

GEMEINDE WUSTERMARK

BEBAUUNGSPLAN NR. P 51
"SPIEL- UND FREIZEITAREAL PRIORT"
im Ortsteil Priort

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG
16. Juni 2025

Erstellung des Bebauungsplanes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

www.pfrogner-stadtplaner.de

Naturschutzfachliche und
artenschutzfachliche Begleitung

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNGEN
Dipl.-Ing. Frank Schulze Paulinenaue

INHALT

TEIL I	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel.....	5
2	Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	6
3	Übergeordneten Planungen	17
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	17
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	17
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	19
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0... 21	
3.5	Flächennutzungsplan	25
3.6	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark... 26	
3.7	Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark.....	29
4	Planung	31
4.1	Planungsentwicklung.....	31
4.2	Wesentlicher Planinhalt	33
4.3	Begründung der Festsetzungen	35
TEIL II	UMWELTINFORMATIONEN (VORBEREITUNG DES UMWELTBERICHTS)	45
1	Einleitung.....	45
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	45
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	47
1.b.1	Fachgesetze	47
1.b.2	Fachplanungen	57
1.b.3	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	58
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	58
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	59
2.a.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	59
2.a.1.1	Biotoptypen	59
2.a.2	Schutzgut Fläche	63
2.a.3	Schutzgut Boden.....	65
2.a.4	Schutzgut Wasser.....	68
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft	69
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt.....	70
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	71

2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	73
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	79
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	82
1	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.....	82
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	82
3	Soziale Auswirkungen.....	85
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	85
5	Finanzielle Auswirkungen.....	85
TEIL IV	VERFAHREN.....	87
1	Wahl des Aufstellungsverfahrens.....	87
2	Aufstellungsbeschluss.....	88
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	89
	BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	90

ANLAGEN

- Anlage 1 Gemeinde Wustermark
Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"
Vorentwurf vom 16. Juni 2025
mit Konzept der AG Protzmann + Wegwerth PartGmbH
zur Erweiterung des zentralen Freiraums Priort / 2021
- Anlage 2 Gemeinde Wustermark
Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"
Vorentwurf vom 16. Juni 2025
mit dem Digitalen OrthoPhoto (DOP) © Gemeinde Wustermark 2024
und der Darstellung der Feuerwehr-Wettkampfbahn
- Anlage 3 Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"
Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm
Bericht Nr. X1237.006.01.001 vom 28.05.2025

TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

Planungsanlass

Die zentral im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark gelegene Freifläche wird als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrübungsplatz genutzt. Schon zu DDR-Zeiten existierte sie als Sport- und Feuerwehrübungsplatz.

Aus dem Ortsteil heraus gibt es nun Wünsche, diesen Standort weiter zu qualifizieren. Dabei soll die Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger verbessern und insbesondere der Spielbereich erweitert und zu einem attraktiven, möglichst naturnahen Ort entwickeln 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 Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH, Arbeitsgruppe für Landschaftsarchitektur PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort in der Fassung vom 12.11.2021 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.



Abb. 01 AG PROTZMANN + WEGWERTH, Arbeitsgruppe für Landschaftsarchitektur PartGmbH: Konzept zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort in der Fassung vom 12.11.2021

Erforderlichkeit

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.

Somit hat die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 13.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" beschlossen.

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 Immissionsschutz.

2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Priort. Der Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2023 zum Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" hat einen räumlichen Geltungsbereich bestimmt der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von den mit Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlungsbereich,
- im Osten von der Kleingartensiedlung Am Weinmeisterbruch,
- im Süden von den mit Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlungsbereich und
- im Westen von der Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304.



Abb. 02 Ausschnitt aus der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2023 (rote Umgrenzung)

Nach dem Aufstellungsbeschluss umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" die Flurstücke 113 (teilweise), 121, 123, 127 (teilweise) der Flur 5 in der Gemarkung Priort und hat eine Größe von ca. 33.620 m², gerundet 3,3 ha.

Das Plangebiet wird in seinem westlichen Bereich von Freiflächen und in seinem östlichen Bereich von Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg bestimmt. Im südlichen Teil der Freifläche ist ein nicht normgerechter Ballsportplatz angelegt.

Erschlossen ist das Plangebiet im Westen von der Kreisstraße Chaussee und im Süden von die Gemeindestraße Am Weinberg.

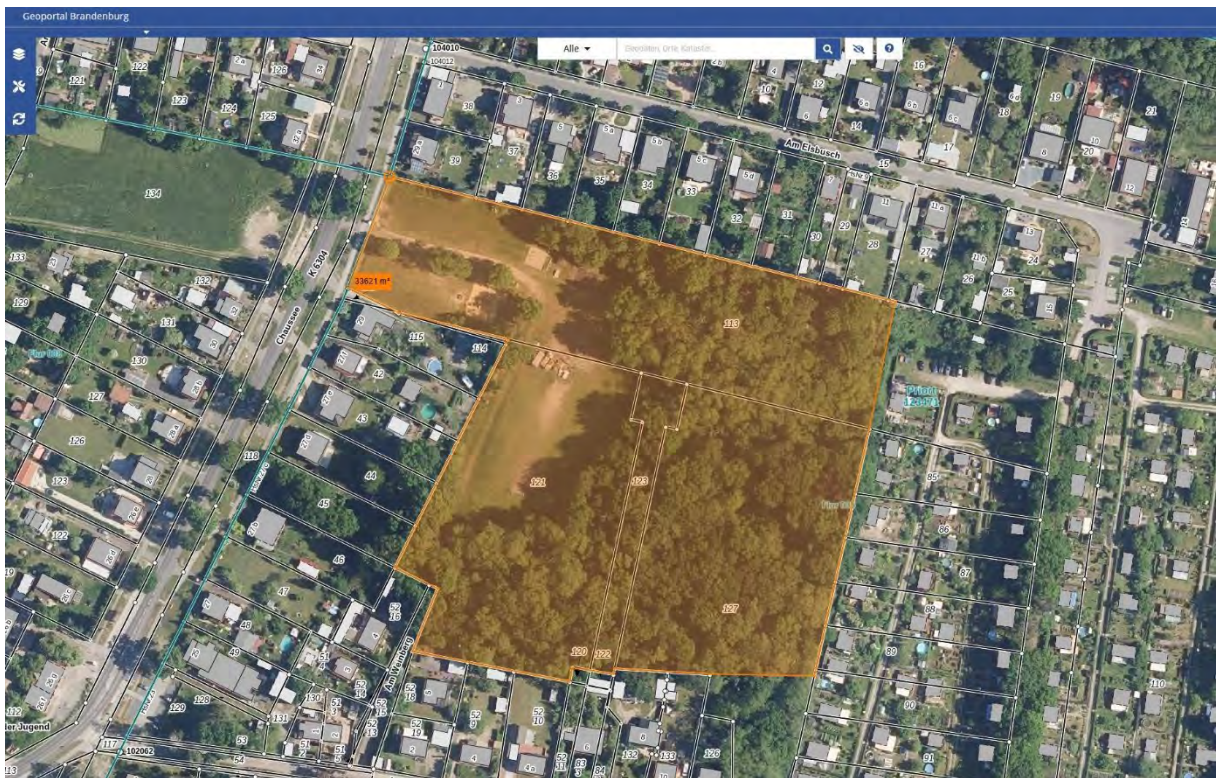


Abb. 03 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg mit der Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand 15.07.2024, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2023 (rote Umgrenzung)

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs ist der räumliche Geltungsbereich verändert worden.

1. Der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB¹ zu Folge werden zur Hälfte ihrer Breite die Flächen der Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

1 § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und **die örtlichen Verkehrsflächen** enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf die in der Waldfläche verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" zurückgesetzt.
3. Die zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und dem räumlichen Geltungsbereich gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" verbleibenden Flächen werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Somit wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" umfasst in der Gemarkung Priort

in der Flur 005 die Flurstücke 35, 36, 42 bis 46, 52/15, 52/16, 115, 113 (alle teilweise), 114 und 121 (teilweise),

in der Flur 008 die Straßenflurstücke 113 (teilweise) und 118 (teilweise).

Er hat eine Größe von ca. 18.550 m², gerundet 1,86 ha.



Abb. 04 Ausschnitt aus der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des Vorentwurfs vom 16.06.2025 (rote Umgrenzung)

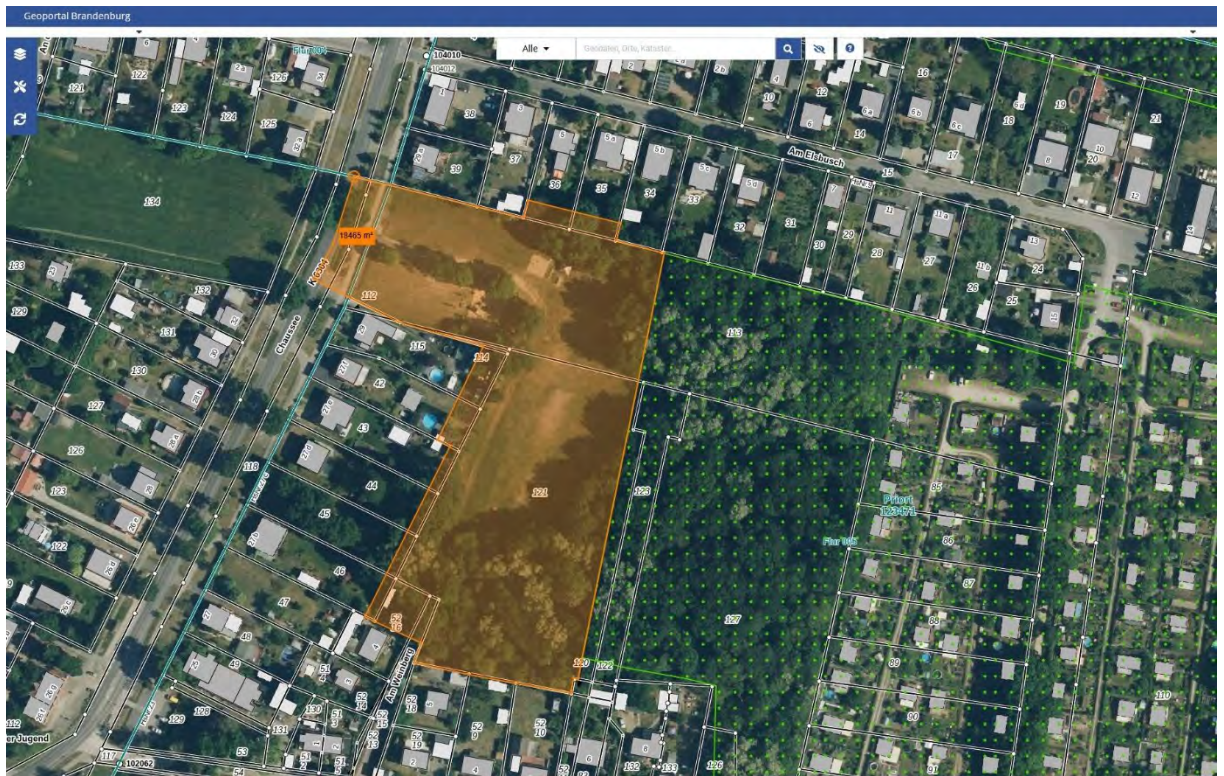
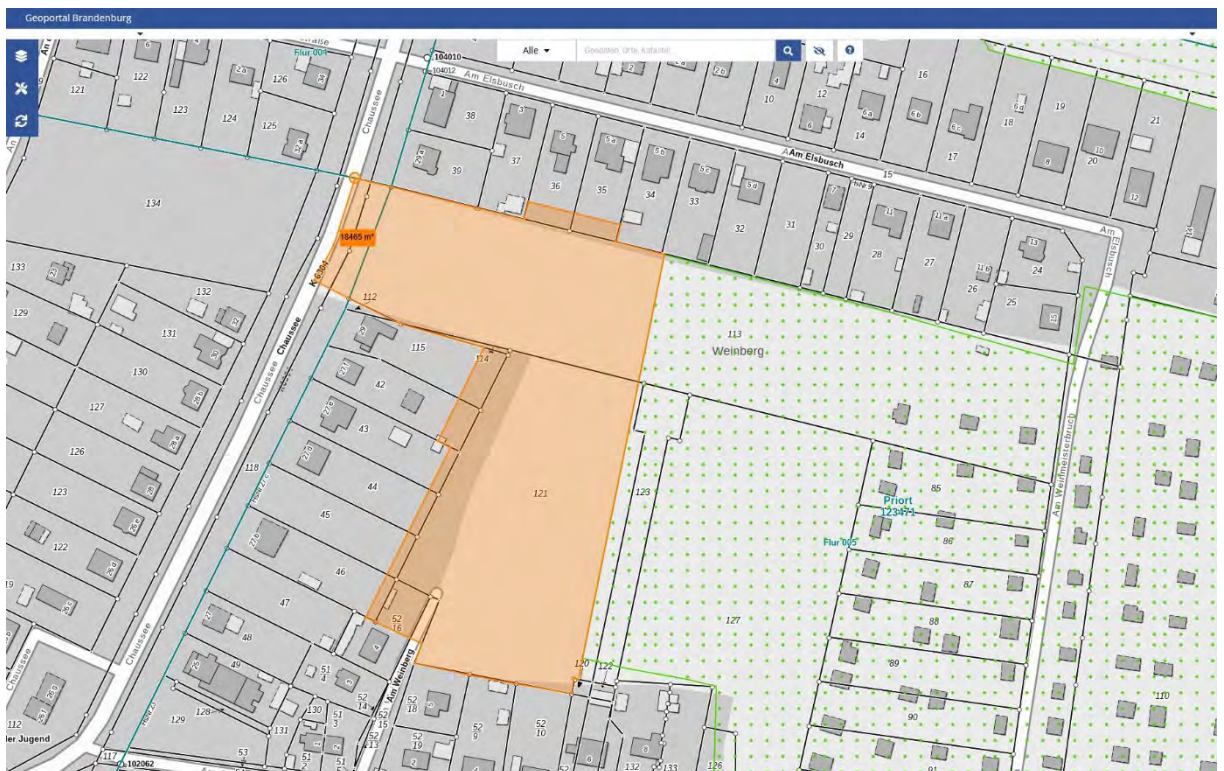


Abb. 05 und 06 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg mit der Digitalen Orthophoto (Abbildung 05, oben) bzw. der Topografischen Karte (Abbildung 06, unten) und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand 10.06.2025, mit Darstellung

- des LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (grüne Punktschraffur) und
- des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des Vorentwurfs vom 16.06.2025 (rote Umgrenzung)



Bestandssituation Februar 2025

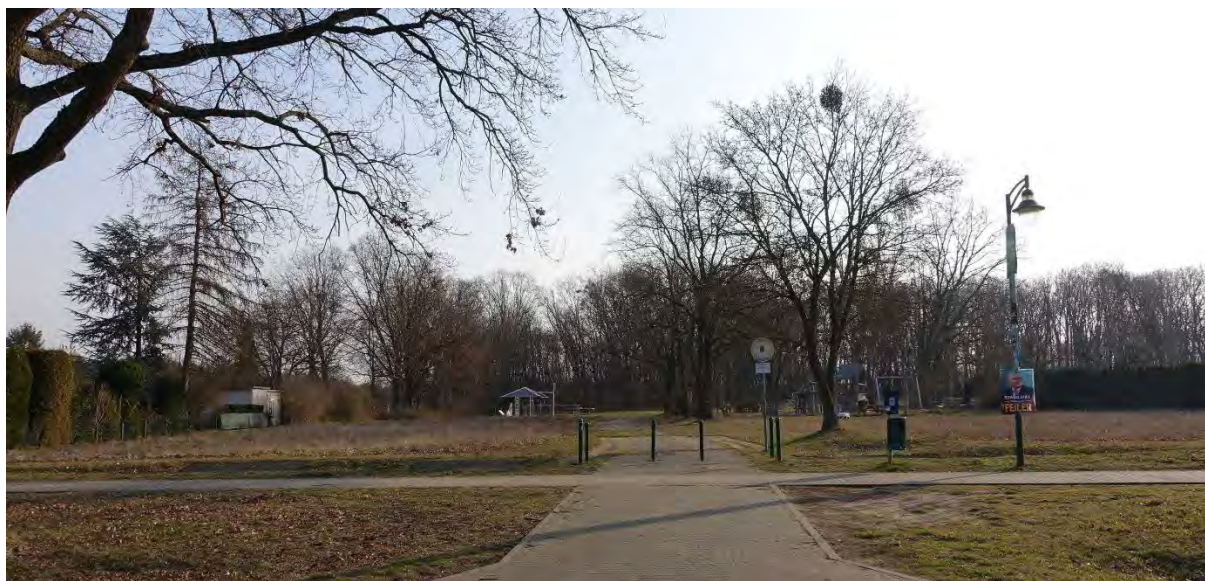


Abb. 07 Blick von der Chaussee Richtung Osten in das Plangebiet hinein

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 08 Blick aus dem Plangebiet Richtung Westen und Chaussee

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 09 Blick von der Waldkante auf das gesamte Plangebiet

© Steffen Pfrogner 08.02.2025

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" liegen in der Gemarkung Priort und gehören verschiedenen Eigentümern.

E1 Grundstücke der örtlichen Verkehrsflächen

Katasterangabe	Eigentumsverhältnis	Nutzung
Flur 8, Flurstück 113	Landkreis Havelland	Chaussee / Kreisstraße (K) 6304
Flur 8, Flurstück 118	Gemeinde Wustermark	Chaussee / Kreisstraße (K) 6304
Flur 5, Flurstück 52/15	Gemeinde Wustermark	Am Weinberg / Gemeindestraße

E2 Grundstücke der Flächen für Sport- und Spielanlagen

Katasterangabe	Eigentumsverhältnis	Nutzung
Flur 5, Flurstück 113	Gemeinde Wustermark	Sport und Spiel
Flur 5, Flurstück 114	Gemeinde Wustermark	Sport und Spiel
Flur 5, Flurstück 121	Gemeinde Wustermark	Sport und Spiel

E3 Grundstücke des Waldes

Katasterangabe	Eigentumsverhältnis	Nutzung
Flur 5, Flurstück 113	Gemeinde Wustermark	Waldfläche
Flur 5, Flurstück 121	Gemeinde Wustermark	Waldfläche

E4 Grundstücke des Wohnsiedlungsbereichs

Katasterangabe	Eigentumsverhältnis	Grundstücksadresse des Gartens im Außenbereich
Flur 5, Flurstück 35	privat	Am Elsbusch 5 a
Flur 5, Flurstück 36	privat	Am Elsbusch 5
Flur 5, Flurstück 115	privat	Chaussee 29
Flur 5, Flurstück 42	privat	Chaussee 27 f
Flur 5, Flurstück 43	privat	Chaussee 27 e
Flur 5, Flurstück 44	privat	Chaussee 27 d
Flur 5, Flurstück 45	privat	Chaussee 27 c
Flur 5, Flurstück 46	privat	Chaussee 27 b
Flur 5, Flurstück 52/16	privat	Am Weinberg 4

Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" grenzt teilweise an die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Orts- teils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022 an.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von Flächen für Spiel und Sport geprägt. Darin befinden sich zwei in Zierkies / Sand gebettete Kinderspielplätze mit einzelnen Spielgeräten, die auch über die Sandflächen hinaus angeordnet sind.



Abb. 10 Blick Richtung Westen mit dem südlichen Spielplatz

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 11 Blick Richtung Westen mit dem südlichen Spielplatz + Sitzgruppe

© Steffen Pfrogner 08.02.2025

Im Nordwesten befindet sich auf einem Gummipflaster ein Basketballfeld (Streetballanlage) sowie eine überdachte Sitzgelegenheit. Weitere Sitzgelegenheiten mit Bänken und Tischen sind im Plangebiet verteilt aufgestellt.



Abb. 12 Blick Richtung Norden mit dem nördlichen Spielplatz + Streetballanlage © Steffen Pfrogner 08.02.2025

Im südöstlichen, zur Straße Am Weinberg führenden Plangebietsteil befindet sich ohne Begrenzungen auf dem belebten Oberboden (Rasen) eine Ballsportfläche mit zwei Fußballtoren.

Das nord- und südöstliche sowie das südliche Plangebiet wird von der östlich weiterführenden Waldfläche bestimmt.



Abb. 13 Blick Richtung Norden mit dem nördlichen Spielplatz + Streetballanlage © Steffen Pfrogner 08.02.2025

Die im Norden und Westen an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden und in diesen einbezogenen Außenbereichsflächen werden als Gartenland genutzt.



Abb. 14 Blick auf die hinteren Grenze der privaten Grundstücke der Chaussee © Steffen Pfrogner 08.02.2025

Bis auf die Überdachung in der nördlichen Fläche für Spiel und Sport und einzelnen Nebenanlagen (Geräteschuppen) auf den privaten Grundstücken gibt es keine gebäudegleichen baulichen Anlagen im Plangebiet.

Das Plangebiet wird naturräumlich neben den Gehölzen des Waldes von mehreren Bäumen des Altbestandes und der Neupflanzungen geprägt.

Die Bestandsbäume stehen entlang des in das Plangebiet hinein laufenden, nur zu Beginn befestigten, danach in Schotter ausgebildeten Erschließungsweges. Am Ende des Weges geht diese wegebegleitende Gehölzpflanzung in einem nach Süden führenden Halbkreis entlang der hinteren Grenze der privaten Grundstücke der Chaussee in eine weitere Baumreihe über.



Abb. 15 Blick auf der inneren Erschließung des Plangebietes mit der befestigten Zufahrt und den anschließenden Schotterweg
© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 16 Blick auf die Baumreihe am Schotterweg an der hinteren Grenze der privaten Grundstücke der Chaussee
© Steffen Pfrogner 08.02.2025

Straßenverkehrsflächen und -anlagen

Das westliche Plangebiet schließt Teilflächen der Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 und das südliche Plangebiet die Gemeindestraße Am Weinberg ein.

Verkehrsseitig wird das Plangebiet im Westen tangierend von der Chaussee, der Kreisstraße (K) und im Süden von der Gemeindestraße Am Weinberg erschlossen.



Abb. 17 Blick auf die Kreisstraße (K) 6304 / Chaussee in Richtung Norden (Elstal)

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 18 Blick von der Gemeindestraße Am Weinberg in da südliche Plangebiet

© Steffen Pfrogner 08.02.2025

Löschwasserversorgung

Im unmittelbaren Umfeld und auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich folgende zwei Unterflurhydranten.

1. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Gegenüberlage der Zufahrt zum Plangebiet an der Chaussee
auf dem Flurstück 112, Flur 8, Gemarkung Priort
Unterflurhydrant (DN 150)



Abb. 19 Hydrant (DN 150) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Gegenüberlage der Zufahrt zum Plangebiet an der Chaussee
© Steffen Pfrogner 08.02.2025

2. im räumlichen Geltungsbereich an der südlichen Waldkante
auf dem Flurstück 121, Flur 5, Gemarkung Priort
Unterflurhydrant (DN 80)



Abb. 20 Hydrant (DN 80) im räumlichen Geltungsbereich an der südlichen Waldkante
© Steffen Pfrogner 08.02.2025

Die Leitungskapazität der beiden Hydranten beträgt

- Hydrant DN 150 800 l / min
- Hydrant DN 80 800 l / min

3 Übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf Grund des Artikels 8 Absatz 4 in Verbindung mit Artikel 8 Absatz 3 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) und Artikel 1 des Gesetzes zu dem Fünften Staatsvertrag vom 16. Februar 2011 über die Änderung des Landesplanungsvertrages und zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 21. September 2011 (GVBl. I Nr. 21) hat die Landesregierung Brandenburg verordnet, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 in einer Verordnung veröffentlicht wird. Diese Verordnung trat am 01. Juli 2019 in Kraft (GVBl. II, Nr. 35).

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Mit dem LEP HR erfolgen die landesplanerischen Festlegungen in Grundsätzen und Zielen.

3.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung

Gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) darf die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind dahingehend differenziert, dass sie

- als **beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder
- als **berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung** Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit "Z" für Ziel der Raumordnung und mit "G" für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark aufzustellenden Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die Gemeinde Wustermark hat keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" hat keinen Anteil am Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

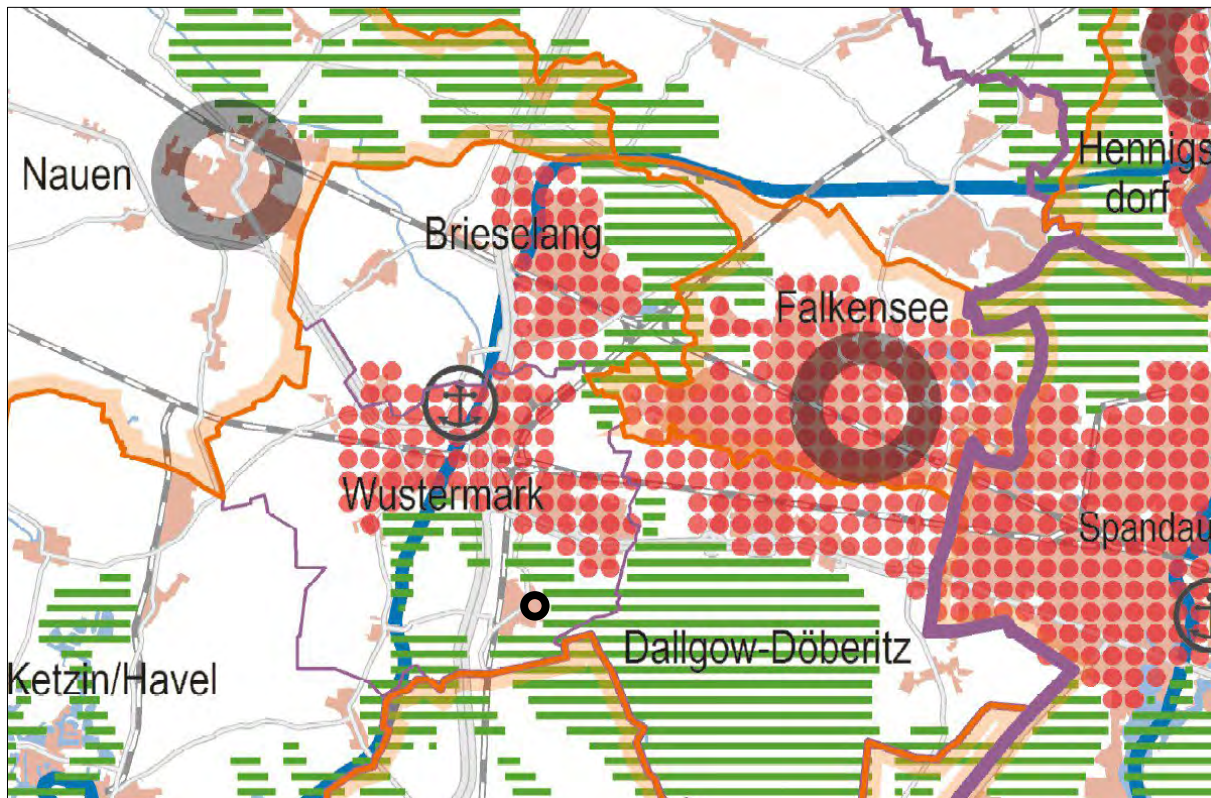


Abb. 21 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des Plangebietes (schwarze Umrandung)

Ziele der Raumordnung:

- Ziele aus 6.2 LEP HR, Freiraumverbund ²

² LEP HR, Ziel (Z) 6.2 - Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
 - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
 - die Inanspruchnahme minimiert wird,in folgenden Fällen möglich:
 - für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
 - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des im Ortsteil Wustermark aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in einem Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007³

Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

- zu (1) Der Grundsatz richtet die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche aus. Der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark hat keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung und ist kein Zentraler Ort.
- zu (2) Dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan gefolgt. Der im Außenbereich liegende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dreiseitig vom Bebauungszusammenhang des Ortsteils Priort umgrenzt. Die Festsetzungsinhalte dienen Nutzungen, die mit Funktionen der sportlichen und der Freizeitbetätigung das nachbarschaftliche Zusammenleben in der Siedlung Priort unterstützen.
- zu (3) Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich mit einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße und einer Regionalbahnlinie des Öffentlichen Personennahverkehrs. Diese ist direkt verknüpft mit den Regionalbahnhöfen Wustermark, Berlin-Spandau und Potsdam-Hauptbahnhof des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Darüber hinaus liegt in einer ca. 1.150 m langen fußläufigen Entfernung vom Zugangsweg an der Chaussee der Regionalbahnhof Priort des VBB mit Verbindungen nach Potsdam-Hauptbahnhof, Wustermark, Elstal und Berlin-Gesundbrunnen mit zahlreichen Anschlussverbindungen.

Grundsatz aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007⁴

Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; öffentliche Zugangsmöglichkeit von Gewässerrändern soll erhalten bzw. hergestellt werden

-
- 3 **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3**
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
 - (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
 - (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
 - 4 **Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Grundsätze § 6 Abs. 2 und 3**
 - (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
 - (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

- zu (2) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Inanspruchnahme und Zerschneidung des großräumigen Freiraums. Durch die räumliche Bündelung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhanges des Ortsteils Priort werden bandartige Zerschneidungswirkungen vermieden.
- zu (3) Hauptsächliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort. Somit werden mit dem Bebauungsplan siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert.

Grundsatz 5.1 LEP HR ⁵

Innenentwicklung und Funktionsmischung;

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wird innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die innere Entwicklung des Siedlungszusammenhangs konzentriert. Eine klimabedingte Erwärmung ist in Folge des Bebauungsplans mit seinem städtebaulichen Ziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit einer Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort nicht zu erwarten. Die Planung stärkt die Sicherheitsinfrastruktur (Katastrophen- und Brandschutz) im Ortsteil Priort.

Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR ⁶

Freiraumentwicklung

Die Hauptstadtregion zeichnet sich vor allem in den peripheren Teilräumen durch störungsarme, großräumig unzerschnittene Freiräume aus, die größer als 100 Quadratkilometer sind. Derartige Räume werden immer seltener. Sie sind in ihrer besonderen Bedeutung für die Freiraumsicherung und eine nachhaltige Raumentwicklung kaum wiederherstellbar und deshalb auch für künftige Generationen zu bewahren.

Mit dem Bebauungsplan wird kein großräumiger Freiraum in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzfläche wird nicht in Anspruch genommen.

5 LEP HR, Grundsatz (G) 5.1

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

6 LEP HR, Grundsatz (G) 6.1

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der von der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Am 05.07.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. Mit Beschluss vom 21.03.2019 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. **Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.**

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" berücksichtigt.

Sachlicher Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" einstimmig beschlossen (Bekanntmachung Amtsblatt 11.03.2020).

Anlass Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51, Seite 1322 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark kein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Ziel Grundfunktionale Schwerpunkte).

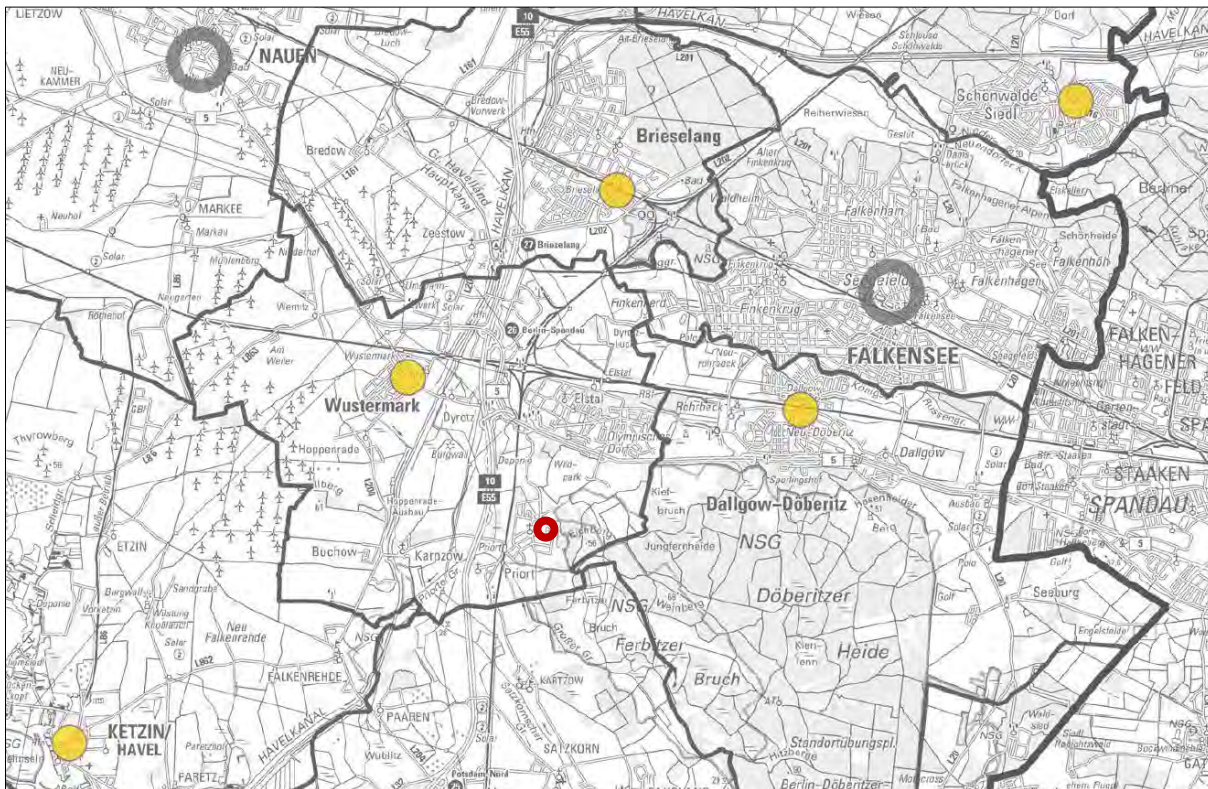


Abb. 22 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" mit dem im Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark bestimmten Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (gelber Punkt), die Lage des B-Plans P 51 ist mit einem roten Kreis dargestellt

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 8 am 02.03.2022 veröffentlicht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 10. März 2022 bis einschließlich 10. Mai 2022 bei den Landkreisen und kreisfreien Städten der Region sowie bei der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming für jedermann zur kostenlosen Einsicht aus. Im Rahmen des Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens wurde bis zum 09. Juni 2022 Gelegenheit gegeben, zum Planentwurf, zu seiner Begründung, zum Umweltbericht sowie zu den ergänzenden Unterlagen Stellung zu nehmen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze

der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

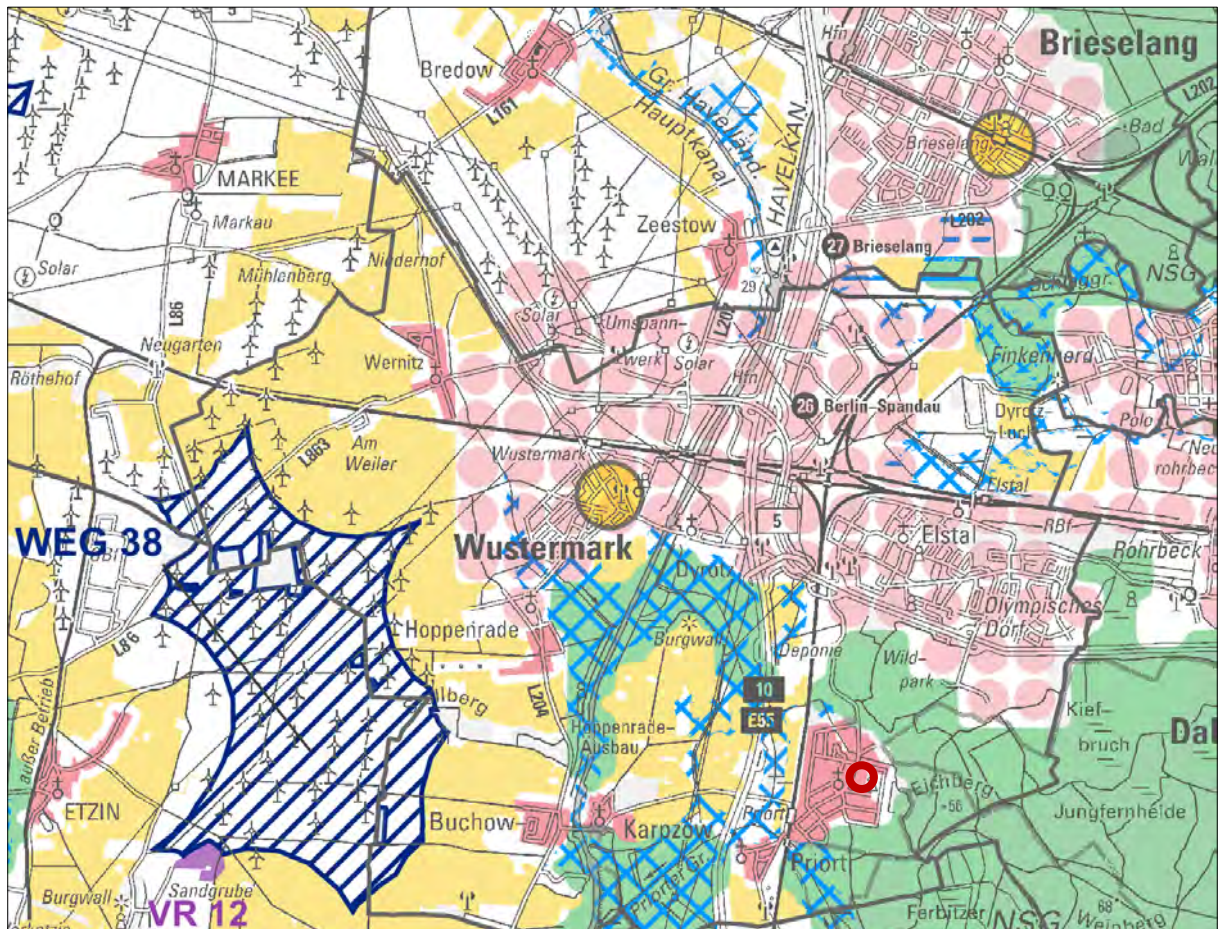


Abb. 23 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming vom 05.10.2021 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen (Beschluss-Nr. 08/04/01). Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In ihrer 11. öffentlichen Sitzung am 06. Juni 2024 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Diese wurde am 05.07.2024 gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Mit Bescheid vom 26. September 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 ist der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.

Nach der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 06.06.2023 ist der Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark nicht von Vorranggebieten für die Windenergienutzung (VRW) betroffen.

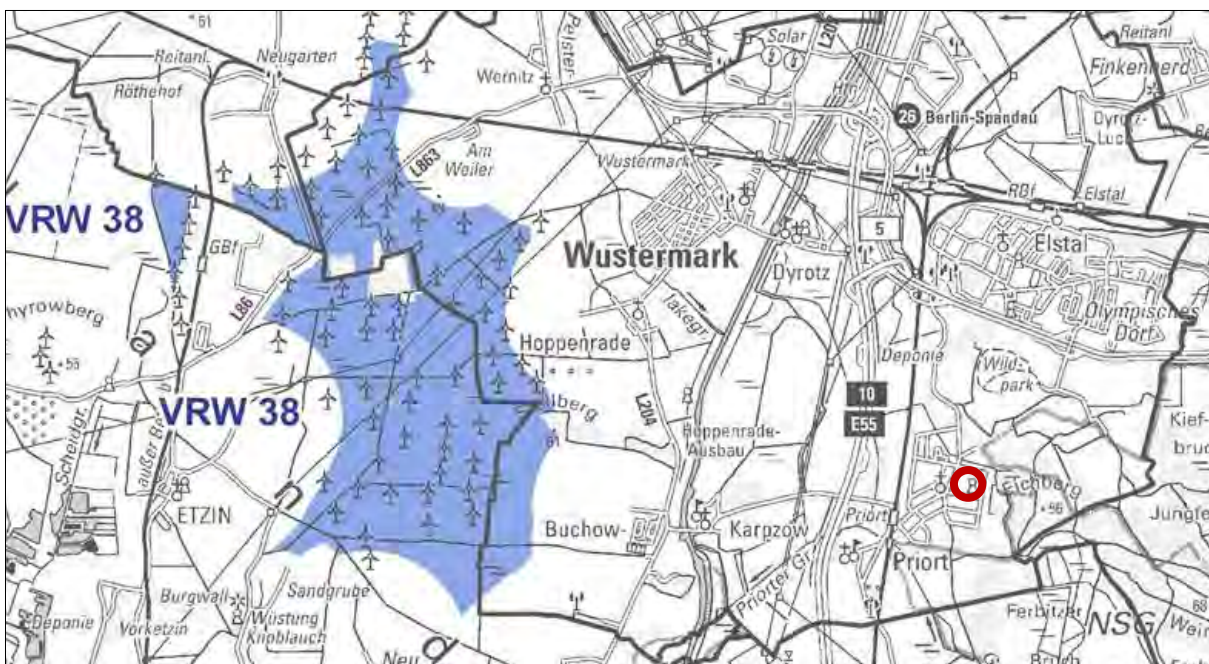


Abb. 24 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 06.06.2024 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

3.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"

- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Spielplatz,
- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Sportplatz,
- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Parkanlage und
- eine Fläche für Wald

dar. Nachrichtlich ist die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes übernommen worden.

Die Aufstellung des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" folgt im Grundsatz den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

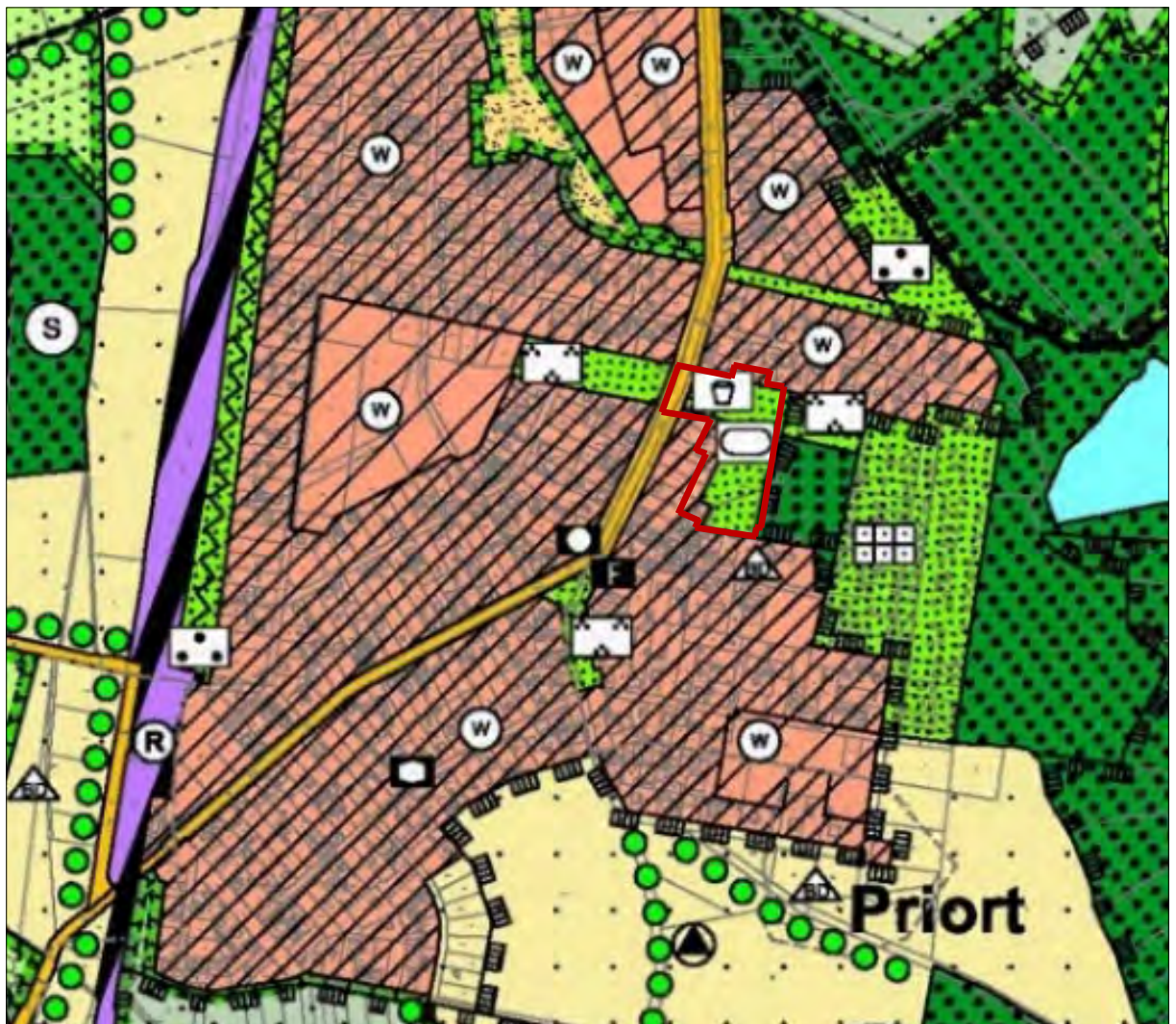


Abb. 25 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Erweiterung und Änderung des FNP Wustermark 2006 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

3.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark

Die Gemeinde Wustermark hat sich im Ergebnis eines Partizipationsprozesses das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) 2025 gegeben.

