



Einreicher

Datum

Drucksache Nr.

Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung,
Klimaschutz & Soziales)

26.05.2025

75/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	02.07.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	03.07.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	08.07.2025			
Gemeindevertretung	22.07.2025			

Betreff

Bebauungsplan Nr. P 51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“ - Vorentwurf
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“ in der Fassung vom 16.06.2025 – bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Textliche Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung zu billigen und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 75/2025

Beschlussbegründung:

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 13.07.2023 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“ beschlossen (Drucksache Nr.: 82/2023). Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltschutzprüfung.

Zentral im Ortsteil Priort liegt ein Freiraum, der auch heute schon als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrrübungsplatz genutzt wird. Aus dem Ortsteil heraus gibt es nun diverse Wünsche, diesen Standort weiter zu qualifizieren und dabei die Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger zu verbessern und insbesondere den Spielbereich zu erweitern und zu einem attraktiven, möglichst naturnahen Ort zu entwickeln, an dem die Bewegung als Teil der Gesundheitsförderung im Fokus steht. 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 sieht verschiedene Funktionsbereiche vor: einen Kinderspielbereich, einen Aktionsbereich für Jugendliche, einen zentral gelegenen Sitzplatz, einen Sportbereich und eine sog. lauschige Ecke als Rückzugsort.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha mit den Flurstücken 121, 114 und einer westlichen Teilfläche aus dem Flurstück 113 der Flur 5 in der Gemarkung Priort. Der Bereich liegt entsprechend der aktuell geltenden Klarstellungssatzung im Außenbereich.

Der Spiel- und Sportplatz ist kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 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 Grundlagen für das oben beschriebene Vorhaben. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermarke ist der in Rede stehende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Spielplatz und Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll demnach die Schaffung des Baurechts für die Erweiterung und Qualifizierung des Spiel- und Freizeitareals im Ortsteil Priort erfolgen.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt. Mit der Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2025

☐ wiederkehrender Aufwand☒ Ergebnishaushalt☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	
Kostenträger:	51110000	
Konto:	54311101	

Summe: **53.500,00 Euro**☒ bereits im lfd. HH eingeplant☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)**Finanznotiz:**

Mit Zuwendungsbescheid vom 05.11.2024 wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“ eine Zuwendung in Höhe von 42.800,00 Euro bewilligt. Der Differenzbetrag ist durch die Gemeinde zu tragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorentwurf (nur digital)
- Anlage 2: Vorentwurf Begründung (nur digital)
- Anlage 3: Vorentwurf Begründung Anlage 1 Wettkampf + DOP (nur digital)
- Anlage 4: Vorentwurf Begründung Anlage 2 Konzept (nur digital)
- Anlage 5: Vorentwurf Begründung Anlage 3 Schallprognose 28.05.2025 (nur digital)

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister