände gegen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen – zwingend - für Gebäude im Baugebiet WA 1. Es wird stattdessen gefordert, maximal ein Vollgeschoss ohne DG-Ausbau zuzulassen. An dieser sensiblen Stelle liegende Gebäude des WA 1 – exponierte Lage an der Aue gegenüber von historischen Mannschaftsgebäuden - müssen geschlossene Dächer aufweisen (keine Gauben und/oder Dachflächenfenster), um eine gravierende Abweichung von der historischen Gestaltung und Anmutung der Bebauung an der Aue zu vermeiden. Diese Forderung konterkariert das städtebauliche Konzept einer hinsichtlich der Geschossigkeit gestaffelten Bebauung in Abhängigkeit von der Entfernung zur Aue nicht.</p> <p>In denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren ist eine Abweichung von dieser denkmalpflegerischen Forderung nur möglich, wenn entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG).</p> <p>Im vorgelegten Abwägungstext (S. 238-239, 250f der Begründung) werden zwar zu betrachtende Punkte benannt (insbesondere Wirtschaftlichkeit); es wird jedoch nicht nachgewiesen (insbesondere mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und Darlegungen zum Wohnraumbedarf), dass die Kriterien gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG tatsächlich erfüllt sind.</p> <p>Mithin kann die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit für 2-geschossige Gebäude im WA 1 auf der vorliegenden Grundlage nicht bestätigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird <b>teilweise aufgegriffen</b>.</p> <p>Die Festsetzung der Geschossigkeit des WA 1 ist im gestalterischen Gesamtkontext zu betrachten.</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. Der Höhenabfall der Baukörper soll von den viergeschossigen Blockbauten im WA 2.2 und WA 2.3 über die dreigeschossigen Gebäude des WA 2.1 bis zur zweigeschossigen auennahen Bebauung des WA 1 aus gestalterischen Gründen gestaffelt und nicht sprunghaft erfolgen (siehe Anlage 1 dieser Abwägung). Der zwingenden Festsetzung der Zweigeschossigkeit liegt dahingehend ein denkmalpflegerischer Belang zu Grunde, dass sie gewählt wurde, um im sensiblen Auenbereich ein Verspringen von Geschossigkeiten zu vermeiden.</p> <p>Der den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen zugrundeliegende Baukörper ist der Anlage 2 dieser Abwägung in Form einer Gebäudestudie zu entnehmen. Als gestalterisch verbindendes Element zu den Neubauten im ersten Bauabschnitt aber auch einigen noch vorhandenen Altbauten im restlichen Areal wird die Herstellung eines</p>

Ifd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Walmdachs zwingend festgesetzt. Im Sinne einer effizienten Raumausnutzung ermöglicht der Bebauungsplan den Ausbau des aus gestalterischen Gründen ohnehin zu errichtenden Walmdaches zum Vollgeschoss mit Dachraumbelichtung. Über die festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,80 m und Dachneigungen von 30° bis 40° lässt sich die maximal mögliche Firsthöhe der Baukörper herleiten. Gemäß der Gebäudestudie beträgt diese 9,12 m und liegt damit unter dem Wert der um ein Geschoss höheren Town- und Reihenhäuser im ersten Bauabschnitt.</p> <p>Ferner wird beziehungsweise auf den gemeinsamen Vororttermin im Olympischen Dorf am 10.05.2022 zur Bebauung im WA 1 festgehalten, dass keine Änderung der aktuellen Festsetzung zur Geschossigkeit im WA 1 gemäß Stellungnahme erfolgt. Begründet wird die Entscheidung auch 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>Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen (insbesondere zur Dachgestaltung) besteht weiterhin die Notwendigkeit einer engen Abstimmung mit den Denk-</p>

lfd. Nr.	Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägung
			<p>malschutzbehörden. Über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympischen Dorf“ hat sich der Vorhabenträger bereits verpflichtet, die Regelungen der Gestaltungsfibel für das Bauen im Olympischen Dorf von 1936 in Elstal einzuhalten. So sind bei der Sanierung bestehender Baukörper als auch bei der Errichtung neuer Gebäude Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Zudem ist klargestellt, dass deren Anweisungen der Gestaltungsfibel vorgehen.</p> <p>Ferner wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind, d.h., sie sind der Abwägung zugänglich. Nach Satzungsbeschluss greift § 30 BauGB, der besagt, dass ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b> Zur Veranschaulichung der aus den Festsetzungen im WA 1 abzuleitenden Gebäudekubaturen finden die Anlagen 1 und 2 dieser Abwägung mit ergänzenden Erläuterungen Eingang in die Begründung.</p>