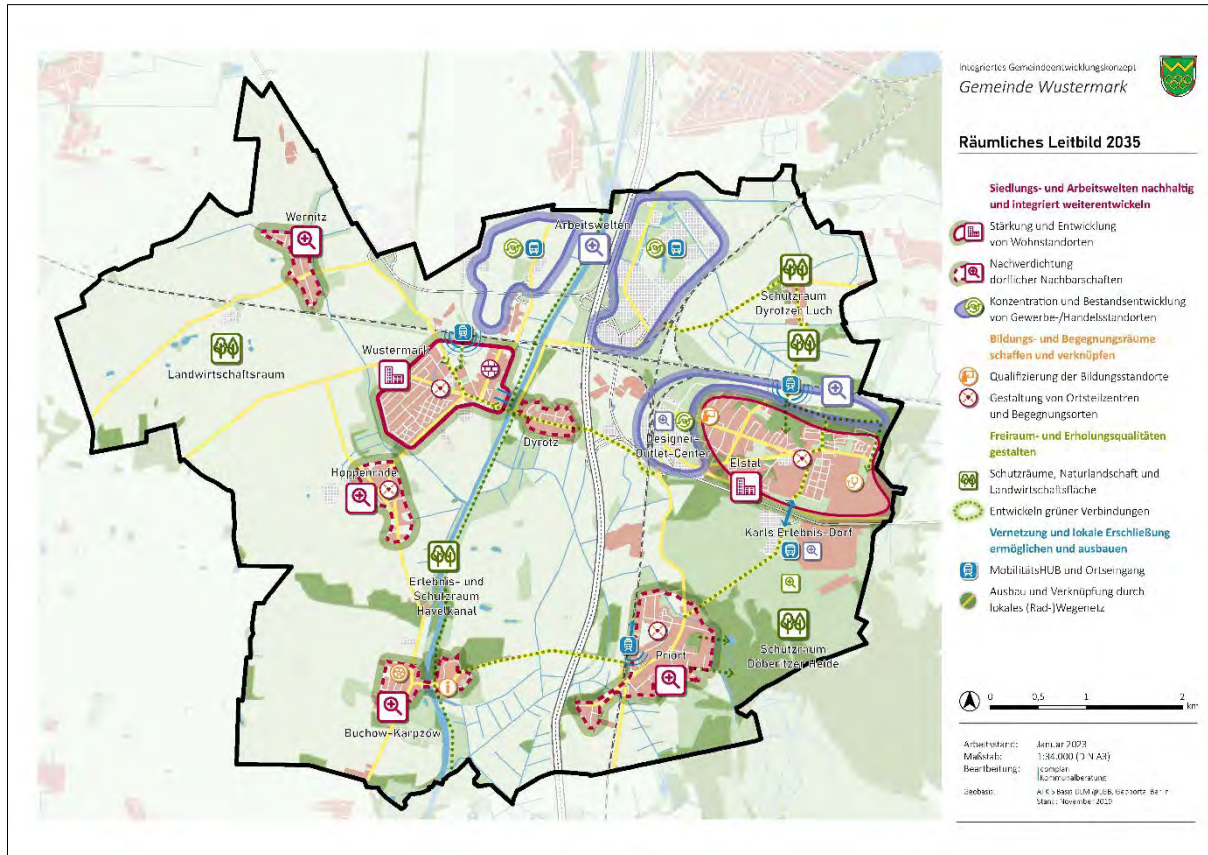


Abb. 26 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023
Karte "Räumliches Leitbild 2025"

Dem Leitziel 3 "Freiraum- und Erholungsqualitäten gestalten" des Räumlichen Leitbildes des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) 2025 der Gemeinde Wustermark in der Beschlussfassung vom 30.04.2024 ist u.a. zu entnehmen:

Ein besonderes Potenzial stellen in Wustermark die weiträumigen Freiraum- und Landschaftspotenziale dar. Als Kontrast zu den zunehmend bebauten Siedlungsräumen bieten diese Naturlandschaften Erholungsqualitäten für Bewohner*innen und Gäste der Gemeinde.

Zielstellung ist es, analog zum einen Naturreservate und Rückzugsorte für Flora und Fauna zu schaffen und zum anderen für den Menschen Erholungs- und Freiräume vorzuhalten und zu vernetzen. Dazu soll die Zugänglichkeit aus allen Ortsteilen in die Landschaftsräume verbessert und Wegeverbindungen verbunden und ergänzt werden. ...

... Neben den weiträumigen Landschaftsräumen ergänzen kleinteilige wohnortnahe Grünanlagen und Plätze einen durchgrünten Siedlungscharakter. Wohnortnahe Grün- und Freiflächen steigern die Lebensqualität in der Gemeinde. Sie sind unverzichtbar bei der Gestaltung bestehender und neuer Siedlungen. ...

Unter anderen werden folgende Ziele verfolgt:

- Klimaresiliente Freiraumstrukturen im Gemeindegebiet sichern, entwickeln und vernetzen
- Wohnortnahe Grünflächen, Plätze und Grünstrukturen als Erholungs- und Aufenthaltsorte qualifizieren
- Zugänge in den Naturraum von allen Ortsteilen sichern, ausbauen und beschildern
- Entwicklung von wohnstandortnahen Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer nachhaltigen und erlebbaren Naturraumentwicklung
- Naturreservate schaffen und Flora und Fauna schützen

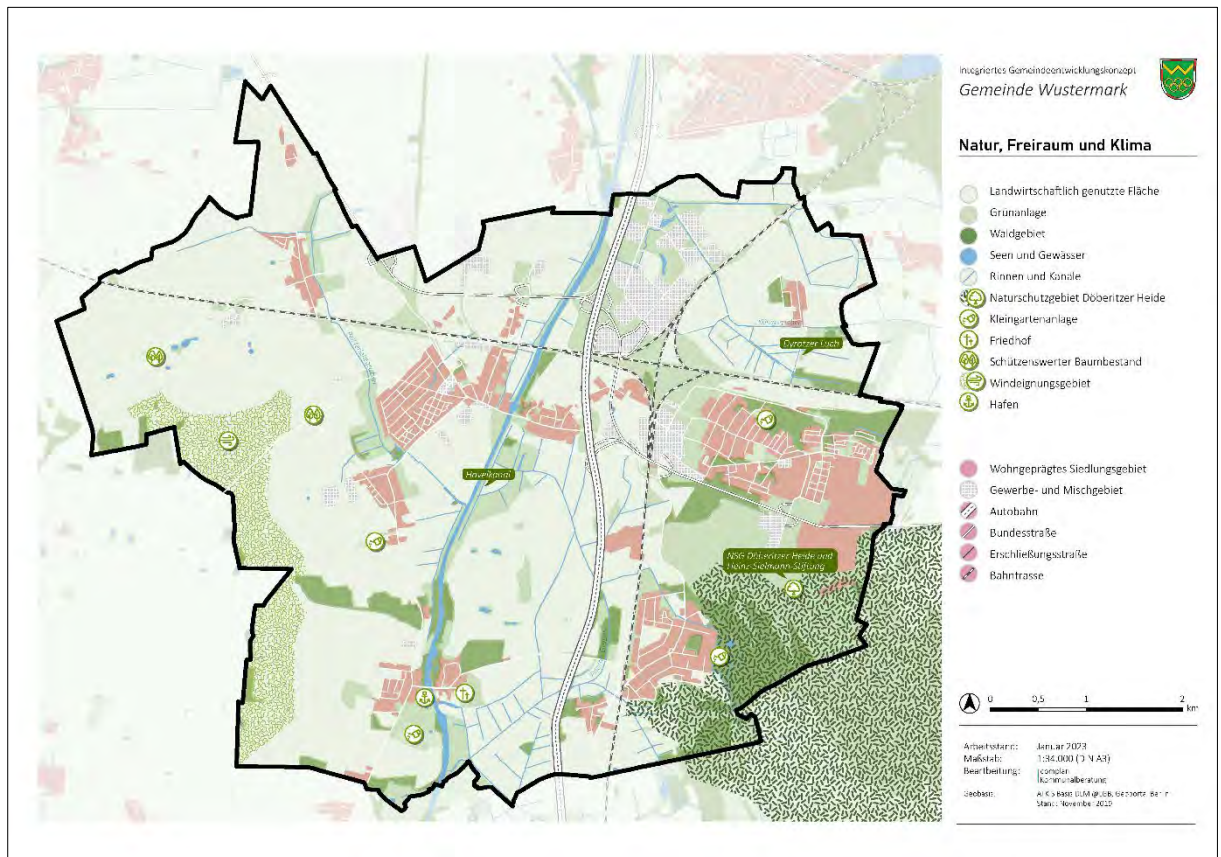


Abb. 26 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023
 Karte "Natur Freiraum Klima"

Für den Ortsteil Priort sind im Räumlichen Leitbild des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) 2025 der Gemeinde Wustermark folgende Zentrale Vorhaben und Maßnahmen "Dörfliche Nachbarschaften" bestimmt:

Die drei Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Priort sind als beschauliche Wohnstandorte etabliert, deren Attraktivität durch kleinteilige Aufenthalts- und Begegnungsbereiche und fußläufige Verknüpfungen erhöht werden soll. In Teilen sind ergänzende Wohnstandorte vorgesehen.

Priort ist der größte der drei Ortsteile und über die Bahnanbindung gut erreichbar. Priort hat ebenso wie die anderen beiden Ortsteile keine Ortsmitte, die als Treffpunkt und Begegnungsort dient. Ebenso fehlen Einkaufsmöglichkeiten und Rad- und Fußwegeverbindungen u.a. in die Döberitzer Heide, zu Karls Erlebnis-Dorf nach Elstal und in Richtung Potsdam. Daher wird angestrebt, in Priort einen kleinen Einkaufsladen mit regionalen Produkten zu ermöglichen.

Hierbei ist zu prüfen, ob der Bahnhof einschließlich Umfeld oder die Flächen an der Bürgerbegegnungsstätte geeigneter erscheinen. Dabei ist beabsichtigt, unterschiedliche Angebote (z.B. Kita, Vereine) an einem zentralen Standort zu bündeln.

Ferner soll die Grünfläche mitten im Ort zu einem Begegnungsraum für Jung und Alt qualifiziert werden. In dem Zuge bleibt zu beobachten, inwiefern die Anlage von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwald an der Bahntrasse und zur Autobahn unter sich ändernden Rahmenbedingungen umsetzbar ist, um die Lärmbelastung zu minimieren. Langfristig ist zu untersuchen, ob eine Verlegung des Haltepunktes in Richtung Norden umsetzbar erscheint, um eine fußläufige Erreichbarkeit weiterer Siedlungsbereiche zu erreichen und damit den Haltepunkt zu sichern.

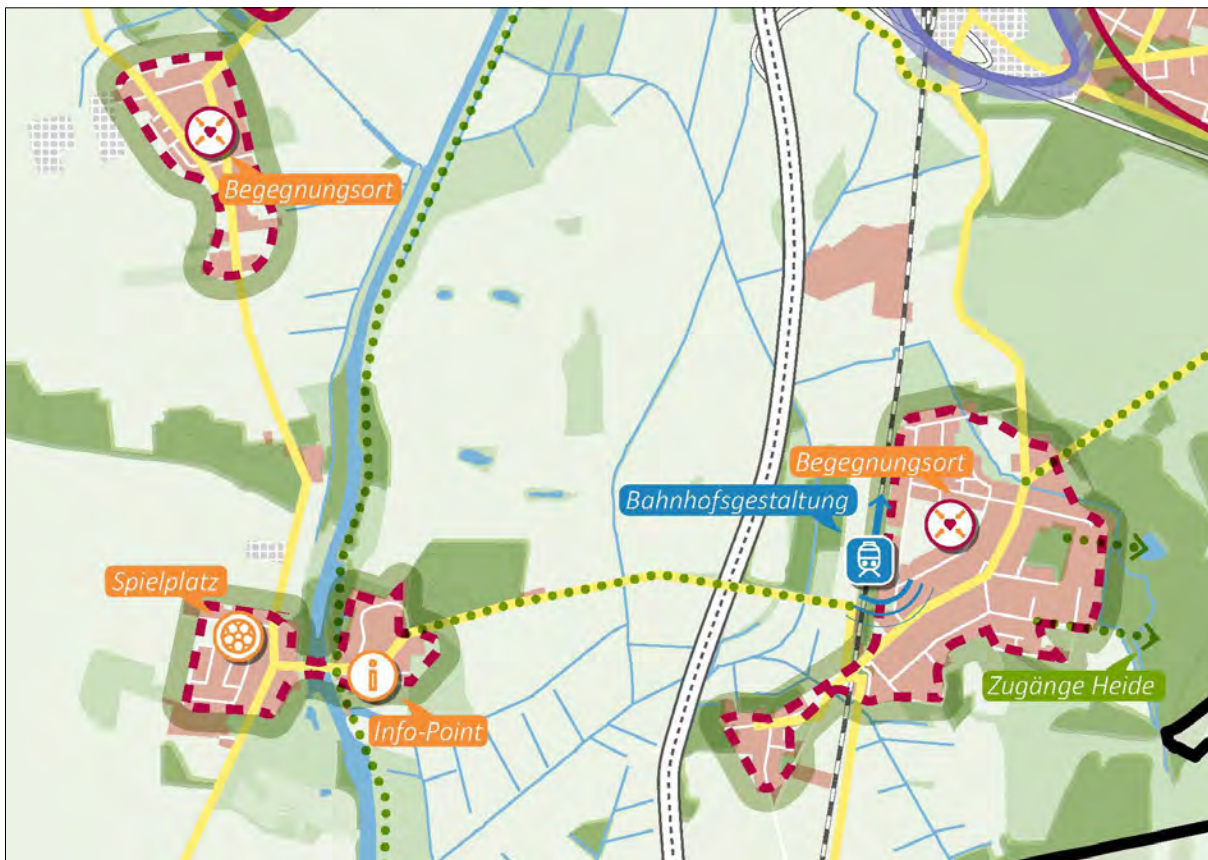


Abb. 27 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGE) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023
Karte "Zentrales Vorhaben 3 Dörfliche Nachbarschaften"

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist aus den Entwicklungsstrategien des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGE) 2025 der Gemeinde Wustermark abgeleitet.

3.7 Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark in der Fassung vom Juni 2010. Danach betreffen den Ortsteil Priort und somit auch das Plangebiet u.a. folgende Bestimmungen:

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutzrecht

- (1) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.
- (2) Die Anwendung der Regelungen dieser Satzung auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen innerhalb der Geltungsbereiche erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Regelungen dieser Satzung sind auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen nur insoweit anzuwenden, als sie denkmalrechtlichen Entscheidungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nicht entgegenstehen.

§ 3 Doppel- und Reihenhausregelung

- (1) Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nachfolgende Regelungen einheitlich anzuwenden:
 1. § 5 Abs. 1 bis 5 zur Dachform, Dachneigung, zum Dachüberstand, zur Drepelausbildung und Dacheindeckung
 2. § 6 Abs. 1 und 3 zu den Dachaufbauten
 3. § 7 Abs. 1 und 4 Satz 4 zur Fassadengestaltung in der Stahlhaussiedlung
 4. § 9 zur Material- und Farbgebung
- (2) Auch wenn für Teile der unter § 1 bestimmten räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung keine Regelungen
 - zur Dacheindeckungsart und -farbe,
 - zur Drepelhöhe,
 - zu den Dachaufbauten,
 - zur Größe, Zahl und Anordnung von Dachflächenfenstern sowie
 - zur Material- und Farbgebunggetroffen werden, sind bei Doppel- bzw. Reihenhäusern diese Gestaltungselemente einheitlich auszuführen bzw. anzuordnen.
- (3) Bei Reihenhäusern kann bezüglich der Dachaufbauten und der Material- und Farbgebung von den Regelungen der Absätze 1 und 2 abgewichen werden, wenn damit nicht eine verunstaltende Wirkung im Sinne des § 8 BbgBO verbunden ist.
- (4) Von den Regelungen des Abs. 1 kann abgewichen werden, wenn bei einer Bestandsänderung an einer Haushälfte bzw. -einheit die Bezugnahme auf die andere Gebäudehälfte bzw. die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung oder nachweisbar dem bauhistorischen Ursprung widersprechen oder eine energetisch erforderliche Fassadendämmung verhindern würde.

§ 4 Gebäudestellung in der Stahlhaussiedlung

In der Stahlhaussiedlung sind Hauptgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin traufständig anzuordnen.

§ 5 Dachform und Dachneigung

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeltdächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden. Bei Änderungen und Erweiterungen bestehender Wochenendhäuser und Bungalows trifft Satz 1 erst ab einer Dachgrundfläche über 50 m² zu

- (2) Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf bei Hauptgebäuden traufseitig und am Ortgang höchstens 0,80 m betragen.
- (3) Bei Rücksprüngen in der Außenwand, wenn sie nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind, kann der in Abs. 2 bestimmte horizontale Überstand des Daches bis zu dem Überstand der übrigen Außenwand überschritten werden.
- (4) Drennpel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drennpelhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Drennpelwand mit der Dachhaut und der Oberkante des unterhalb dieses Schnittpunktes gelegenen Fertigfußbodens.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind als Dachreiter, Gauben und Zwerggiebel und -häuser sowie in Form versetzter Dachflächen zulässig. Auf einer Dachfläche darf jeweils nur ein Gaubentyp verwendet werden.
- (2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (3) Dachgauben sind auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen.
- (4) Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf höchstens 2/3 der Trauflänge zu beschränken. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen, ebenso der Abstand der Gauben zu den Giebeln. Bei Walm- und Krüppelwalm-dächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden. Die Dachfläche von Dachgauben muss mindestens vier Ziegelreihen vor dem First enden.
- (5) Technische Anlagen auf Hauptgebäuden wie Austritte, feste Steigleitern, Aufbauten für Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind, soweit technische Vorschriften und Grundlagen dieses nicht anders erfordern, auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzubringen. Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen sind nur in der Dachzone und auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Seite zu installieren. Eine Abweichung ist zulässig, wenn aus technischen Gründen ein gleichwertiger Empfang nicht möglich ist.

§ 9 Material, Farbe

- (1) Für die Fassadenoberflächen sind folgende Materialien zulässig:
 - glatte, fein- oder mittelkörnige Putze mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk aus unglasierten Mauerziegeln, Steinen oder Riemchen
 - Sichtbeton
 - Naturstein
 - Holz- und Faserwerkstoffverkleidungen, ausgenommen Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie aus Holzschindeln bestehen.

Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas sind unzulässig.

- (2) keine Regelung

§ 10 Einfriedungen

Die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichtenden Einfriedungen eines Grundstückes sind mit Ausnahme von Türen und Toren in der gleichen Höhe auszubilden. Diese Einfriedungen sind im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung und in der Stahlhaussiedlung bis zu einer Höhe von 1,20 m, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem natürlichen Geländeniveau an der einzufriedenden Stelle zulässig. Die Tragkonstruktion von Einfriedungen darf die Höhe der Einfriedungsfelder höchstens um 10 cm, bei Pfeilern aus Mauerwerk oder Beton höchstens um 20 cm überschreiten. Geschnittene Hecken sind von den Regelungen des Satzes 2 und freiwachsende Hecken von den Regelungen der Sätze 1 und 2 ausgenommen.

4 Planung

4.1 Planungsentwicklung

Dem Wunsch aus dem Ortsteil Priort, die zwischen der Priorter Chaussee und dem Waldflächen des Priorter Weinberges gelegene Spiel- und Freifläche zu qualifizieren und zugleich eine Feuerwehrrübungsplatz einzurichten ist die Gemeinde Wustermark im Jahre 2021 mit dem Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH, Arbeitsgruppe für Landschaftsarchitektur PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort nachgekommen (siehe auch Kapitel 1 "Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel").

Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Konzeptumsetzung hat die Gemeindevertretung Wustermark in ihrer Sitzung am 13.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" beschlossen.

Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist eine Voraussetzung für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist. Somit sind zu Beginn der Bebauungsplanvorentwurfsplanung zur Hälfte ihrer Breite die Flächen der Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Darüber hinaus wurde die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die in der Waldfläche verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" zurückgesetzt. Für die Festsetzung einer Fläche für Wald östlich der LSG-Grenze besteht keine Planungserfordernis. Der Schutz dieses Waldbestandes ist durch das Waldgesetz des Landes Brandenburg geregelt.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan war mit der Unteren Forstbehörde, dem Forstamt Havelland in der Ortsbegehung am 24.02.2025 gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) die Waldeigenschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 bestimmt.

Die in der Arbeitsfassung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 16.02.2025 getroffene Einschätzung der Waldeigenschaft von Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans wurden im Grundsatz von der Unteren Forstbehörde bestätigt.

Im südwestlichen Plangebiet wird die Waldgrenze jedoch nicht mehr um den Kronenbereich eines auf einem eingefriedeten Wohngrundstück befindlichen Waldbaumes geführt. Die südlich im Plangebiet verlaufende Waldgrenze wird nunmehr geradlinig bis an die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fortgeführt.

