

## **Öffentliche Bekanntmachung über die**

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

In der Sitzung am 22.07.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" sowie dessen Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 27.09.2025 statt. Mit der E-Mail vom 28.07.2025 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme aufgefordert. Als Abgabefrist war der 01.09.2025 gesetzt.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 liegt im Ortsteil Priort. umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha und wird wie folgt begrenzt:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| im Norden           | von den mit Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlungsbereich,  |
| im Osten            | von der in der Waldfläche verlaufenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft", |
| im Süden und Westen | von den mit Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlungsbereich und der Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304.                          |

Im Plangebiet liegen die folgenden Flurstücke:

Flur 5 in der Gemarkung Priort: 52/15, 113, 120, 121 (alle teilweise), 114

Flur 8 in der Gemarkung Priort: 113, 118 (alle teilweise)

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind in Abbildung 1 dargestellt.

#### **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die zentral im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark gelegene Freifläche wird als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrübungsplatz genutzt. Aus dem Ortsteil heraus gibt es Wünsche, diesen Standort weiter zu qualifizieren. Dabei soll die Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger verbessert und insbesondere der Spielbereich erweitert und zu einem attraktiven, möglichst naturnahen Ort entwickelt werden. Bewegung als Teil der Gesundheitsförderung steht im Vordergrund.

Darüber hinaus soll ein Ort entstehen, an dem Jung und Alt zusammenkommen können und das generationsübergreifende Miteinander gefördert wird. Menschen jeden Lebensalters sollen sich dort begegnen, austauschen und sich bewegen können.

Das Planungskonzept sieht verschiedene Funktionsbereiche vor, so einen Kinderspielbereich, einen Aktionsbereich für Jugendliche und Veranstaltungen am Streetball-Feld, einen zentral gelegenen Sitzplatz, einen Sportbereich und eine sogenannte lauschige Ecke als Rückzugsort.

Der Spiel- und Sportplatz ist kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) scheidet auf Grund des Umfangs und der Auswirkungen auf

die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie des Waldes aus. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort.

## Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort. Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Natur-, Arten- und Bodenschutz sowie auf den Immissionschutz.



Abbildung 1:

Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des Vorentwurfs vom 26.01.2025

Geobasisdaten: Geoportal Brandenburg, Topografischen Karte und Liegenschaftskataster (ALKIS) © GeoBasis-DE/LGB 2026 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 25.01.2026

## Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.03.2026 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung von 26.01.2026 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der dazugehörigen Begründung, inklusive Umweltbericht, mit folgendem Anhang:

- Anlage 1 B-Plan P 51, Entwurf mit Konzept zur Erweiterung des zentralen Freiraums Priort / 2021
- Anlage 2 Plan P 51, Entwurf mit Digitalem OrthoPhoto und der Darstellung der Feuerwehr-Wettkampfbahn
- Anlage 3 Bestand mit Fauna, Januar 2026
- Anlage 4 Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm, Bericht Nr. X1237.006.01.001 vom 28.05.2025
- Anlage 5 Auswertung Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des B-Plans P 51

- Anlage 6 Auswertung Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des B-Plans P 51

zur Auslage bestimmt.

Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung vom 26.01.2026

**vom 07.04.2026 bis 18.05.2026**

im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind, können während des o. g. Zeitraums im Internet auf dem Planungsportal (DiPlanPortal) unter

<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/bebauungsplanp51>

sowie auf der Homepage der Gemeinde Wustermark unter der Rubrik *Verwaltung & Politik / Allgemeines / öffentliche Auslegungen* unter

<https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/>

eingesehen und abgerufen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden während der Veröffentlichungsfrist als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit alle Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt und können eingesehen werden bei der:

Gemeinde Wustermark  
Rathaus  
Fachbereich 2 Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales  
Raum 222  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

während der Dienstzeiten

Montag 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mittwoch 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr  
(außerhalb dieser Zeiten nur nach telefonischer Vereinbarung unter Tel. 033234 / 73-243)

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- im Internet über das Planungsportal des Landes Brandenburg (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/>) oder
- per Mail an [gemeindeentwicklung@wustermark.de](mailto:gemeindeentwicklung@wustermark.de) .

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch abgegeben werden:

- schriftlich per Post an die Postanschrift: Gemeinde Wustermark, Fachbereich II, Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark,
- schriftlich per Fax an die Gemeinde Wustermark (033234 / 73-250) oder
- mündlich während der oben genannten Dienststunden zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Wustermark

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

### **Verfügbare umweltbezogene Stellungnahmen**

Zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden, gehören folgende, in der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P51 "Spiel- und Freizeitareal Priort " vom 26.01.2026 enthaltenen Stellungnahmen:

- Landesamt für Umwelt vom 28.08.2025 der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 zum Thema Wasserwirtschaft
- Landesamt für Umwelt vom 01.10.2025 der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 zum Thema Immissionsschutz
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege und Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 28.08.2025 zum Thema Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- Landesbetrieb Forst Brandenburg - Forstamt Havelland vom 12.08.2025
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 30.07.2025
- Landkreis Havelland, Dezernat IV - Bauordnungsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung des Landkreises Havelland vom 29.08.2025 mit den Stellungnahmen
  - der Unteren Naturschutzbehörde zum Besonderen Artenschutz, zum Umweltbericht und der Eingriffsregelung, zu den Natura-2000-Flächen, zum Biotopschutz
  - der Unteren Wasserbehörde zum Schutzgut Wasser
  - der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu den Schutzgütern Boden und Mensch und seine Gesundheit
  - der Unteren Denkmalschutzbehörde und Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" vom 06.08.2025 zum Thema Schutzgut Wasser