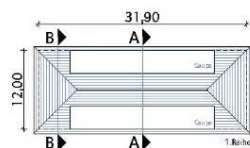
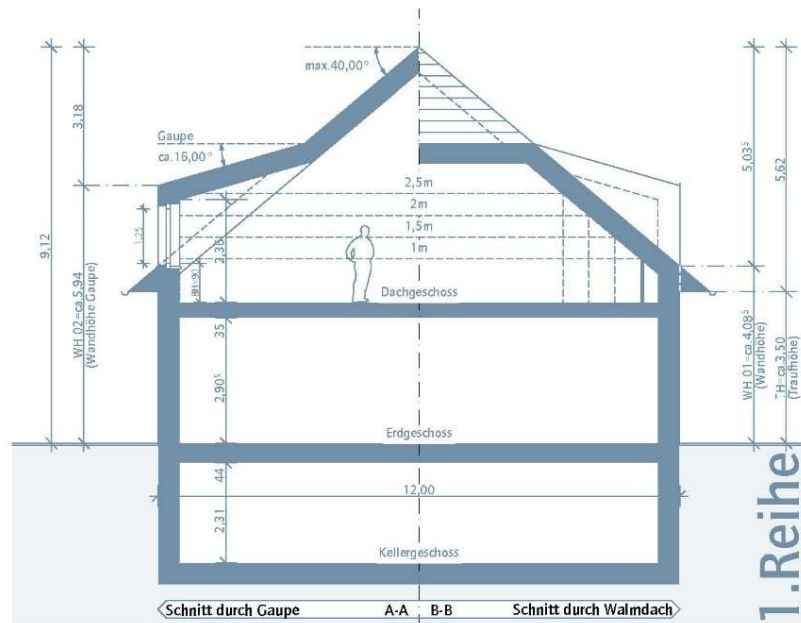
## Anlage 1

Querschnitt 2. Bauabschnitt und obere Aue (van geisten.marfels architekten vom 25.03.2019)



## Anlage 2

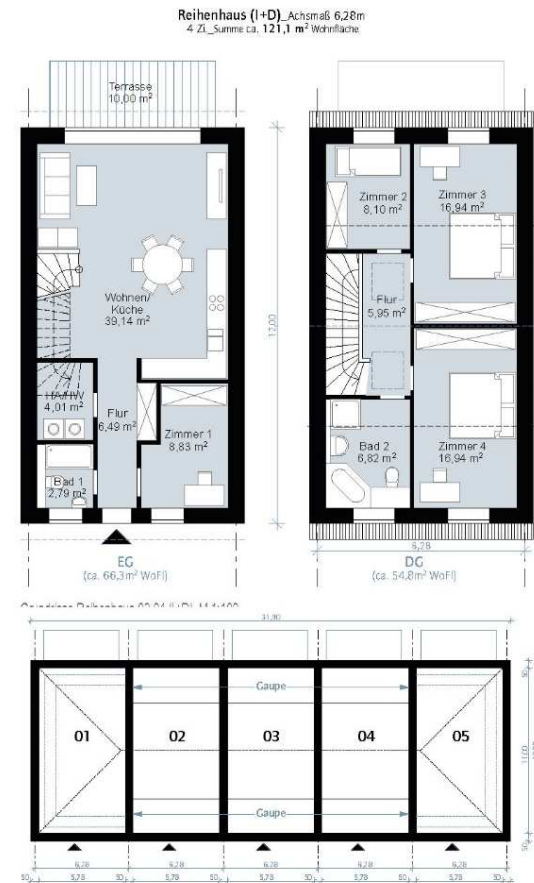
Gebäudestudie Reihenhaushaus WA 1 (van geisten.marfels architekten vom 25.03.2019)



Systemschnitt Gebäude 1. Reihe (I+DG)

**Gebiet C2,  
Bebauung 1.Reihe (I+DG)**

Grundfläche: 12,00mx31,90m  
Traufhöhe: max. 3,50m  
Wandhöhe Gaube: max. 5,95m  
Walmdach mit max. 40°  
I+Dachgeschoss



Systemgrundrisse Gebäude 1. Reihe\_Machbarkeitsstudie