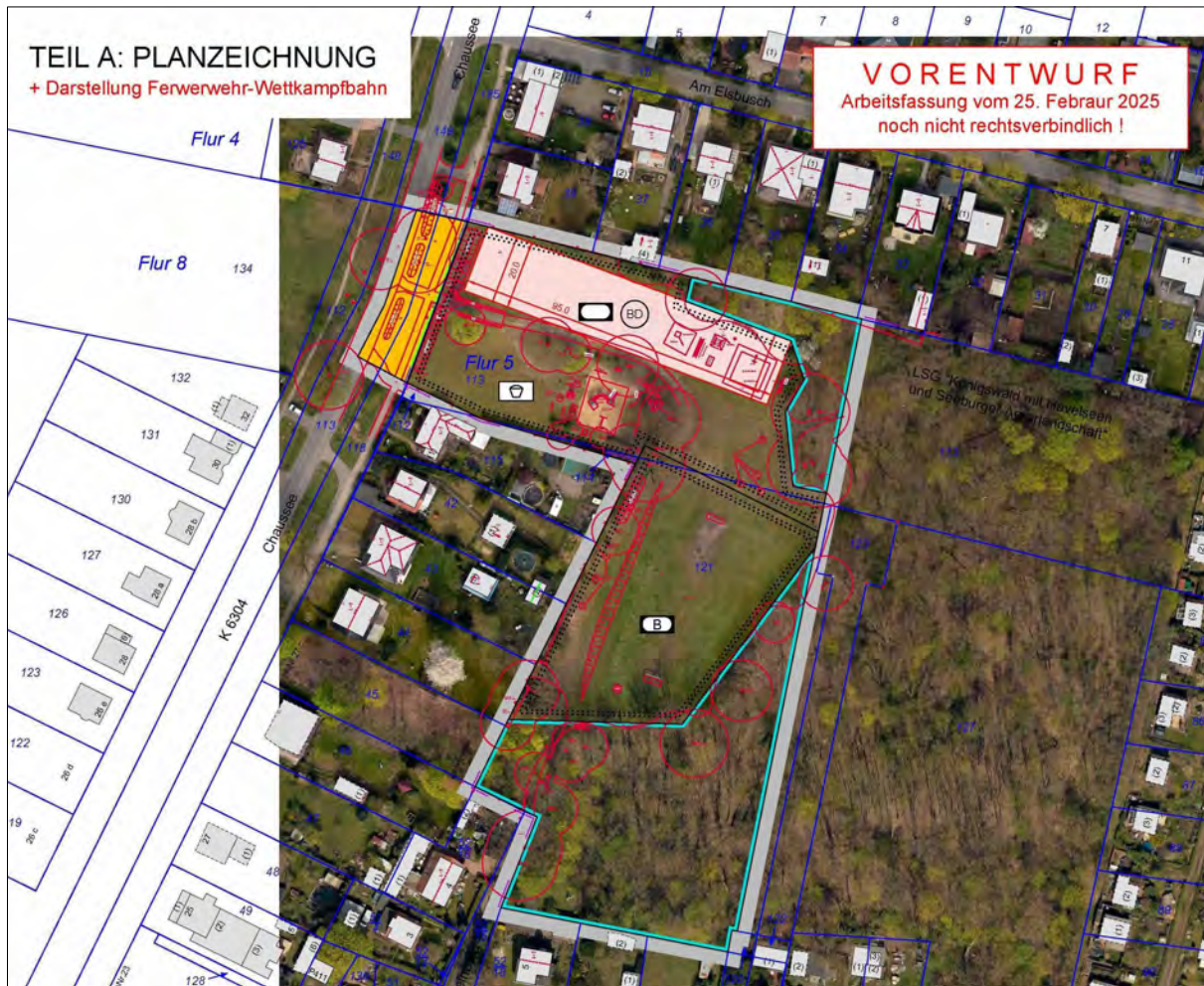


Abb. 28 Vorentwurf des B-Plans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des nach der Waldbestimmung am 24.02.2025 fortgeschriebenen Arbeitsstandes vom 25.02.2025

In einem späteren Planungsstand sind die zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und dem räumlichen Geltungsbereich gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" verbleibenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Diese im Außenbereich liegenden Flächen sind Teile von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee sowie der Straße Am Weinberg und werden als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Da auf diesen allgemeinen Wohngebietsflächen die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB 7 nicht erfüllt sind (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

7 § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art **und das Maß der baulichen Nutzung**, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" formulierten Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort wird mit der Festsetzung

- einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "**Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen**" und "**Spielplatz**" sowie
- einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "**Ballsport und Fitness**"

gefolgt.

Einzelne zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und den Flächen für Sport- und Spielanlagen liegende Gärten von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee und der Straße Am Weinberg bzw. den Waldfläche werden als **allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen** festgesetzt.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ballsport und Fitness" wird durch die Festsetzung einer **zulässigen Grundfläche** sowie der **Zahl der Vollgeschosse** das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt.

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ballsport und Fitness" sind zulässig:

- Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen sowie ein Fußball-Kleinspielfeld
- die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Anlagen des Immissionsschutzes

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Waldbestände werden als **Flächen für Wald** festgesetzt.

Das Plangebiet ist an die örtlichen Verkehrsflächen der Chaussee sowie der Straße Am Weinberg angeschlossen, die mit Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt werden.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens wird das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- dass in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind,
- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche,
- die Zulässigkeit von Anlagen in den Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche und
- das Anpflanzen von Bäumen.

Dem Bebauungsplan werden Hinweise ohne Normencharakter beigelegt.

4.3 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Allgemeines Wohngebiet

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" sind die zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und dem räumlichen Geltungsbereich gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. P 51 verbleibenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Diese im Außenbereich liegenden Flächen sind Teile von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee sowie der Straße Am Weinberg und werden als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Da auf diesen allgemeinen Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB⁸ nicht erfüllt sind (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

In diesen beiden allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

allgemein zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Aus dem Ortsteil Priort heraus gibt es Wünsche, die in zentraler Lage den zwischen der Chaussee und dem Priort Weinberg gelegene Fläche mit vorhandenen Spiel- und Sportanlagen zu qualifizieren. Die Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger soll verbessert, insbesondere der Spielbereich erweitert und zu einem attraktiven, möglichst naturnahen Ort entwickeln werden. Bewegung als Teil der Gesundheitsförderung steht im Vordergrund.

Zusätzlich soll eine Teilfläche für die Nutzung als Feuerwehr-Wettkampfbahn planungsrechtlich gesichert werden.

⁸ **§ 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art **und das Maß der baulichen Nutzung**, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH, Arbeitsgruppe für Landschaftsarchitektur PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort in der Fassung vom 12.11.2021 sieht verschiedene Funktionsbereiche vor, so einen Kinderspielbereich, einen Aktionsbereich für Jugendliche und Veranstaltungen am Streetball-Feld, einen zentral gelegenen Sitzplatz, einen Sportbereich, eine sogenannte lauschige Ecke als Rückzugsort sowie den Bereich der Feuerwehr-Wettkampfbahn.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" dienen der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorhandenen und zu erweiternden Spiel-, Sport-, und Freizeitnutzungen in zentraler Lage des Ortsteils Priort.

Der vorhandenen und künftigen Lage der verschiedenen Spiel- und Sportnutzung zu Folge werden zwei Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Die im Nördlichen Plangebiet bestimmte Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" dient den vorhandenen Spielanlagen sowie einer künftig zu platzierenden Feuerwehr-Wettkampfbahn, die im südlichen Teil des Plangebietes Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness" den vorhandenen und künftigen Ball sportanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine zulässige Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Nach dem Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort ist in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" mit dem umgesetzten Bestandspavillon eine hochbauliche Anlage im Sinne des Gebäudebegriffs nach § 2 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) ⁹ vorgesehen. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse ¹⁰ als Höchstmaß – hier: ein Vollgeschoss - festgesetzt.

Da auch in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness" die Errichtung eines, wenn auch kleinen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden soll, ist auch für diese Fläche eine Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – ein Vollgeschoss – bestimmt worden.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wird das Maß der baulichen Nutzung und die Ermittlung der Grundflächen bestimmt.

⁹ § 2 BbgBO - Begriffe

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

(2) **Gebäude** sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

¹⁰ § 2 BbgBO - Begriffe

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

(6) **Geschosse** sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Bestimmung der Grundflächen berücksichtigt auch den planungsrechtlichen Umstand, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die mitzurechnenden Grundflächen der in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche nicht überschreiten sollen. Dies begründet sich darin, dass eine Fläche für den Gemeinbedarf kein Baugebiet im Sinn der Baunutzungsverordnung ist und somit kein Bezug zu § 14 BauNVO "Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen" hergestellt werden kann, der sich jedoch auf Baugebiete bezieht.

Somit werden bei der Ermittlung der Grundflächen alle für die Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen und planerisch zu erweiternden Grundflächen, ungeachtet ihrer Zuordnung in Haupt- und Nebennutzung, berücksichtigt. Eine 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit bestimmter in einer textlichen Festsetzung gefassten Anlagen, wie es der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, ist jedoch nicht zulässig.

In den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Grundflächen bestimmt. Diese sind anhand der Planunterlage ermittelt und abschließend als Obergrenze bestimmt worden. Eine Überschreitung würde dem Konzept zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort und somit den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich.

Die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" einbezogenen, nördlich und westlich im Außenbereich als Teile von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee und der Straße Am Weinberg liegenden Flächen werden als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Da auf diesen allgemeinen Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Aufgrund der besonderen Nutzung auf den Flächen für Sport- und Spielflächen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ball sport und Fitness" bedarf es diesbezüglich keiner besonderen Regelung.

Der einzuhaltende Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird durch die Abstandsflächen- und Abstandsregelungen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Verkehrsflächen / Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist im Westen von der tangierenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 und im Süden von der für den Fahrzeugverkehr als Sackgasse ausgebildeten Gemeindestraße Am Weinberg erschlossen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch den von der Chaussee in das Plangebiet hineinführenden, derzeit teilweise befestigten Weg.

Mit einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Einteilung der Verkehrsflächen als Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen wird, da diese auch ohne ein Planänderungsverfahren abänderbar sein sollen.

Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

Wald

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" reicht in die Waldfläche des Priort Weinberges hinein.

Im Zug der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die in der Waldfläche verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" zurückgesetzt. Für die Festsetzung einer Fläche für Wald östlich der LSG-Grenze besteht keine Planungserfordernis. Der Schutz dieses Waldbestandes ist durch das Waldgesetz des Landes Brandenburg geregelt.

Mit der der Unteren Forstbehörde, dem Forstamt Havelland fand am 24.02.2015 eine Ortsbegehung zur Bestimmung der Waldeigenschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) statt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Wald ist Ergebnis dieser Bestimmung der Waldeigenschaft.

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe und*
 - *Tankstellen**nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einige über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Damit kann ein Vorherrschen der Wohnnutzung sichergestellt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören, errichtet bzw. eingerichtet werden können.

Die Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit "kleiner (**Betriebe des Beherbergungsgewerbes**)" (wie in § 3 Abs. 3 BauNVO) ermöglicht die Zulassung größerer Hotels auch mit Restaurationsbetrieb. Der Nutzungsumfang hat sich auch hier nach der Eigenart des betreffenden Wohngebiets zu richten. Wegen der mit dem Betreiben eines Hotels zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen insbes. durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrt von Taxis zu jeder Tag- und Nachtzeit) können Beherbergungsbetriebe mit Recht nur ausnahmsweise zugelassen werden. ... Ferienheime, Erholungsheime o. a. einem bestimmten Zweck dienende Einrichtungen sind keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch hier gilt, dass der speziellere Nutzungsbegriff den allgemeineren Oberbegriff, unter den verschiedene Nutzungen und Betriebsformen zusammengefasst werden können, ausschließt. Wäre es anders, müssten Sanatorien oder Kur- und Pflegeanstalten als Anlagen für gesundheitliche Zwecke gleichfalls als Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesehen werden, was aus städtebaurechtlicher Sicht nicht zutrifft. ¹¹

Ein kleines **Hotel-Restaurant** kann sich in einem als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Baugebiet einfügen, wenn das Restaurant überwiegend der Bewirtung der Hotelgäste aus der näheren Umgebung dient. Bauplanungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen einen Restaurationsbetrieb, der zwar zu einem seit Jahren zulässigerweise bestehenden Hotel gehört, wegen seiner Güte jedoch auch Fremdgäste bewirbt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kommt es im ... darauf an, dass der Restaurationsbetrieb von der Größe des Gastraums her – unabhängig von seiner qualitativen Leistung – im Verhältnis zu dem Beherbergungsbetrieb von untergeordneter Bedeutung ist. Durch den An- und Abfahrtsverkehr der Tagesgäste dürfen die bereits vorhandenen Störungen durch den bestehenden Beherbergungsbetrieb nicht nennenswert verstärkt werden, um dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der nachbarschaftlichen Umgebung zu entsprechen. ¹²

Ein Hotelbetrieb im allgemeinen Wohngebiet kann durch die Nutzung der Gartenfläche durch Hotelgäste bodenrechtliche Spannungen auslösen, weil eine solche Nutzung regelmäßig mit Lärmimmissionen verbunden ist. ¹³

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Plangebiet eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen würden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wird erforderlich, da diese Nutzungen größere zusammenhängende unbebaute Flächen beanspruchen. Dieses steht jedoch der geringen Größe der beiden allgemeinen Wohngebiete, ihrer hinteren Lage zu den Erschließungsstraßen sowie der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung ihres Wohnumfeldes entgegen.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können innerhalb des Plangebiets eher Beeinträchtigungen hervorrufen, als sie das Wohnen im Plangebiet und seines Umfeldes verträglich ergänzen würden. Bei dieser Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass deren möglicherweise reger Quell- und Zielverkehr zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Im Sinne der Immissionsschutzvorsorge werden die in der Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist es nicht städtebauliches Ziel, der durch die Festsetzungen

¹¹ Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 12. Auflage 2014, Kohlhammer-Verlag, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Rn 8

¹² ebenda, Rn 8.1

¹³ ebenda, Rn 8.3

vorbereitete Wohnanlage unmittelbar den Straßen Am Elsbusch und Chaussee eine Tankstelle voranzustellen. Auch steht die geringe Größe der beiden allgemeinen Wohngebiete sowie ihre hintere Lage zu den Erschließungsstraßen der Zulässigkeit von Tankstellen entgegen.

Maß der baulichen Nutzung

2. *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.*
3. *Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 731,0 m² bebaut werden.*
4. *Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 96,0 m² bebaut werden.*

Der § 19 "Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche" der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Ermittlung der Grundflächen, wonach auch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Allerdings bezieht sich der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur auf Baugebiete.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet. Insofern kann kein Bezug zu § 14 BauNVO hergestellt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt, welche Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen (alle baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Gemeinbedarf lediglich unterbaut wird).

Ausgeschlossen ist damit die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig ist.

Der nachfolgenden Aufstellung ist die Herleitungen der zulässigen Grundflächen der einzelnen Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" zu entnehmen.

BEBAUUNGSPLAN P51 "SPIEL- UND FREIZEITAREAL PRIORT"

VERSIEGELUNG DES BESTANDES UND DER PLANUNG

Stand 16.06.2025

		Summen Bestand	Summen Planung
Fläche für Sport + Spielanlagen	Versiegelung durch Gebäude		
	Unterstand / Pavillon	12,8 m ²	12,8 m ²
Zweckbestimmungen Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Spielplatz	Potenzial für Container zur Lagerung von Materialien		9,0 m ²
	Potenzial für Geräteschuppen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		6,0 m ²
	Potenzial für Toiletten- / Umkleide-Container		10,0 m ²
		12,8 m²	37,8 m²
	Sportanlagen		
	Basketball- / Stretballfeld	150,7 m ²	150,7 m ²
	Tischtennisplatte	4,2 m ²	4,2 m ²
	Geschicklichkeits-Sportanlage	1,3 m ²	1,3 m ²
	2 Bänke am Basketballfeld	2,0 m ²	2,0 m ²
		158,2 m²	158,2 m²
	Spielanlagen		
	2 Überdachungen des Klettergerüsts	6,9 m ²	6,9 m ²
	Rutsche	1,2 m ²	1,2 m ²
	Sitzgruppe mit 4 Bänken und Tisch	4,7 m ²	4,7 m ²
	Bänkkombination mit Tisch	3,5 m ²	3,5 m ²
	Bank an Infotafel	0,9 m ²	0,9 m ²
	2 Liegebänke	4,7 m ²	4,7 m ²
	Buddelkiste	0,7 m ²	0,7 m ²
	Überdachung Infotafel	3,6 m ²	3,6 m ²
	Podest aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		24,0 m ²
	Sitzbereich mit Dach aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		25,0 m ²
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen		10,0 m ²
		26,2 m²	85,2 m²
	Sonstige Anlagen		
	Potenzial für Tribüne		20,0 m ²
	Potenzial für Müllstandplatz		5,0 m ²
		0,0 m²	25,0 m²
	Versiegelung Freiflächen		
	Zufahrt / Zuwegung mit Entwässerungsrinnen	93,8 m ²	93,8 m ²
	Potenziale für Verlängerung der Zuwegung		100,0 m ²
	Betonfläche 1 an nördlicher Versickerungsmulde	17,2 m ²	17,2 m ²
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	15,4 m ²	15,4 m ²
	Betonfläche 1 an südlicher Versickerungsmulde	10,0 m ²	10,0 m ²
	Fortführung der Zuwegung in das Plangebiet hinein		91,0 m ²
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn		4,0 m ²
	Schotterflächen für Zuwegung und Wendebereich in m ²	186,0	
	Abflussbeiwert in Anlehnung an Arbeitsblatt DWA-A 138	0,5	93 m ²
		136,4 m²	424,4 m²
	Versiegelung gesamt	333,6 m²	730,6 m²
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	334,0 m²	731,0 m²
Fläche für Sport + Spielanlagen Zweckbestimmung Ballsport + Fitness	Sportanlagen		
	Spielanlagen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		21,0 m ²
	Potenzial für Tribüne		40,0 m ²
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen und Bänke		25,0 m ²
	Versiegelung Freiflächen		
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn	3,8 m ²	
	Betonfläche am Hydranten	7,9 m ²	7,9 m ²
	2 Granitblöcke	1,4 m ²	1,4 m ²
	Versiegelung gesamt	13,1 m²	95,3 m²
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	14,0 m²	96,0 m²

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. *Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.*

Mit dieser textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass aufgrund nicht erfolgter Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien die Flächen der allgemeinen Wohngebiete nicht überbaubare Grundstücksflächen sind.

6. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind zulässig:*

- a) *Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze*
- b) *Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch*
 - *Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie*
 - *Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien*

gehören

- c) *die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.*

- d) *Anlagen des Immissionsschutzes*

7. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness" sind zulässig:*

- a) *Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze*
- b) *ein Fußball-Kleinspielfeld, ein Volleyball-Spielfeld sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch*
 - *Gerätehäuser, Tribünen und Unterstände**gehören*
- c) *die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.*
- d) *Anlagen des Immissionsschutzes*

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen werden nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen unterteilt.

Eine Fläche für Sport- und Spielanlagen ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit seinen Regelungen zu Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen bezieht sich nur auf Baugebiete. Insofern enthält das Bauplanungsrecht für Flächen für Sport- und Spielanlagen keine Regelungen zur Untergliederung in Haupt- und Nebenanlagen. Mit dieser textlichen Festsetzung wird bestimmt, welche Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeindarf zulässig sind.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird bestimmt, welche Nutzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Verkehrsflächen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaldebuchten, Schutzstreifen, Straßenbegleitgrün und Sickermulden und anderes umfassen.

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Einteilung der Verkehrsflächen ohne ein Planänderungsverfahren jederzeit abänderbar sein soll.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist somit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulasträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind 3 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

10. Liste standortgerechter Bäume

<i>Acer spec.</i>	<i>Ahorn in Sorten</i>
<i>Aesculus spec.</i>	<i>Kastanien in Sorten</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betuls</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus spec.</i>	<i>Eschen in Sorten</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Zierapfel</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Waldkiefer</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyraaster</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Quercus spec.</i>	<i>Eichen in Sorten</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Sorbus spec.</i>	<i>Vogelbeere in Sorten</i>
<i>Tilia spec.</i>	<i>Linden in Sorten</i>
<i>Ulmus spec.</i>	<i>Ulmen in Sorte</i>

Ziel ist es, langfristig dem Plangebiet eine ergänzende klimarelevante Begründung mit zwingend zu pflanzenden Laubbäumen vorzugeben. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Klimaschutz, der Verschattung als auch der Aufwertung des Ortsbildes mit standortgerechten Gehölzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Ein solches Gut im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" als Bodendenkmal Nr. 50524 "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" vorhanden.

TEIL II UMWELTINFORMATIONEN (Vorbereitung des Umweltberichts)

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die zentral im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark gelegene Freifläche soll als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrübungsplatz qualifiziert, deren Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger verbessern werden. Das Konzept zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur im Außenbereich gelegenen Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den Natur-, Arten- und Bodenschutz sowie auf den Immissionsschutz.

Der im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" formulierten Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort wird mit der Festsetzung

- einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie
- einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness"

gefolgt.

Einzelne zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und den Flächen für Sport- und Spielanlagen liegende Gärten von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee und der Straße Am Weinberg bzw. den Waldfläche werden als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ball sport und Fitness" wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt.

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ball sport und Fitness" sind zulässig:

- Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen sowie ein Fußball-Kleinspielfeld

- die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Anlagen des Immissionsschutzes

Einzelne im Außenbereich liegende Teilflächen von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee und der Straße Am Weinberg werden als **allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen** festgesetzt.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden Waldbestände werden als **Flächen für Wald** festgesetzt.

Das Plangebiet ist an die örtlichen Verkehrsflächen der Chaussee sowie der Straße Am Weinberg angeschlossen, die mit Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt werden.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Mit einer faunistischen Kartierung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens wird das Vorliegen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden durch **textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen** ergänzt. Diese bestimmen

- dass in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind,
- das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundfläche,
- die Zulässigkeit von Anlagen in den Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- die Nicht-Einteilung der Straßenverkehrsfläche und
- das Anpflanzen von Bäumen.

Dem Bebauungsplan werden Hinweise ohne Normencharakter beigelegt.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) beachtlich.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Von Bedeutung für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind,

- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) des Rates vom 9. Dezember 1996 **über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 **über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (EU-Vogelschutzrichtlinie 2009), kodifizierte Fassung

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 **zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363 S. 368 vom 20.12.2006)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 **über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme** (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 vom 21.07.2001) - **SUP Richtlinie der EU**

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2009, Heft 70 (1) Bonn-Bad Godesberg

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/20 Nr. 9)

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Folgen der Planung nicht nur für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, sondern auch im angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" festzusetzenden Spiel- und Freizeitflächen liegen nicht unmittelbar an, jedoch in der Nähe von Natura 2000-Schutzgebieten:

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 257 m und einer südlichen Entfernung von ca. 635 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-303) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 356 m und einer südlichen Entfernung von ca. 650 m das FFH-Gebiet "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-303),
- in denselben Entfernungen das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-401).

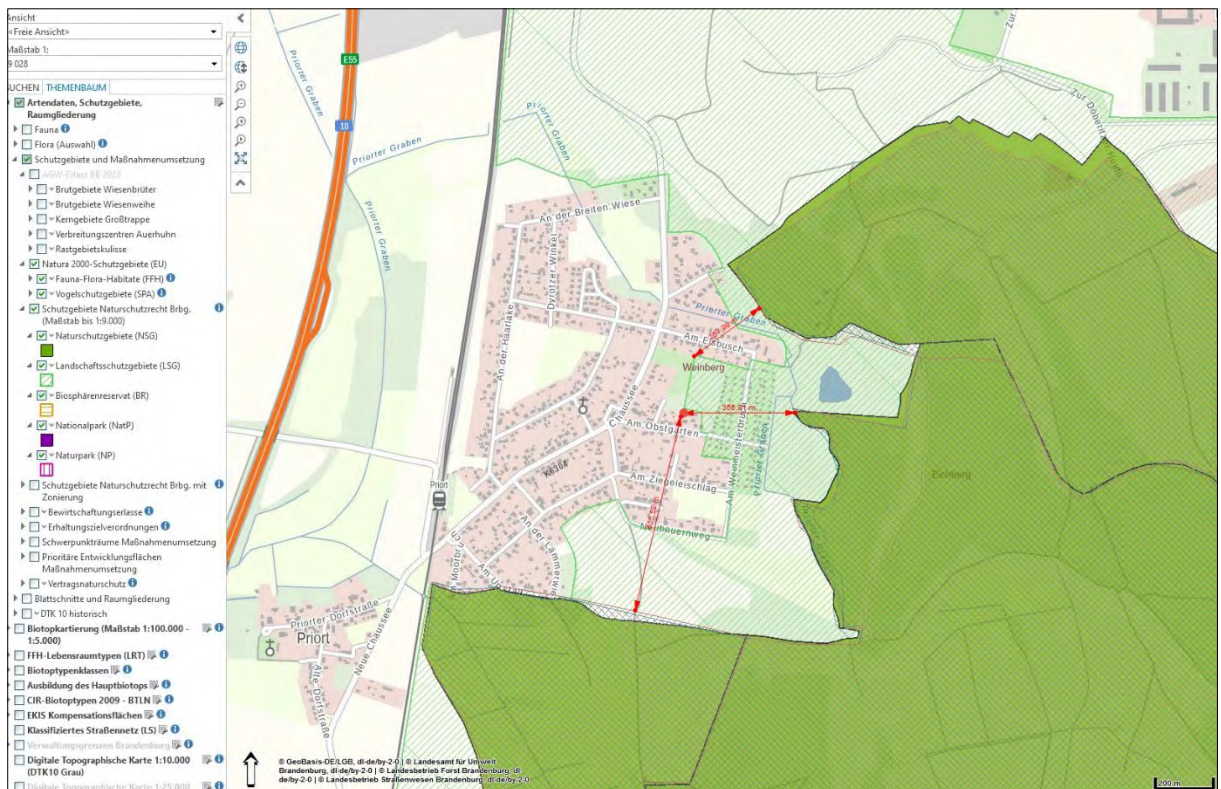


Abb. 29 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 15.07.2024 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) jedoch grenzt es im Osten unmittelbar ans Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Natura-2000 Nr. DE 3544-601) an.

In der Nähe zu den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" festzusetzenden Spiel- und Freizeitflächen liegen

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 257 m und in einer südlichen Entfernung von ca. 680 m das NSG "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-502),

- in einer östlichen Entfernung von ca. 350 m das NSG "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-502).

Weit außerhalb östlich und südliche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" befinden sich mehrere bekannte geschützte Biotope.

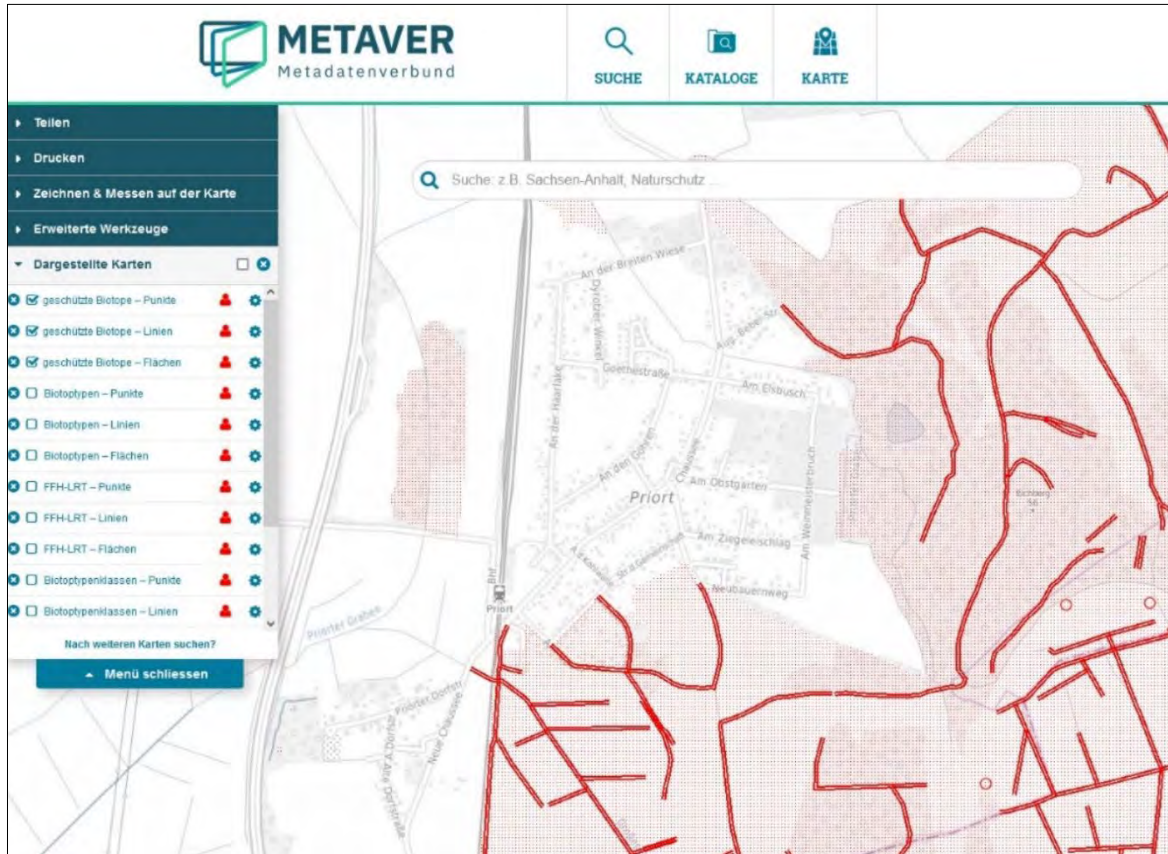


Abb. 30 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Metadatenverbund METAVER mit der Darstellung punktueller, linien- und flächenhafter geschützter Biotope im Umfeld des Ortsteils Priort

Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen - Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass", Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 01. Januar 2011

4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Brandenburg vom 02.10.2018

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) Stand 2012

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes fallen seine Landschaftsbestandteile in den Anwendungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung). Diese Baumschutzsatzung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Wustermark. Sie setzt

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden sowie
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I, Nr. 22, S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II, S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 25.06.2003, oder gemäß § 5 dieser Satzung gepflanzt wurden

als geschützte Landschaftsbestandteile fest.

Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung u.a. auf

1. Bäume, die einen Abstand von weniger als 10 Metern zu zugelassenen baulichen Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, aufweisen, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Buchen, Eschen, Kastanien und Ahorn, die, in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 120 Zentimetern aufweisen. Maßgeblich ist dabei der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 Meter Baumhöhe;
2. Obstbäume, Pappeln, Weiden, abgestorbene Bäume und Nadelbäume - mit Ausnahme der Eibe und der Gemeinen Kiefer;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg;

Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Die Baumschutzsatzung beinhaltet Ausnahmen von ihrem Anwendungsbereich, so gilt sie u. a. nicht für bestimmte Gehölzarten.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9])

Für den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist die Beschreibung des § 54 Abs. 4 - Bewirtschaftung des Grundwassers - des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) beachtlich:

- (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" liegt in keinem auch nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.

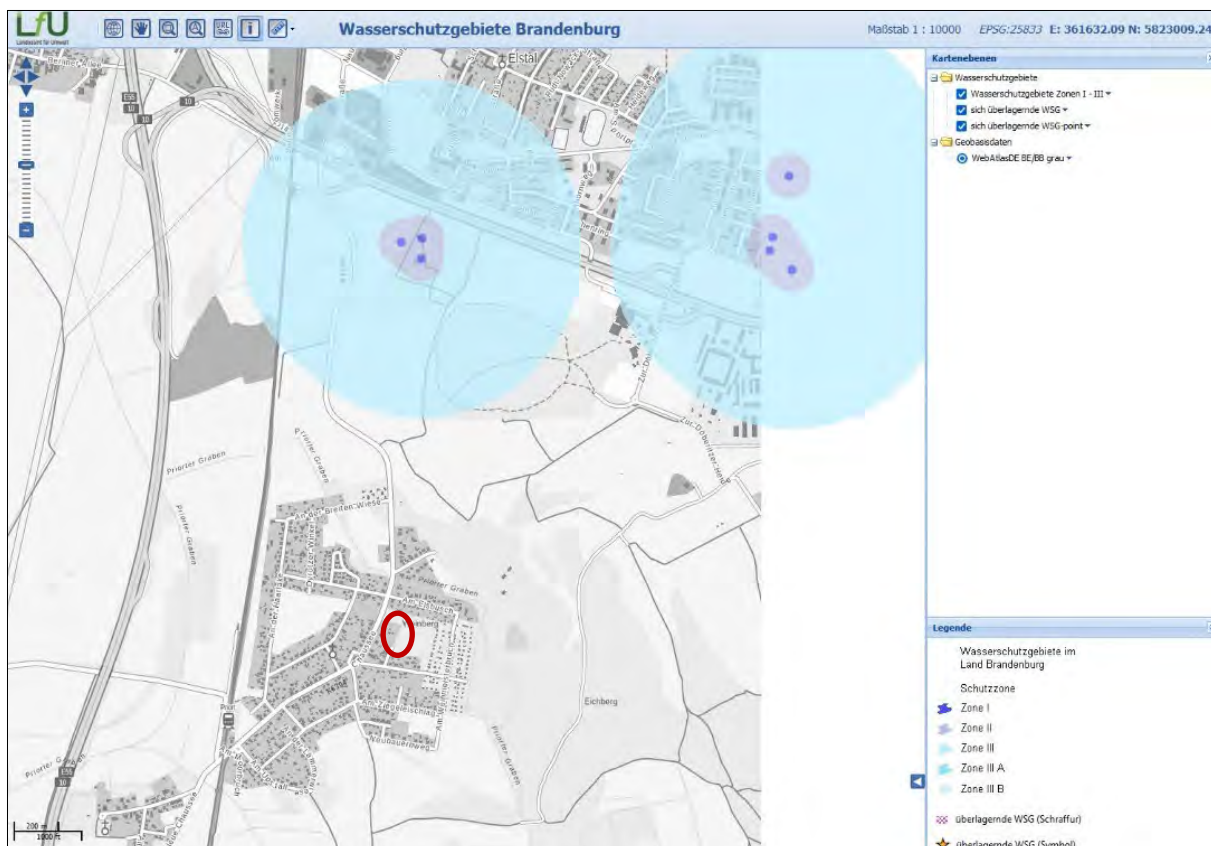


Abb. 31 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 27.06.2022 - Wasserschutzgebiete Brandenburg mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Hochwassergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" liegt in keinem Hochwassergebiet.

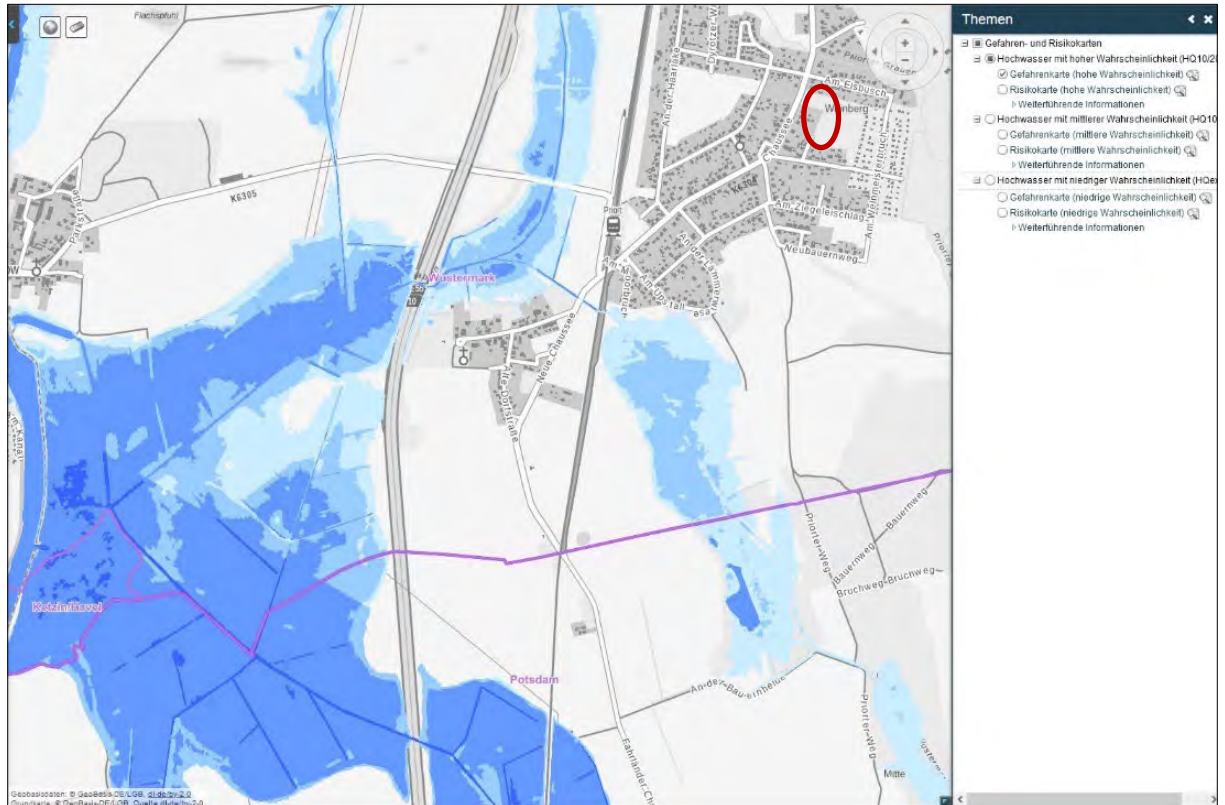


Abb. 32 Ausschnitt aus der Kartenanwendung der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 27.06.2022 - Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht - Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu nutzen oder zu entsorgen. Die Entsorgung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen, um so die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschichten vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

Lärm-Immissionsschutzgesetzgebung und -normung

Bezogen auf die im Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärm-Immissionen sind folgende Fachgesetze und -normen zu berücksichtigen:

- **BlmSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 58) geändert worden ist
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)
- **Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BlmSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung 18.BlmSchV** vom 08. Oktober 2021 (BGBl. S. 4644)
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen** vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)
- **Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)** vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)
- **Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg, 2020-06** - Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
- **DIN ISO 9613-2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"**, Oktober 1999, Entwurf September 1997
- **DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau"**: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2023
- **DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau"**: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023
- **DIN ISO 9613-2, 1990-10 und Entwurf 1997-09 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**

Denkmalschutz

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)

1.b.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"

- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Spielplatz,
- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Sportplatz,
- eine Grünfläche mit den Zweckbestimmung Parkanlage und
- eine Fläche für Wald

dar. Nachrichtlich ist die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes übernommen worden.

Die Aufstellung des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" folgt im Grundsatz den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Gemeinde Wustermark liegt für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark der Teillandschaftsplan 1 in der Fassung vom Juli 1997 vor.

Der Teillandschaftsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" eine öffentliche Grünfläche im Bestand und eine das Plangebiet berührendes Landschaftsschutzgebiet im Unterschutzstellungsverfahren dar.

Gemäß § 9 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Wenn den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" trägt den Inhalten der Landschaftsplanung Rechnung.

Weitere Fachplanungen

- Landesfeuerwehrverband Brandenburg e.V.
Information zum Feuerwehrsport (<https://www.lfv-bb.de/aktuelles/feuerwehrsport/>)
- Deutscher Feuerwehrverband
DFV-Wettkampfordnung Feuerwehrsportwettkämpfe, 4. Auflage 2023
- VDI 3770, 2012-09 Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen

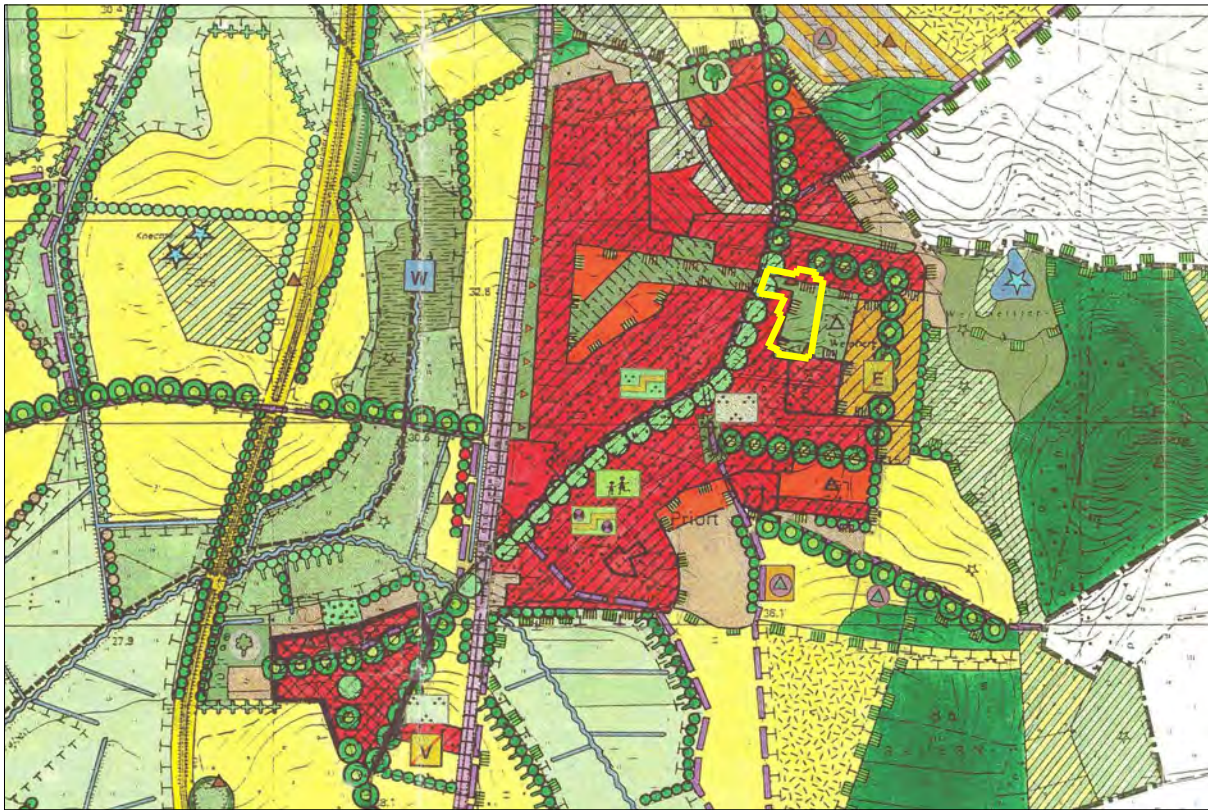


Abb. 33 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (gelbe Umgrenzung)

1.b.3 Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Die Berücksichtigung der Umweltschutzziele und Umweltbelange erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" durch

- eine Bestandserfassung der Biotoptypen und deren Kartierung
- eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter
 - Tiere,
 - Pflanzen,
 - Fläche,
 - Boden,
 - Wasser,
 - Luft / Klima,
 - Landschaft und biologische Vielfalt,
 - Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - Mensch und seine Gesundheit,der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Einstellung dieser Umweltinformationen in den Planungs- und Abwägungsprozess.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderlichen Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wird zunächst der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und dient als Ausgangspunkt zu Beurteilung der Veränderungen sowie möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans Anwendung. Soweit erforderlich werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. anderweitig sichergestellt werden. In Vorbereitung des Umweltberichtes sind UMWELTINFORMATIONEN als Teil der Begründung des Bebauungsplans zusammengestellt, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation und somit der im Jahr 2025 vorgefundene "Ist-Zustand" anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt.

2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u. a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

Die Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte nach dem Wertstufenmodell sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering.

2.a.1.1 Biotoptypen

Eine standortbezogen floristische Bestandserfassung mit Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt parallel zur faunistischen Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien / Reptilien und sonstiger relevanter Arten im Plangebiet mit angrenzender Umgebung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode 2025.

Im Ergebnis dessen werden ein Bestandsplan der Biotoptypen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die Prüfung auf Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vorgenommen.

Nachfolgend Ausschnitte aus den flächenbezogenen CIR-Biotoptypen-Kartierungen des Geoportal Brandenburg mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort".

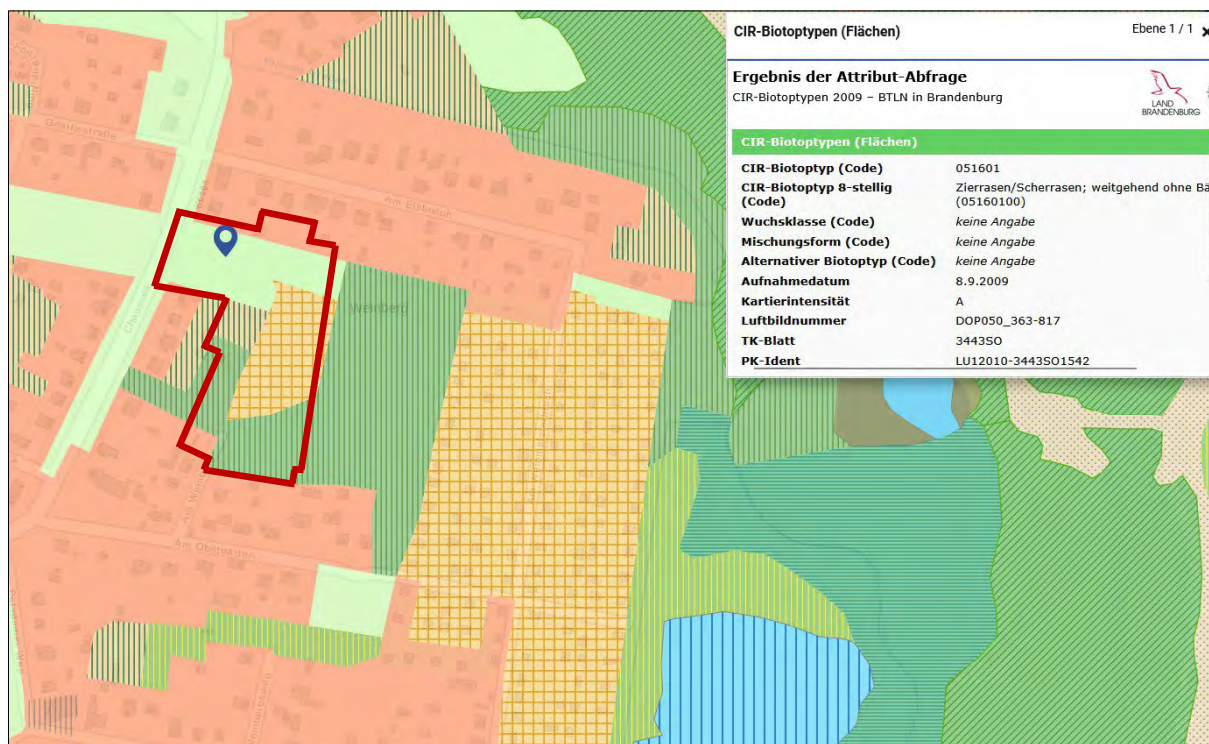


Abb. 34 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Zierrasen / Scherrasen, weitgehen ohne Bäume (Code 051601) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

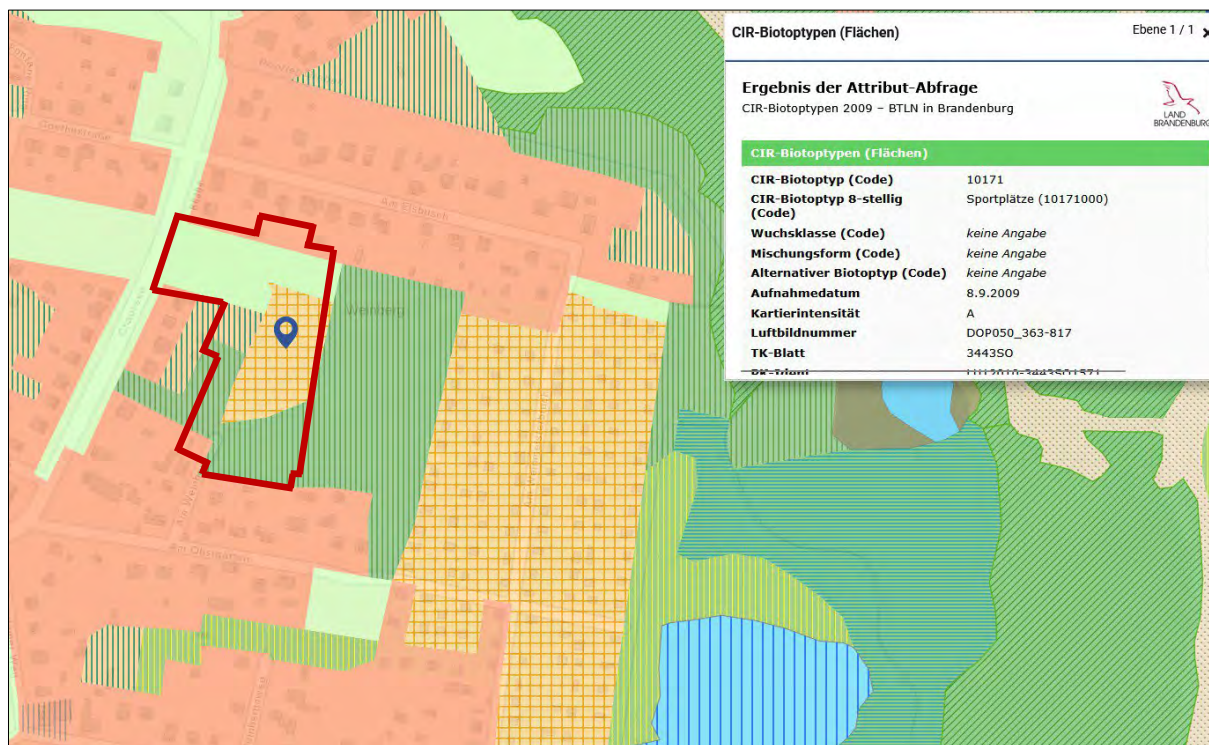


Abb. 35 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Sportplätze (Code 10171) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

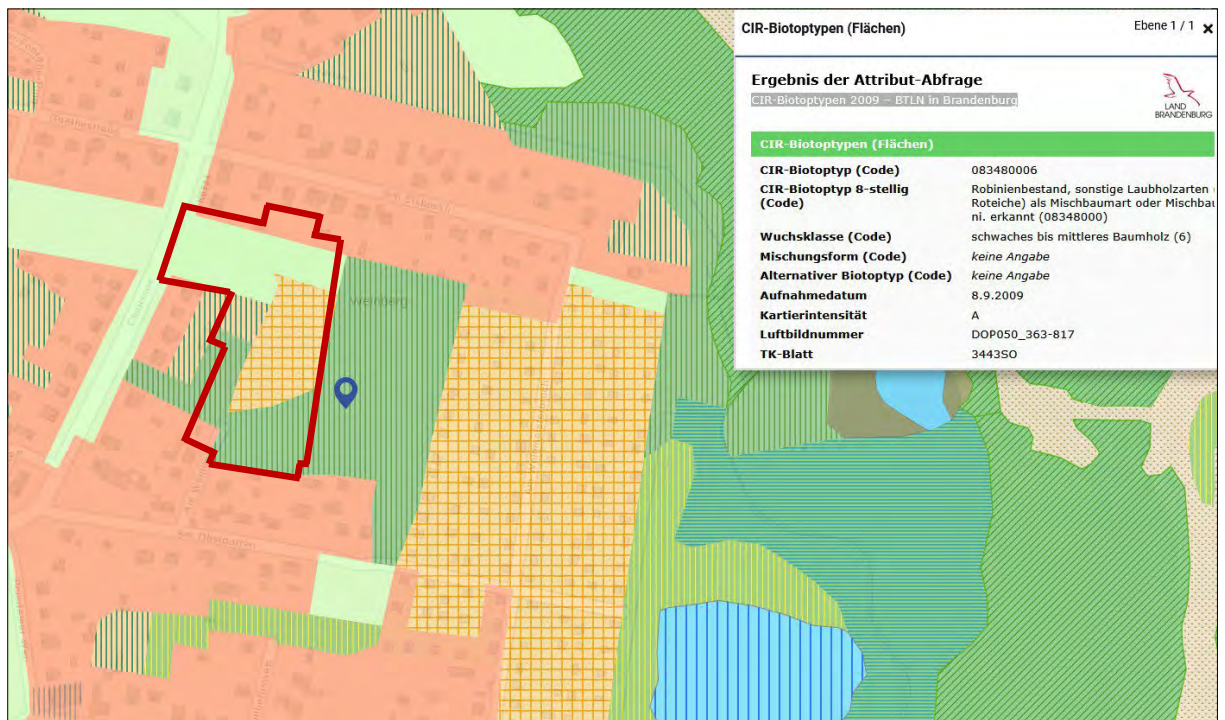


Abb. 36 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Robinienbestand, sonstige Laubholzarten (incl. Roteiche) als Mischbaumart (Code 08348006) oder Mischbaumart nicht erkannt (Code 083480000) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

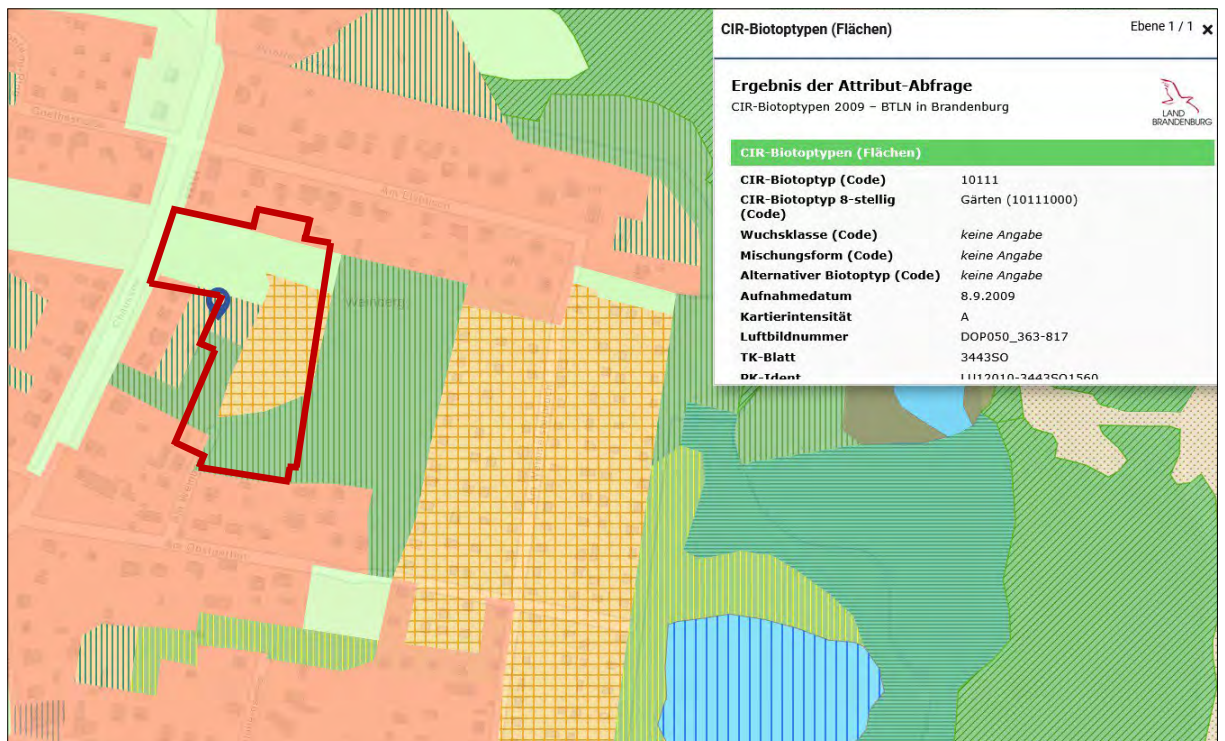


Abb. 37 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Gärten (Code 10111) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

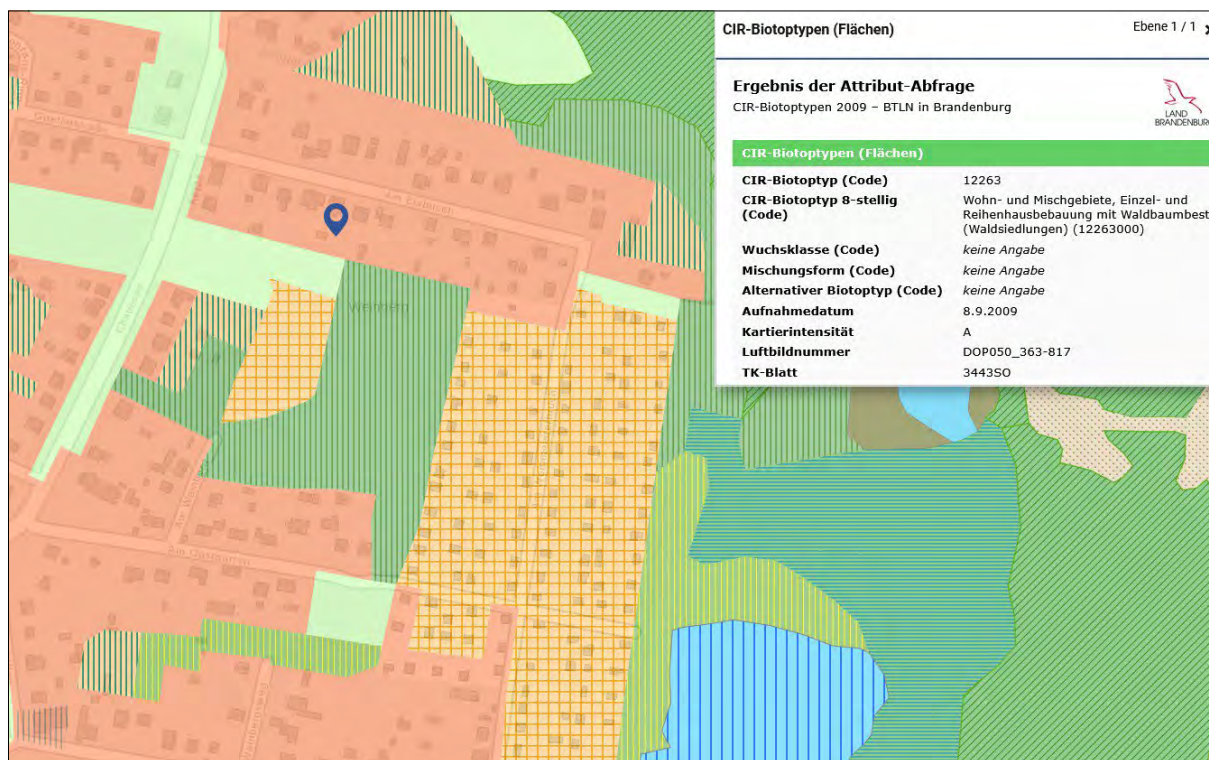


Abb. 38 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand (Code 12263), (Waldsiedlungen) (Code 12263000) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

2.a.2 Schutzgut Fläche

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung und Erweiterung von Verkehrsflächen etc. macht die stärkere Berücksichtigung dieses Aspektes in der Planung erforderlich. Mit der Betrachtung des Schutzgutes Fläche soll der Flächenverbrauch von Vorhaben in der Bauleitplanung stärker akzentuiert werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal" liegt im Außenbereich. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Priort und grenzt im Norden und Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Im Osten befindet sich die Waldfläche des Priorter Weinbergs. Durch die Spiel- und Sportanlagen sind im Plangebiet geringfügig anthropogene Beeinträchtigungen vorhanden.

Die mittelmäßig frequentierte Nutzung des Plangebiets als Spiel-, Sport und Freizeitareal mit einer Feuerwehr-Wettkampfbahn führt zu mittleren Belastungen, so dass hier Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorliegen.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" folgende bestehende und geplante Flächenaufteilung (=Veränderung gemäß Entwurf des Bebauungsplanes) ermittelt worden.

Flächenangaben in ha gemäß Erlass der MIR vom 10. August 2005: "Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes", Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 28.09.2005	Bestand nach Planungsrecht Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Geplante Veränderung Zuwachs um (+) Abgang um (-)
Plangebiet / Geltungsbereich	1,86 ha	0,0 ha
1. Siedlungsraum	0,1 ha	0,0 ha
Bruttobauflächen	0,1 ha	0,0 ha
Wohnbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonderbauflächen	0,0 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,1 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen	0,0 ha	0,0 ha
Grünflächen	0,0 ha	0,0 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha
Außenbereich		

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet		1.490,3 m²	8,03 %
- allgemeines Wohngebiet WA 1	300,3 m ²		
- allgemeines Wohngebiet WA 2	1.190,0 m ²		
Fläche für Sport- und Spielanlagen		9.892,0 m²	53,32 %
mit den Zweckbestimmungen			
- Sportlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen und Spielplatz	5.808,6 m ²		
- Ballsport und Fitness"	4.083,4 m ²		
öffentliche Straßenverkehrsfläche		824,5 m²	4,44 %
- Chaussee / Kreisstraße (K) 6304	729,4 m ²		
- Am Weinberg	95,1 m ²		
Flächen für Wald		6.346,4 m²	34,21 %
- Fläche für Wald im Nordosten	1.103,3 m ²		
- Fläche für Wald im Süden	5.243,1 m ²		
Summe der einzelnen Flächen		18.553,2 m²	100 %

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der Nutzung als Sport-, Spiel und Freizeitareal und vorhandener Siedlungsstrukturen sowie zwei Straßen im angrenzenden Umfeld, anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets zu großen Teilen als vorbelastet bezeichnet werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Nach geologischer Karte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Land Landes Brandenburg (LBGR) liegen vor:

im nördlichen, westlichen und südwestlichen Plangebiet

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen - über Ablagerungen durch Schmelzwasser der Vorschüttphase des Brandenburger- Stadiums (Vorstoßsander): Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen

im südöstlichen und östlichen Plangebiet

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase, "Vorstoßsander"): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T schwach grobkörnig

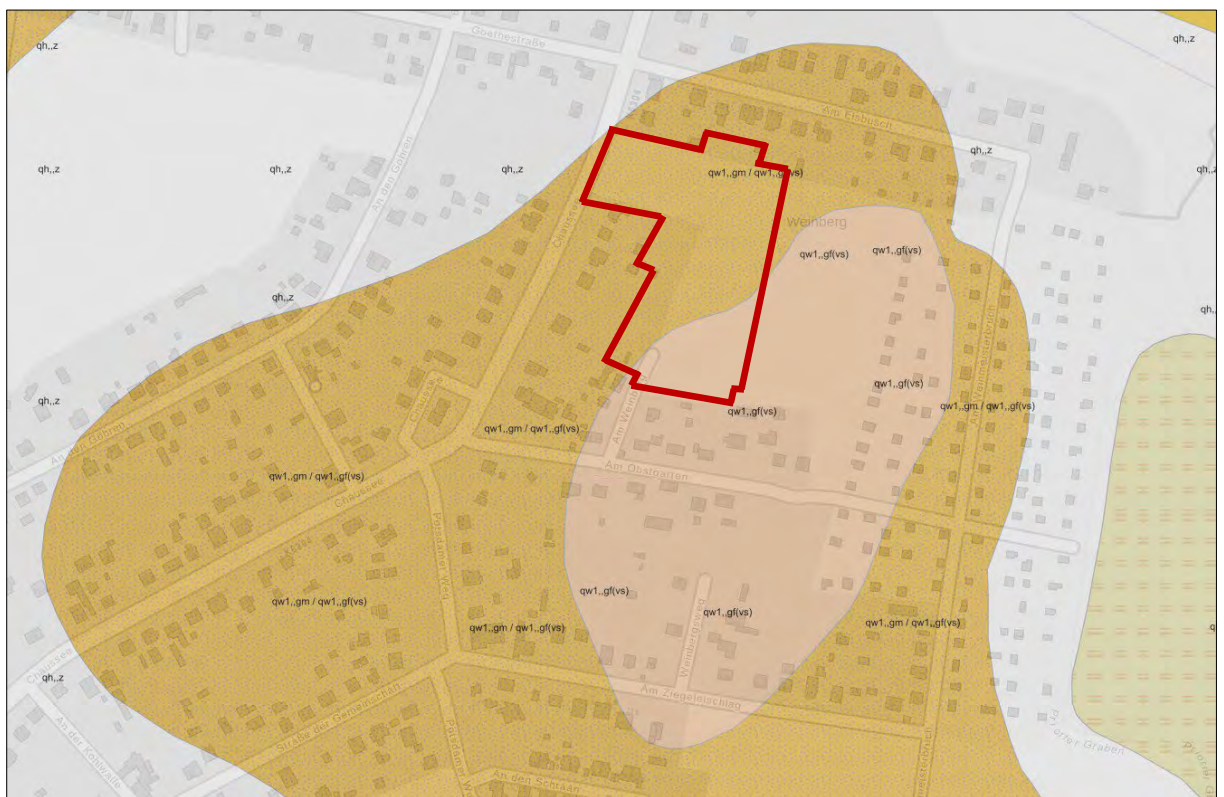


Abb. 39 Ausschnitt aus der Geologischen Karte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Land Landes Brandenburg (LBGR) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Es handelt sich nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Diese geologischen Aussagen lassen die Einschätzung zu, dass die Böden des Plangebietes eine Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser aufweisen.

Aufgrund der teilweisen und sehr geringen Flächenbefestigungen liegen im Plangebiet nur unerhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden, in Form von teilweiser Zerstörung bzw. Verdichtung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vor.