### **Umweltbezogene Informationen aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltrelevanten Stellungnahmen**

- **Angaben zum Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Faunistischer Untersuchung mit Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben u. a. mit Ausführungen zu Biotoptypen, zu einem geschützten Biotop und zu Alleebäumen, Flora, Gehölzen, Wald und Fauna. Geringfügige Verringerung der Vegetationsfläche, Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation, Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen. Neuerschaffung bzw. Erweiterung von standortgerechten Lebensräumen im Plangebiet durch Kompensationspflanzungen, Minderung bestimmter Nutzungsformen.

Angaben und Ermittlung betroffener Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1:

- Höhlen / Halbhöhlenbrüter: Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Rauchschnalbe, Star (RL BRD 3) und Waldbaumläufer
- Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze: Amsel, Buchfink, Ringeltaube
- Bodenbrüter der Wälder und Gehölze: Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zipp Zalp
- Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen: Elster, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe
- Zug-, Rast- und Gastvögel

Angaben und Ermittlung betroffener Arten und weiterer besonders geschützter Arten: Fledermäuse und Amphibien/Reptilien, Insekten;

Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung relevanter Arten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen im Plangebiet; Ausführungen zu Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz, Empfehlungen zu möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### - **Angaben zum Schutzgut Fläche**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere Ausführungen durch Überbauung der Fläche. Geringfügiger Flächenverbrauch durch Neuversiegelung. Durch Neupflanzungen wird die Fläche des Plangebiets aufgelockert und die Bebauung in der Fläche zumindest teilweise verdeckt.

#### - **Angaben zum Schutzgut Boden**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben u. a. mit Ausführungen zu lokalen Beeinträchtigungen sowie zur Puffer- und Filterfunktion, Bodenschutzfunktion, Lebensraumfunktion, biotischen Ertragsfunktion, Funktion als Lagerstättenressource sowie Bodendenkmale und Altlasten. Geringfügige Neuversiegelung und Entfernung von pflanzlicher Vegetation. Durch Neuanpflanzungen im Plangebiet wird der Boden aufgelockert, besser durchlüftet, der Bodenerosion entgegengewirkt, der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert und eine bessere Niederschlagsversickerung erreicht.

#### - **Angaben zum Schutzgut Wasser**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben u. a. mit Ausführungen zum Grund- und Oberflächenwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers, und zu Wasserschutz- und Hochwassergebieten. Versickerung vor Ort wird gewährleistet. Anpflanzungen von Bäumen erhöhen Bodenfilterfunktion und verbessern Wasserspeichervermögen.

#### - **Angaben zum Schutzgut Klima / Luft**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben u. a. mit Ausführungen zum Lokalklima und zur allgemeinen Lüthygiene. Geringe Neuversiegelung mit Veränderung der Oberflächenmaterialien und Zerstörung pflanzlicher Vegetation. Durch Neupflanzungen erfolgt eine Reduzierung der Auswirkungen, Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung. Ebenso wird eine Überhitzung des Areals vermieden.

#### - **Angaben zum Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben u. a. mit Ausführungen zu landschaftsprägenden vorhandenen Gehölzstrukturen, technischen Infrastrukturen und Bestandsbebauung. Geringfügige Überformung, / Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation. Charakter bleibt erhalten. Durch Neupflanzung gibt es eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

#### - **Angaben zu Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Bestandsbeschreibung. Geltungsbereich liegt nicht in der Nähe der Natura 2000-Gebiete. Keine Beeinträchtigung zu erwarten.

- **Angaben zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zur Belastung mit Lärm, Luftschadstoffen und Abfallstoffen durch die Nutzung. Schallimmissionen durch Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen sowie aus dem Training des Feuerwehrsports und aus Veranstaltungen. Erforderliche organisatorische Maßnahmen und zeitliche Beschränkungen werden beschrieben.

- **Angaben zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Bestandsbeschreibung. Veränderungen oder Teilerstörung an einem Bodendenkmal könnten herbeigeführt werden. Hinweise und gesetzliche Regelungen zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden werden beachtet.

- **Angaben zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Ausführungen zur Kompensationsermittlung; zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, insbesondere aufgrund der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung.

- **Angaben zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Prüfung in Bauantragsverfahren, ob von der geplanten Bebauung Emissionen ausgehen oder Abfälle und Abwässer anfallen.

- **Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

Standort- und vorhabenbezogene energetische und klimaschützende Aspekte sind in der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

- **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Darstellungen des Teillandschaftsplanes 1 "Ziele und Maßnahmen" des Amtes Wustermark, keine Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden.

- **Angaben zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Keine Gebiete betroffen.

- **Angaben zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aus der Umweltprüfung, den Fachbeiträgen und umweltbezogenen Stellungnahmen: Zusammenfassende Bewertung der Veränderungen im Plangebiet.

## **Hinweise zum Datenschutz**

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und § 5 Abs. 1 Brandenburgisches Datenschutzgesetz. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme an den Stellungnehmenden/ die Stellungnehmende erfolgen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach

BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt und auf der o.g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Wustermark, den 05.03.2026

Schreiber  
Bürgermeister