BEBAUUNGSPLAN P51 "SPIEL- UND FREIZEITAREAL PRIORT"

VERSIEGELUNG DES BESTANDES UND DER PLANUNG

Stand 16.06.2025

		Summen Bestand	Summen Planung
Fläche für Sport + Spielanlagen	Versiegelung durch Gebäude		
	Unterstand / Pavillon	12,8 m ²	12,8 m ²
	Potenzial für Container zur Lagerung von Materialien		9,0 m ²
Zweckbestimmungen Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Spielplatz	Potenzial für Geräteschuppen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		6,0 m ²
	Potenzial für Toiletten- / Umkleide-Container		10,0 m ²
		12,8 m²	37,8 m²
	Sportanlagen		
	Basketball- / Stretballfeld	150,7 m ²	150,7 m ²
	Tischtennisplatte	4,2 m ²	4,2 m ²
	Geschicklichkeits-Sportanlage	1,3 m ²	1,3 m ²
	2 Bänke am Basketballfeld	2,0 m ²	2,0 m ²
		158,2 m²	158,2 m²
	Spielanlagen		
	2 Überdachungen des Klettergerüsts	6,9 m ²	6,9 m ²
	Rutsche	1,2 m ²	1,2 m ²
	Sitzgruppe mit 4 Bänken und Tisch	4,7 m ²	4,7 m ²
	Bänkkombination mit Tisch	3,5 m ²	3,5 m ²
	Bank an Infotafel	0,9 m ²	0,9 m ²
	2 Liegebänke	4,7 m ²	4,7 m ²
	Buddelkiste	0,7 m ²	0,7 m ²
	Überdachung Infotafel	3,6 m ²	3,6 m ²
	Podest aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		24,0 m ²
	Sitzbereich mit Dach aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		25,0 m ²
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen		10,0 m ²
		26,2 m²	85,2 m²
	Sonstige Anlagen		
	Potenzial für Tribüne		20,0 m ²
	Potenzial für Müllstandplatz		5,0 m ²
		0,0 m²	25,0 m²
	Versiegelung Freiflächen		
	Zufahrt / Zuwegung mit Entwässerungsrinnen	93,8 m ²	93,8 m ²
	Potenziale für Verlängerung der Zuwegung		100,0 m ²
	Betonfläche 1 an nördlicher Versickerungsmulde	17,2 m ²	17,2 m ²
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	15,4 m ²	15,4 m ²
	Betonfläche 1 an südlicher Versickerungsmulde	10,0 m ²	10,0 m ²
	Fortführung der Zuwegung in das Plangebiet hinein		91,0 m ²
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn		4,0 m ²
	Schotterflächen für Zuwegung und Wendebereich in m ²	186,0	
	Abflussbeiwert in Anlehnung an Arbeitsblatt DWA-A 138	0,5	93 m ²
		136,4 m²	424,4 m²
	Versiegelung gesamt	333,6 m²	730,6 m²
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	334,0 m²	731,0 m²
Fläche für Sport + Spielanlagen Zweckbestimmung Ballsport + Fitness	Sportanlagen		
	Spielanlagen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort		21,0 m ²
	Potenzial für Tribüne		40,0 m ²
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen und Bänke		25,0 m ²
	Versiegelung Freiflächen		
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn	3,8 m ²	
	Betonfläche am Hydranten	7,9 m ²	7,9 m ²
	2 Granitblöcke	1,4 m ²	1,4 m ²
	Versiegelung gesamt	13,1 m²	95,3 m²
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	14,0 m²	96,0 m²
Verkehrsflächen	Asphalt Chaussee, Betonpflaster Zufahrten und Gehweg	257,2 m ²	257,2 m ²
		257,2 m²	257,2 m²
	Versiegelung gesamt	605,2 m ²	1.084,2 m ²
	Versiegelung gesamt (gerundet)	606,0 m²	1.084,0 m²
	Kompensationserfordernis für Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden		478,0 m ²
	Kompensationserfordernis für Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden (aufgerundet)		480,0 m²

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung einschließlich der befestigten Verkehrsflächen der Chaussee und der Straße Am Weinberg 606 m² versiegelt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans bewirken die Zulässigkeit von 480 m² Neuversiegelung.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Boden in den voll- und teilversiegelten Bereichen seine Funktion als Bodenfilter und Vegetationsstandort verloren hat bzw. diese Funktionen stark eingeschränkt werden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können im Plangebiet genannt werden:

- geringflächige Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- u. Teilversiegelung in Form von Bebauung und Flächenbefestigung sowie
- geringflächige Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils durch Anlagen der Sport- und Spielnutzung.

Puffer- und Filterfunktion

Durch die Vollversiegelung ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens im einzelnen Bereichen der überbauten Flächen starken Beeinträchtigungen unterworfen.

Dies stellt sich wie folgt dar:

- Bodenversiegelung bzw. -überprägung durch Voll- und Teilbefestigung des in das Plangebiet hineinführenden Erschließungsweges, Container, Pavillon, Unterstand, Podeste, Bänke, Tische und Spielgeräte sowie
- Störungen durch Betreten und Befahren derzeit im gesamten Plangebiet.

Bodenschutzfunktion

Durch die vorhandenen Befestigungen wurde in geringen Umfang fruchtbarer Boden überlagert, so dass diese Bodenfunktion jedoch an sehr wenigen Stellen nicht mehr vorhanden ist.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der überbauten Flächen, bis auf die Wald- und Rasenflächen eingeschränkt. Die wenigen Versiegelungen sowie die intensive Flächennutzung für Sport- und Spiel schränken den Lebensraum von Pflanzen und Tieren ein. Hinzu kommen Störungen durch den Feuerwehr-Wettkampf und den Verkehr auf der das Plangebiet tangierenden Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann derzeit als gering eingeschätzt werden. Das liegt an der vorhandenen Nutzung.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet weist durch Sport- und Spielanlagen im Verhältnis zur gesamten Plangebietsfläche geringfügige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilversiegelung auf. In den überwiegend unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region um Priort durch reiche Grundwasservorkommen aus.

Nach hydrogeologischer Karte HYK50-1 bis 3 des Landesbergamtes (LBGR) Brandenburg liegt das Grundwasser im Plangebiet als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von < 20 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserisohypse liegt bei 31 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von 35 bis 38,4 m ü. NHN liegt der Grundwasserflurabstand bei 4 bis 7,1 m. Das Gebiet entwässert in Richtung Südwesten in die Havel.

Grundwasserneubildungsfunktion

Durch die Versiegelung ist im Bereich der vollversiegelten Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde im Bereich der teilversiegelten Flächen stark beeinträchtigt, da versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde. Anfallendes Niederschlagswasser wird dennoch vor Ort zur Versickerung gebracht. Das anfallende Niederschlagswasser versickert zumeist in den an den voll- und teilversiegelten Flächen angrenzenden Bereichen bzw. eigens dafür angelegten Sickermulden. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist jedoch auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes möglich.

Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit ist hier eine potentielle Gefährdung vorhanden.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden.

Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Das anfallende Niederschlagswasser kann trotz der vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet, welches überwiegend unversiegelt ist, versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebiets keine erheblichen Störungen der Abflussregulationsfunktionen schon vor, da eine flächige Versickerung von Niederschlägen weiterhin möglich ist. Die Retentionsfunktion (Wasserhaltevermögen) hängt vom Anteil bindiger Bildungen der Böden am Substrat ab. Der Anteil bindiger Böden im Plangebiet wird im Aufstellungsverfahren noch ermittelt.

Wasserschutzgebiete und Hochwassergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" im OT Priort liegt in keinem, sondern nur in einer weiteren Entfernung eines Wasserschutzgebietes, hier des Wasserwerkes Elstal. Auch liegt er in keinem Hochwassergebiet.

Bewertung

Aufgrund der o. g. Kriterien sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur sehr geringe Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vorhanden.

2.a.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 580 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das geplante Sport-, Spiel- und Freizeitareal befindet sich im Bereich der Nauener Platte, einer Region die überwiegend durch die großen Freiräume der ausgeräumten umliegenden Agrarlandschaft geprägt wird und die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnet, wobei die Niederungsgebiete am kältesten und somit frostgefährdeter sind.

Die klimatischen Verhältnisse des besiedelten Raumes unterscheiden sich von der umgebenden freien Landschaft aufgrund verdichteter Bebauung durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, geringeren Luftaustausch, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringe Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommt die vorhandene Versiegelung, die eine klimatische Belastung darstellt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortslage Priort und wird hauptsächlich von der Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 tangiert. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Bebauung sowie der Gehölzstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld, kann von einer relativ geschützten Lage, im Gegensatz zur freien Landschaft, ausgegangen werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Rasen, Einzelbäume und Wald) wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

Durch die Lage im Siedlungsbereich, angrenzend an eine Straße mit versiegeltem straßenbegleitendem Gehweg liegen insgesamt gesehen jedoch städtische Klimaverhältnisse vor, da infolge von Lufterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen ist.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen teilweisen Versiegelung und der Lage im Siedlungsbereich, angrenzend an eine an eine Straße mit versiegeltem straßenbegleitendem Gehweg, kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht nur geringfügig vorbelastet bezeichnet werden.

2.a.6 Landschaft und biologische Vielfalt

Nach dem Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark "Karte 7 Landschaftsbild/Erholungsnutzung" liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit potentiell störenden Landschaftsbestandteilen und störenden Nutzungen. Die Erlebniswirksamkeit kann als eingeschränkt beurteilt werden.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung von Priort wird im Norden und Westen durch eine ausgeräumte Ebene, mehr oder weniger stark anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die von weitläufigen Acker- und Grünlandflächen, kleinen Waldstücken, landschaftsgliedernden Baumreihen sowie eingestreuten Feldgehölzen und Oberflächengewässern, durchzogen ist. Im Osten und Süden grenzen die vom Landschaftsbild hochwertige Döberitzer Heide und das Ferbitzer Bruch an.

Die bebauten Bereiche von Priort sind gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen (\varnothing 500-2.000 m² und mehr). Priort erreicht eine Ost-West Ausdehnung von ca. 980 m, die Nord-Süd Ausdehnung liegt bei ca. 1,2 km.

Die Wohnbebauung in Priort liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße und setzt sich aus verhältnismäßig großen Grundstücken mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Häusern zusammen (Höhe zumeist 6-10 m). Das Plangebiet ist jedoch weitgehend unbebaut.

Als positiv wirkende Elemente können die einzelnen Laubbäume sowie die Waldflächen genannt werden. Auch der Freiraum des Plangebietes

Als negativ wirkenden Landschaftselemente ist die o. g. Bebauung zu nennen. Aufgrund dieser Bebauung/Befestigung und Nutzung kann das Landschaftsbild im Plangebiet als gestört bezeichnet werden.

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet ist derzeit nur von den Plangebietsgrenzen gegeben. Aus weiterer Entfernung verhindern Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen die Einsicht.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden, eine erholungsrelevante Infrastruktur ist von der Gemeinde Wustermark bereits angelegt. Das Plangebiet ist von der Chaussee im Westen, den Waldfläche im Osten und vom Siedlungsbereich im Süden zu betreten.

Die umliegenden Wohngebiete (zumeist Einfamilienhäuser) dienen zum Wohnen und natürlich auch zur Erholung. Die angrenzende Chaussee dient der inner- und überörtlichen straßenverkehrlichen Erschließung. Die im Plangebiet liegende, für den Fahrzeugverkehr als Sackgasse ausgebildete Straße Am Weinberg dient vorrangig zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist keine Störungen auf und kann somit nicht als vorbelastet bezeichnet werden. Positiv wirkende Landschaftselemente finden sich vor allem in den Randbereichen des Plangebietes in Form der Waldkante sowie in den Baumgruppen innerhalb des Freiraums des Plangebietes.

2.a.7 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" festzusetzenden Spiel- und Freizeitflächen liegen nicht unmittelbar an, jedoch in der Nähe von Natura 2000-Schutzgebieten:

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 257 m und einer südlichen Entfernung von ca. 635 m das FFH-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-303) und
- in einer östlichen Entfernung von ca. 356 m und einer südlichen Entfernung von ca. 650 m das FFH-Gebiet "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-303),
- in denselben Entfernungen das SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-401).

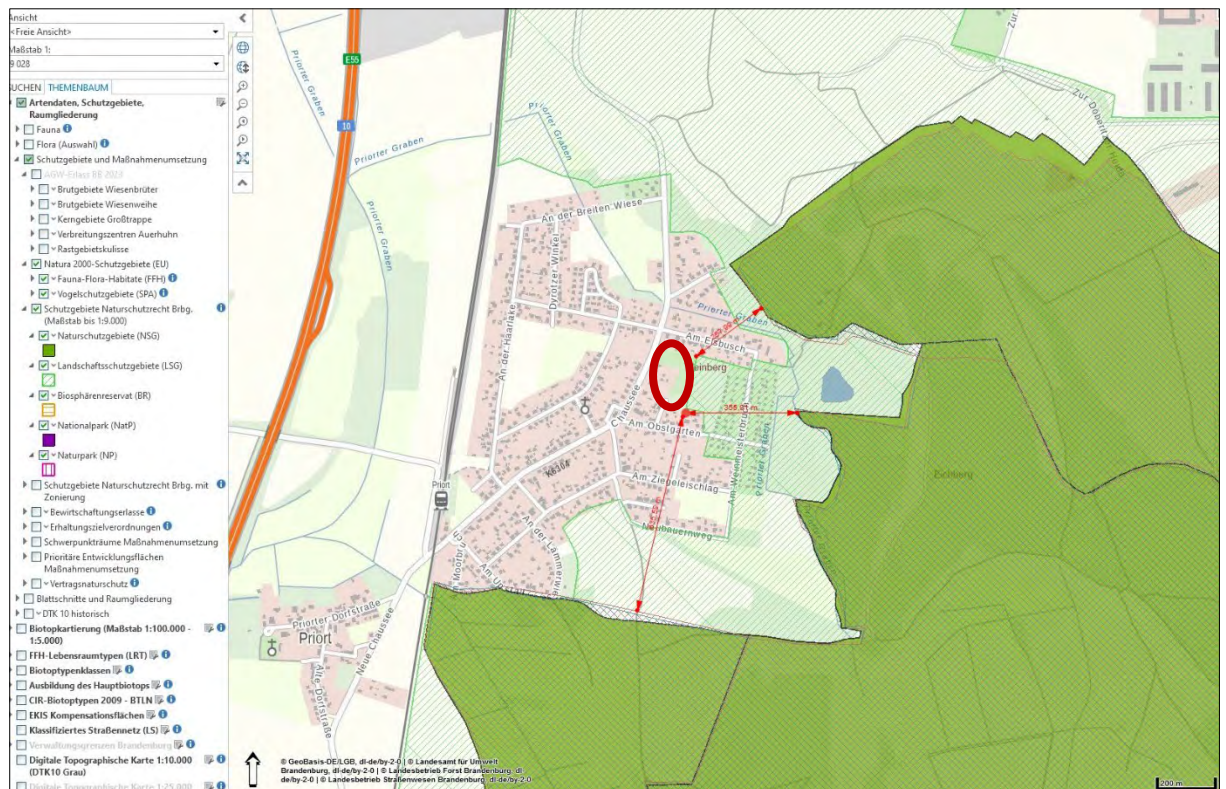


Abb. 40 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 15.07.2024 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet (NSG) jedoch grenzt es im Osten unmittelbar ans Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" (Natura-2000 Nr. DE 3544-601) an.

Weit außerhalb östlich und südliche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" befinden sich mehrere geschützte Biotope.

In der Nähe zu den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" festzusetzenden Spiel- und Freizeitflächen liegen

- in einer nordöstlichen Entfernung von ca. 257 m und in einer südlichen Entfernung von ca. 680 m das NSG "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-502),
- in einer östlichen Entfernung von ca. 350 m das NSG "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-502).

Weit außerhalb östlich und südliche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" befinden sich mehrere bekannte geschützte Biotope.

Der Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" setzt zwei Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ball sport und Fitness", zwei allgemeine Wohngebietsflächen sowie zwei bestehende örtliche Straßenverkehrsflächen fest. Diese Nutzungen und somit auch der Bebauungsplan begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ¹⁴ und ¹⁵ oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht ¹⁶. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Sport- und Spielflächen sowie den Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf die FFH-Gebiete aus.

¹⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

¹⁵ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

¹⁶ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Auch bestehen durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

2.a.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wirken die Schallemissionen aus der Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen sowie aus dem Training des Feuerwehrsports und aus Veranstaltungen im Plangebiet ein.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist von der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG eine **Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (Bericht Nr. X1237.006.01.001 vom 28.05.2025)** erstellt worden, siehe Anlage 3 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden zwei Szenarien (Berechnungsvarianten) untersucht und im Sinne einer Gesamtbetrachtung gemeinsam nach der Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg berechnet und beurteilt:

- Szenario 1: Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen im Plangebiet sowie Training des Feuerwehrsports
- Szenario 2: Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen im Plangebiet sowie Veranstaltung auf der Fläche nördlich des Wegs

Szenario 1

Bei der Berechnung des untersuchten Szenario 1 (Freizeit, Sport und Feuerwehr-Training) wurden insgesamt auf der sicheren Seite liegende Annahmen getroffen, die eine hohe Auslastung der Anlagen im Park berücksichtigen und zusätzlich das Training des Feuerwehrsports und Veranstaltungen auf dem Podest am Streetballplatz abbilden. Die für dieses Szenario ermittelten Schallimmissionen liegen im Sinne des Immissionsschutzes auf der sicheren Seite, da Veranstaltungen auf dem Podest am Streetballplatz in der Realität nicht täglich zu erwarten sind und da das Feuerwehr-Training zwar mehrmals im Jahr aber nicht regelmäßig stattfindet.

Die Berechnung zeigt, dass beim untersuchten Szenario 1 die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) in der Umgebung des Plangebiets weitgehend eingehalten oder unterschritten werden und dass die Schallimmissionen aus der regulären Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen ohne das Feuerwehr-Training die OW bzw. IRW für WA-Gebiete sogar deutlich unterschreiten (siehe auch Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (X1237.006.01.001) vom 28.05.2025, Seiten B-12 und B-13)

Das bedeutet, dass durch die regulären Sport- und Freizeitnutzungen keine Lärmkonflikte entstehen.

Weiter zeigt die Berechnung jedoch, dass am direkt nördlich angrenzenden Immissionspunkt (IP) 1 eine Überschreitung um 4 dB entstehen kann, wenn das Feuerwehr-Training stattfindet und die Trainingszeit zum Teil in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit liegt. Wie auf Seite B-6 dokumentiert, ist hier die maßgebliche Schallquelle die Tragkraftspritze, die beim Feuerwehr-Training zum Pumpen von Wasser zum Einsatz kommt.



Berichtsnummer
 X1237.006.01.001
 Berechnungsmodell, Ergebnisse

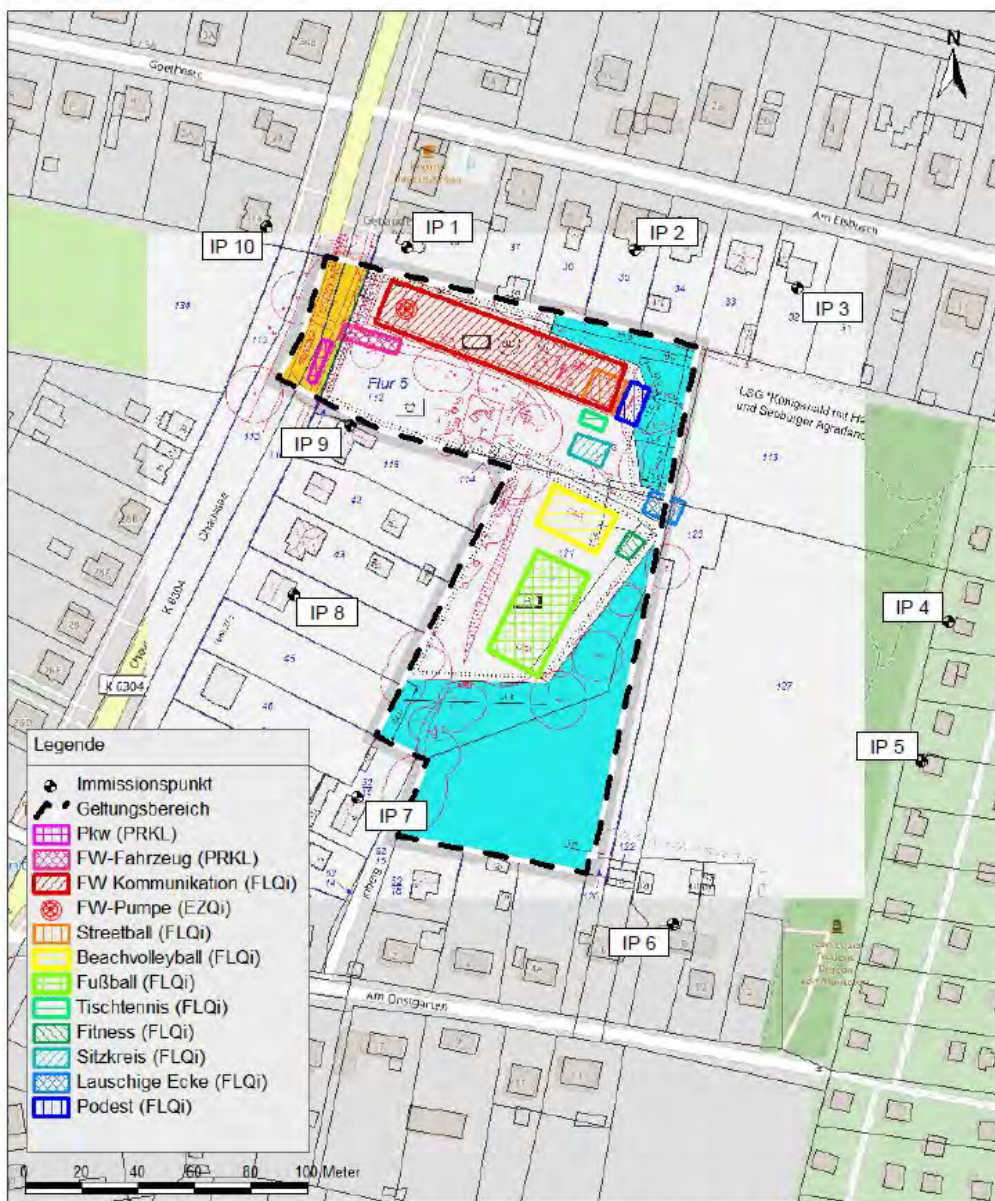
Datum
 28.05.2025

Seite
 B-1

Anhang B Berechnungsmodell, Ergebnisse

Lageplan Berechnungsmodell

Freizeit, Sport und FW-Training



Quelle Hintergrundbild: Vorentwurf Bebauungsplan /2/ i. V. m. Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2025), [dl-de/by-2-0/](https://www.dl-de/by-2-0/) 17/ sowie Kartenmaterial von OpenStreetMap © /18/

Abb. 41 Wölfel Engineering GmbH+Co. KG: Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm Bericht Nr. X1237.006.01.001 vom 28.05.2025, Seite B-1 Berechnungsmodell, Ergebnisse - Lageplan Berechnungsmodell "Freizeit, Sport und FW-Training"

In der Berechnung wurde für alle Schallquellen und damit auch für das Feuerwehr-Training ein Zuschlag ΔL_{RZ} von 3,4 dB für 40 % der Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Das bedeutet, dass der Beitrag des Feuerwehr-Trainings an der Gesamtimmision um 3,4 dB gemindert werden kann, wenn das Training des Feuerwehrsports außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit stattfindet, also z. B. an Werktagen in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr.

Auf den Seiten B-14 und B-15 der Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (X1237.006.01.001) vom 28.05.2025 sind die Ergebnisse der flächenhaften Berechnung und einer Einzelpunktberechnung an Immissionspunkt (IP) 1 mit Berücksichtigung des Feuerwehr-Trainings außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit dokumentiert. Es zeigt sich, dass die zuvor ermittelte Überschreitung um 3 dB gemindert werden kann und am Immissionspunkt (IP) 1 noch eine Überschreitung von 1 dB verbleibt.

Um die verbleibende Überschreitung von 1 dB aufzulösen, kann zusätzlich zur vorgeschlagenen organisatorischen Maßnahme (zeitliche Begrenzung) eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Wand/Wall) zum Einsatz kommen. Um am Immissionspunkt (IP) 1 die OW bzw. IRW einzuhalten, müsste diese aktive Lärmschutzmaßnahme eine Länge von mindestens 16,0 m und eine Höhe von mindestens 2,8 m aufweisen.

Auf Seite B-16 der Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (X1237.006.01.001) vom 28.05.2025 ist die Lage der Lärmschutzwand im Berechnungsmodell dargestellt, auf Seite B-17 das Ergebnis der flächenhaften Berechnung und auf Seite B-18 das Ergebnis der Einzelpunktberechnung unter Berücksichtigung der organisatorischen und aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Es zeigt sich, dass mit den vorgeschlagenen organisatorischen und aktiven Lärmschutzmaßnahmen die OW bzw. IRW für WA-Gebiete an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets eingehalten werden können.

Pegelunterschiede sind vom menschlichen Ohr erst ab 1 dB wahrnehmbar. Basierend auf diesem Fakt und der Tatsache, dass das Training der Feuerwehr nicht sehr häufig oder regelmäßig stattfindet, kann die Gemeinde im Rahmen einer gründlichen Abwägung aller Belange (u. a. maximal zu erwartende Trainingstage pro Jahr, Ortsbild, Wirtschaftlichkeit, Standortgebundenheit und soziale Akzeptanz der Feuerwehr und ihres Trainings etc.) evtl. zu dem Schluss kommen, dass die Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht verhältnismäßig ist und die verbleibende Überschreitung von 1 dB an den Trainingstagen der Feuerwehr im vorliegenden Fall hinzunehmen ist.

Szenario 2

Bei der Berechnung des untersuchten Szenario 2 (Freizeit, Sport und Veranstaltung) wurden insgesamt auf der sicheren Seite liegende Annahmen getroffen, die eine hohe Auslastung der Anlagen im Park berücksichtigen und zusätzlich Veranstaltungen auf dem Podest am Streetballplatz sowie auf der Fläche im Norden abbilden.

Die Berechnung zeigt, dass beim untersuchten Szenario 2 die OW bzw. IRW für WA-Gebiete in der Nähe der Veranstaltungsfläche teilweise deutlich überschritten werden. Die Höchstwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse werden jedoch überall in der Umgebung unterschritten.

Wenn sichergestellt ist, dass Veranstaltungen auf der Fläche im Norden an maximal 10 Tagen im Jahr stattfinden, sind somit keine Lärmkonflikte aufgrund der Veranstaltungen zu erwarten und es sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Spitzenpegel

Die Berechnung zeigt, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm überall in der Umgebung des Plangebiets eingehalten wird.

Maßnahmen und Hinweise für den Bebauungsplan und die weiteren Planungen

Aufgrund der in Szenario 1 ermittelten Überschreitungen an Immissionspunkt (IP) 1 sind Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf das Training des Feuerwehrsports erforderlich.

Da organisatorische Maßnahmen nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden können, eignen sich ggf. vertragliche Vereinbarungen mit der Freiwilligen Feuerwehr, um die Trainingszeiten außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit festzulegen, z. B. werktags in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr.

Falls die Gemeinde in ihrer Abwägung zu dem Schluss kommt, dass die vorgeschlagene aktive Lärmschutzmaßnahme umgesetzt werden soll, kann dies durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen. Die textliche Festsetzung kann dann beispielsweise folgendermaßen lauten:

"Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist am westlichen Ende der Feuerwehr-Trainingsbahn entlang der Linie A-B eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 16,0 m und einer Höhe von mindestens 2,8 m (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Trainingsbahn) zu errichten."

Die Lage der Lärmschutzwand und die Punkte A und B können dem Plan auf Seite B-16 entnommen werden. Bei Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme kann diese beispielsweise auch als Freizeiteinrichtung in den Park integriert werden, so etwa, wenn sie als Kletterwand ausgeführt wird.



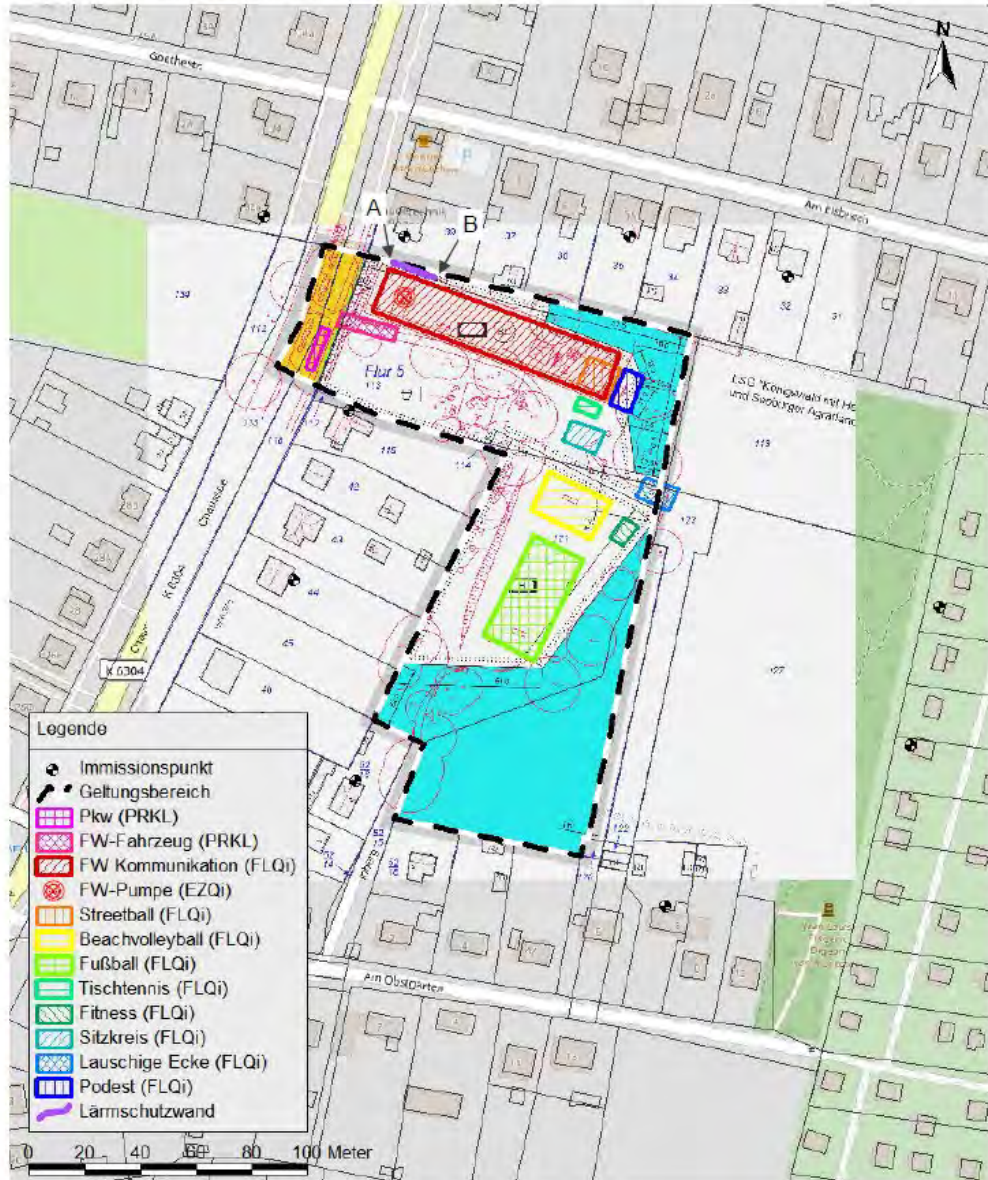
Berichtsnummer
X1237.006.01.001
Berechnungsmodell, Ergebnisse

Datum
28.05.2025

Seite
B-16

FW-Training außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit und Lärmschutzwand

Lageplan Berechnungsmodell mit Lärmschutzwand



Quelle Hintergrundbild: Vorentwurf Bebauungsplan /2/ i. V. m. Flurkarte © GeoBasis-DE/LGB (2025), [dl-de/by-2-0/17/](https://www.geo-basis.de/de/by-2-0/17/) sowie Kartenmaterial von OpenStreetMap © 18/

Abb. 42 Wölfel Engineering GmbH+Co. KG: Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm Bericht Nr. X1237.006.01.001 vom 28.05.2025, Seite B-16 FW-Training außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit und Lärmschutzwand, Lageplan Berechnungsmodell mit Lärmschutzwand

In Bezug auf örtliche Veranstaltungen auf der Schotterrasenfläche im Norden des Plangebiets ist sicherzustellen, dass diese auf den Tageszeitraum und auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr an nicht mehr als an jeweils 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden begrenzt werden. Weiter wird empfohlen, durch eine Nutzungsregelung oder Parkordnung die Nutzung des Parks auf den Tageszeitraum zu beschränken.

Bewertung der Schallimmissionen

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, die vorgeschlagenen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzen. Sie wird jedoch organisatorische Maßnahmen ergreifen und mit der Freiwilligen Feuerwehr Priort verbindlich die Trainingszeiten außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit festlegen. Die Wettkampfzeiten sollen werktags nur in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr stattfinden dürfen.

Da Pegelunterschiede vom menschlichen Ohr erst ab 1 dB wahrnehmbar sind, begründet die Gemeinde in einer vorweggenommenen Abwägung den Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen mit der Tatsache, dass das Training der Feuerwehr nicht sehr häufig oder nicht regelmäßig stattfindet. Die voraussichtlich zu erwartenden Trainingstage pro Jahr werden im einstelligen Bereich liegen.

Die Errichtung einer mindestens 16 m langen und 2,8 m hohen Lärmschutzwand entlang der hinteren Grenzen des Grundstückes Chaussee 29 a (Flurstücke39, Flur 5, Gemarkung Priort) bewirkt bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstandsflächen, die auf dem Gemeindegrundstück liegen müssen. Da dieses aufgrund der Lage der Feuerwehr-Wettkampfbahn und auch eine Verschiebung dieser nicht möglich ist, bedürfte es bei der Errichtung einer Lärmschutzwand der nachbarschaftlichen Zustimmung und Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit.

Eine freistehende 16 m lange und 2,8 m hohen Lärmschutzwand wäre eine Beeinträchtigung eines von Einzelhausbebauungen und niedrigen, Kleintiere durchlassenden Einfriedungen geprägten Ortsbildes.

Die Wirtschaftlichkeit dieser Lärmschutzwand für eine Immissionsminderung um 1 dB auf einem Grundstück / Immissionsort bei wenigen Feuerwehr-Wettkämpfen / -Übungen pro Jahr und dieses außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten ist nicht darstellbar. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Feuerwehr und ihres Trainings eine ortsgebundene Akzeptanz bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Priort genießt.

Diese Sachstände und Einschätzungen in einer Abwägung einstellend, kommt die Gemeinde Wustermark zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht verhältnismäßig ist und die verbleibende Überschreitung von 1 dB an den Trainingstagen der Feuerwehr im vorliegenden Fall hinzunehmen ist.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Wustermark sicherstellen, dass Veranstaltungen auf der Fläche im Norden an maximal 10 Tagen im Jahr stattfinden, wodurch zu erwartende Lärmkonflikte aufgrund von Veranstaltungen vermieden werden können.

Bewertung der Luftschadstoffe

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchtenden negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Bewertung zusammenfassend

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zumutbare Beeinträchtigungen durch zeitlich begrenzten Lärm aus der Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsnutzung vorliegen, was sich räumlich und zeitlich sehr begrenzt negativ auf die Wohnverhältnisse in Priort und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet. Land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärmimmissionen) von Bedeutung.

2.a.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Baudenkmäler wurden im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung. Als historische Wegeverbindung gilt die das Plangebiet tangierende Kreisstraße (K) 6304 (Priorter Chaussee).

Von besonderem kulturhistorischem Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

Bau- und Kulturdenkmäler sind im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" befindet sich im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG das Bodendenkmal Nr. 50524. Bei dem Bodendenkmal Nr. 50524 handelt es sich um: Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit. Die Bodendenkmaldaten können im Geoportal des BLDAM (<https://gis-bldam-brandenburg.de/>) abgerufen werden.

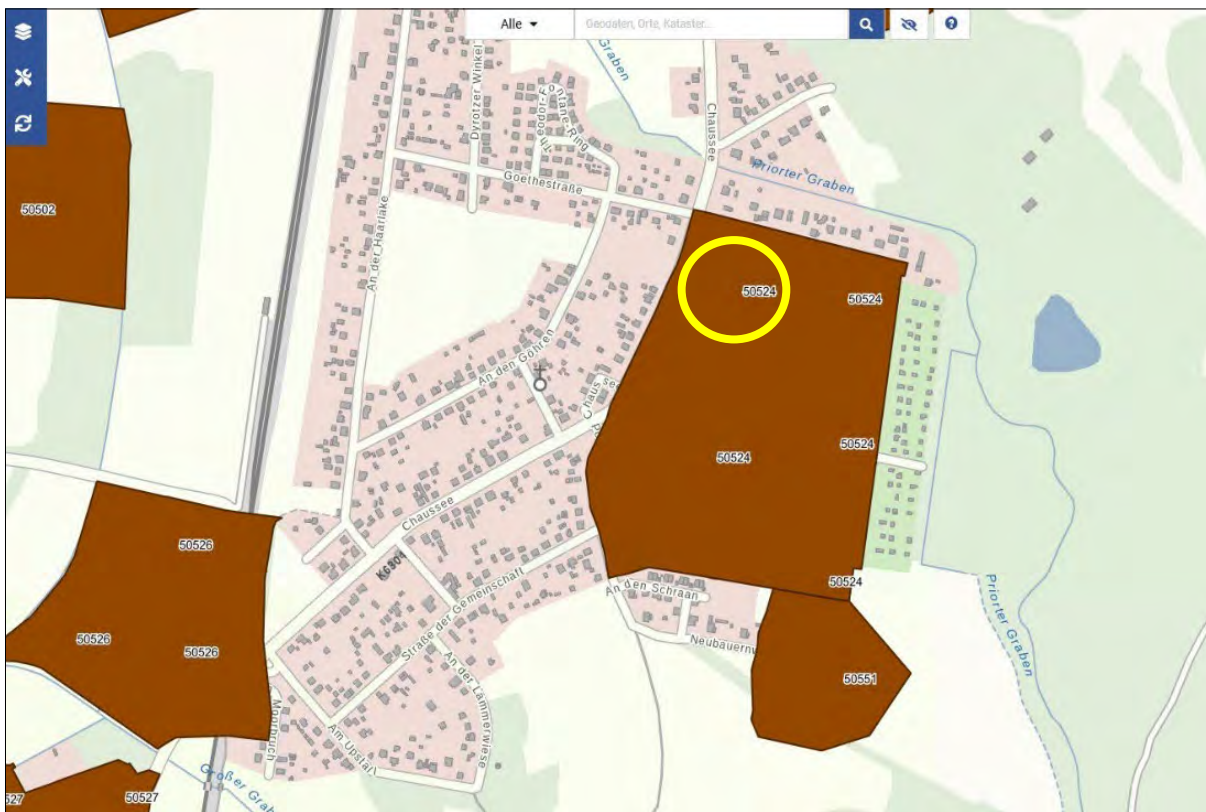


Abb. 43 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg – Bodendenkmale am 27.06.2022 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (gelbe Umgrenzung)



Abb. 44 Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Havelland – Bodendenkmale am 10.11.2023 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Darüber hinaus sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bewertung

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sein.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, hier der Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie einer Feuerwehr-Wettkampfbahn. Die bestehende freiräumliche Situation wird beibehalten.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung einschließlich der befestigten Verkehrsflächen der Chaussee und der Straße Am Weinberg 606 m² versiegelt. Die Festsetzung des Bebauungsplans bewirken die Zulässigkeit von 480 m² Neuversiegelung.

Die geplanten Eingriffe auf das Schutzgut Boden ziehen erhebliche Auswirkungen nach sich, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Schutzgut Wasser

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt.

Schutzgut Klima / Luft

Der geringe Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Versiegelung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu keiner erheblichen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Siedlungsflächen, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" und darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal Nr. 50524, "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld römische Kaiserzeit". Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- a) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b) der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Bodendenkmalrechtliche Hinweise

- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), dürfen nicht im Bereich von bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört.
- Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb bekannter oder vermuteter Bodendenkmale anzulegen, so werden bauvorbereitende kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen gemäß BbgDSchG § 7 notwendig. In diesem Fall bedarf es gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Es wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass noch Bodendenkmalvermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung vorliegen können. Die Ausweisung von Vermutungsflächen und/oder Bodendenkmale im Status der Bearbeitung obliegt der Denkmalfachbehörde Abt. Bodendenkmalpflege.
- Aus diesem Grund wird dem Vorhabenträger empfohlen, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in seine Planungen miteinzu beziehen.
- Da auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmalfläche mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen (siehe auch HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER des Bebauungsplans):
 1. Bei der Entdeckung von noch nicht registrierten Bodendenkmalen während der Bauausführung gilt BbgDSchG § 11, wonach archäologische Funde und Strukturen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Dezernat

Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf) anzuzeigen sind.

2. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
 3. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11).
- Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen und zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG zu gewährleisten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird jedoch erfüllt.

Hinsichtlich des Lärms aus dem Training bzw. aus Wettkämpfen der Feuerwehr beabsichtigt die Gemeinde Wustermark keine aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Jedoch wird sie organisatorische Maßnahmen ergreifen und mit der Freiwilligen Feuerwehr Priort verbindlich die Trainingszeiten außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit festlegen. Die Wettkampfzeiten sollen werktags nur in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr stattfinden dürfen.

Da Pegelunterschiede vom menschlichen Ohr erst ab 1 dB wahrnehmbar sind, begründet die Gemeinde in einer vorweggenommenen Abwägung den Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen mit der Tatsache, dass das Training der Feuerwehr nicht sehr häufig oder nicht regelmäßig stattfindet. Die voraussichtlich zu erwartenden Trainingstage pro Jahr werden im einstelligen Bereich liegen.

Die Errichtung einer mindestens 16 m langen und 2,8 m hohen Lärmschutzwand entlang der hinteren Grenzen des Grundstückes Chaussee 29 a (Flurstücke39, Flur 5, Gemarkung Priort) bewirkt bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstandsflächen, die auf dem Gemeindegrundstück liegen müssen. Da dieses aufgrund der Lage der Feuerwehr-Wettkampfbahn und auch eine Verschiebung dieser nicht möglich ist, bedürfte es bei der Errichtung einer Lärmschutzwand der nachbarschaftlichen Zustimmung und Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit.

Eine freistehende 16 m lange und 2,8 m hohen Lärmschutzwand wäre eine Beeinträchtigung eines von Einzelhausbebauungen und niedrigen, Kleintiere durchlassenden Einfriedungen geprägten Ortsbildes.

Die Wirtschaftlichkeit dieser Lärmschutzwand für eine Immissionsminderung um 1 dB auf einem Grundstück / Immissionsort bei wenigen Feuerwehr-Wettkämpfen / -Übungen pro Jahr und dieses außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten ist nicht darstellbar. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Feuerwehr und ihres Trainings eine ortsgebundene Akzeptanz bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Priort genießt.

Diese Sachstände und Einschätzungen in einer Abwägung einstellend, sind die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme nicht verhältnismäßig. Die verbleibende Überschreitung von 1 dB an den Trainingstagen der Feuerwehr ist im vorliegenden Fall hinzunehmen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Wustermark sicherstellen, dass Veranstaltungen auf der Fläche im Norden an maximal 10 Tagen im Jahr stattfinden, wodurch zu erwartende Lärmkonflikte aufgrund von Veranstaltungen vermieden werden können.

3 Soziale Auswirkungen

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" unterstützt durch erweiterte Möglichkeiten der sportlichen und der Freizeitbetätigung das nachbarschaftliche Zusammenleben in der Siedlung Priort.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Erschließung

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und gesichert. Die Erschließung innerhalb der Fläche für den Gemeinde obliegt der Gemeinde Wustermark als Trägerin der Planungs- und Baumaßnahme.

5 Finanzielle Auswirkungen

Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" sind externe Planungskosten verbunden, da neben der Verwaltung auch Fachplanungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands beauftragt sind.

Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt die Gemeinde Wustermark.

Grunderwerb

Infolge des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücken fest. Somit begründet er keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den

Regelungen des Baugesetzbuches mit § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Planungsschaden

Der Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" begründet keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme).

Auch begründet der Bebauungsplan keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß den Regelungen des § 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen) und § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" kann ohne eine Bodenordnung umgesetzt werden. Das Plangebiet ist unmittelbar an die öffentlichen Erschließungsanlagen angeschlossen.

TEIL IV VERFAHREN

1 Wahl des Aufstellungsverfahrens

Der von der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Priort aufzustellende Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" dient der Sicherstellung der innerörtlichen Spiel-, Sport-, und Freizeitnutzung. Er soll als **Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)** ¹⁷ **im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** aufgestellt werden.

Im Aufstellungsverfahren sind die zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich der der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung vom 30.10.2022 und dem räumlichen Geltungsbereich gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" verbleibenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Diese im Außenbereich liegenden Flächen sind Teile von Baugrundstücken der Straße Am Elsbusch, der Chaussee sowie der Straße Am Weinberg und werden als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Da **auf** diesen **allgemeinen Wohngebietsflächen** die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind (**einfacher Bebauungsplan**), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Die Festsetzung einer innerörtlichen Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche mit der dazugehörigen Erschließung begründet **keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** ^{18 und 19} **oder nach Landesrecht unterliegt.**

¹⁷ **§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

¹⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 2 d. Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

¹⁹ Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan bestehen **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** ²⁰.

Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb **nicht erforderlich**.

2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 13.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Speil- und Freizeitareal Priort" im OT Priort gefasst.

²⁰ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 731,0 m² bebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

4. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ball sport und Fitness" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 96,0 m² bebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind zulässig:
 - a) Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
 - b) Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch

- Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

gehören

- c) die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- d) Anlagen des Immissionsschutzes

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

7. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballspiel und Fitness" sind zulässig:

- a) Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
- b) ein Fußball-Kleinspielfeld, ein Volleyball-Spielfeld sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
 - Gerätehäuser, Tribünen und Unterstände gehören
- c) die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- d) Anlagen des Immissionsschutzes

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind 3 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10. Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Kastanien in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betuls	Hainbuche
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Zierapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraaster	Wild-Birne
Quercus spec.	Eichen in Sorten
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus spec.	Vogelbeere in Sorten
Tilia spec.	Linden in Sorten
Ulmus spec.	Ulmen in Sorte

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilzerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.