

# GEMEINDE WUSTERMARK

---

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

ENTWURF

BEGRÜNDUNG  
26. Januar 2026

---

Erstellung des Bebauungsplanes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekt Potsdam

[www.pfrogner-stadtplaner.de](http://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	7
1	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel</b>	7
2	<b>Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation</b>	8
3	<b>Übergeordneten Planungen</b>	23
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	23
3.2	Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung	23
3.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung	26
3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	28
3.5	Flächennutzungsplan	32
3.6	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Wustermark	33
3.7	Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark	36
4	<b>Planung</b>	38
4.1	Planungsentwicklung	38
4.2	Wesentlicher Planinhalt	42
4.3	Begründung der Festsetzungen	43
TEIL II	UMWELTBERICHT	53
1	Einleitung	53
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	53
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	55
1.b.1	<b>Fachgesetze</b>	55
1.b.2	<b>Fachplanungen</b>	65
1.b.3	<b>Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden</b>	66
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	67
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	67
2.a.1	Schutzwert Tiere und Pflanzen	67
2.a.1.1	Biototypen	67
2.a.1.2	Flora	78
2.a.1.3	Gehölze	80
2.a.1.4	Wald	80
2.a.1.5	Fauna	80
2.a.2	Schutzwert Fläche	101
2.a.3	Schutzwert Boden	103
2.a.4	Schutzwert Wasser	106

2.a.5	Schutzgut Klima / Luft	107
2.a.6	Landschaft und biologische Vielfalt	108
2.a.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	109
2.a.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	111
2.a.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	118
2.b	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	122
2.b.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	122
2.b.1.1	Biotoptypen	123
2.b.1.2	Flora	124
2.b.1.3	Gehölze	125
2.b.2	Schutzgut Fläche	125
2.b.3	Schutzgut Boden	126
2.b.4	Schutzgut Wasser	128
2.b.5	Schutzgut Klima / Luft	129
2.b.6	Landschaft und biologische Vielfalt	130
2.b.7	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	131
2.b.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	132
2.b.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	132
2.b.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)	133
2.b.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	144
2.b.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	145
2.b.13	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	145
2.b.14	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	145
2.b.15	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	146
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder soweit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	147
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	150
2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB	150
3	Zusätzliche Angaben	151
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren	151
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	151
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	151
3.d	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	153
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLEANS	155
1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur</b>	<b>155</b>
4		

2	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	155
3	<b>Soziale Auswirkungen</b>	159
4	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur</b>	159
5	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	162
TEIL IV	VERFAHREN	163
1	<b>Wahl des Aufstellungsverfahrens</b>	163
2	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	164
3	<b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b>	164
4	<b>Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	166
TEIL V	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	173
1	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen</b>	173
2	<b>Abwägung der betroffenen Belange</b>	173
3	<b>Abwägung städtebaulicher Belange</b>	174
4	<b>Abwägung der Umweltbelange</b>	174
5	<b>Abwägung der sozialen Belange</b>	176
6	<b>Abwägung ökonomischer Belange</b>	176
TEIL VI	RECHTSGRUNDLAGEN	177
BEBAUUNGSPLAN - TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE		179

## ANLAGEN

- Anlage 1      Gemeinde Wustermark  
**Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"**  
Entwurf vom 26. Januar 2026  
mit Konzept der AG Protzmann + Wegwerth PartGmbB  
zur Erweiterung des zentralen Freiraums Priort / 2021
- Anlage 2      Gemeinde Wustermark  
**Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"**  
Entwurf vom 26. Januar 2026  
mit dem Digitalen OrthoPhoto (DOP) © Gemeinde Wustermark 2024  
und der Darstellung der Feuerwehr-Wettkampfbahn
- Anlage 3      Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenstraße  
**Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"**  
Bestandsplan mit Fauna Januar 2026

- Anlage 4      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  
mit Korrekturblatt vom 13.01.2026
- Anlage 5      Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 26. Januar 2026
- Anlage 6      Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beilage mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 26. Januar 2026

## TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Planungsziel

#### Planungsanlass

Die zentral im Ortsteil Prior 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 Prior 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 Prior 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 Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304.



Abb. 02 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" 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 m<sup>2</sup>, 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 der Gemeindestraße Am Weinberg.

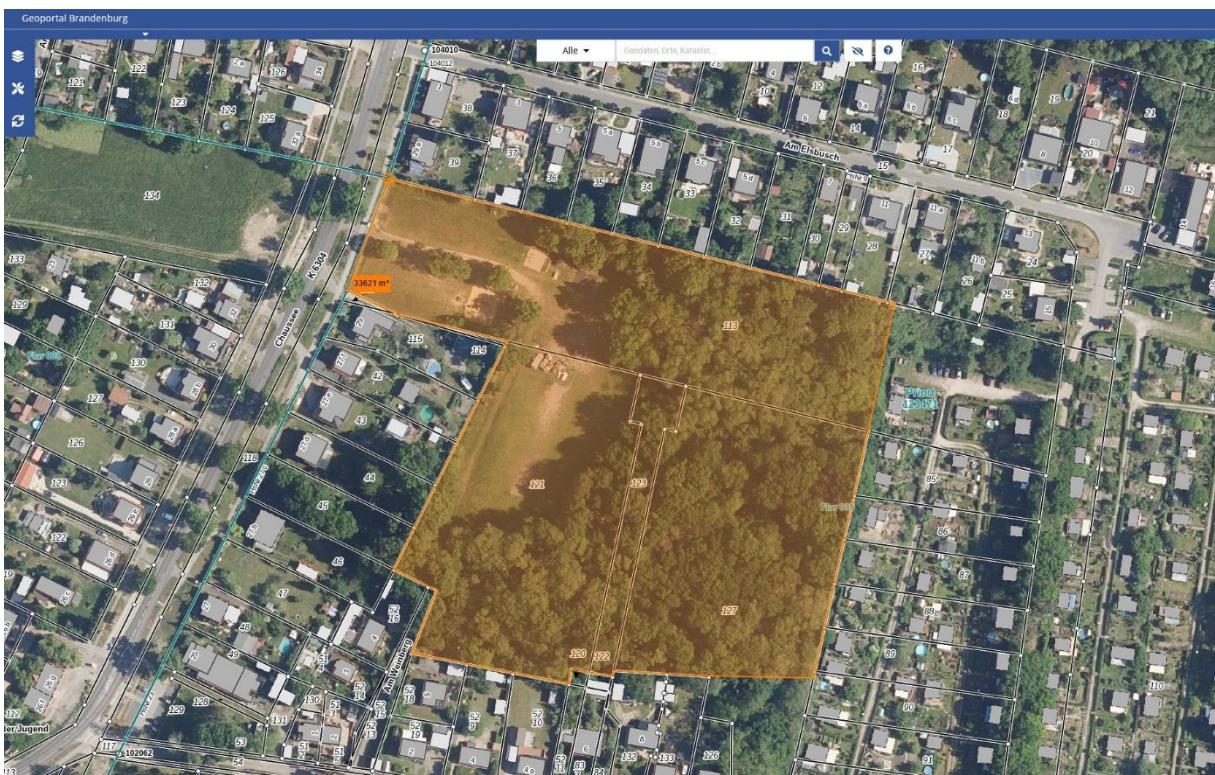


Abb. 03 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg mit der Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand 15.07.2024, mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß Aufstellungsbeschluss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

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

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

<sup>1</sup> § 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 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 wurde der räumliche Geltungsbereich im Vorentwurf 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 Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" umfasste 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 hatte eine Größe von ca. 18.550 m<sup>2</sup>, gerundet 1,86 ha.

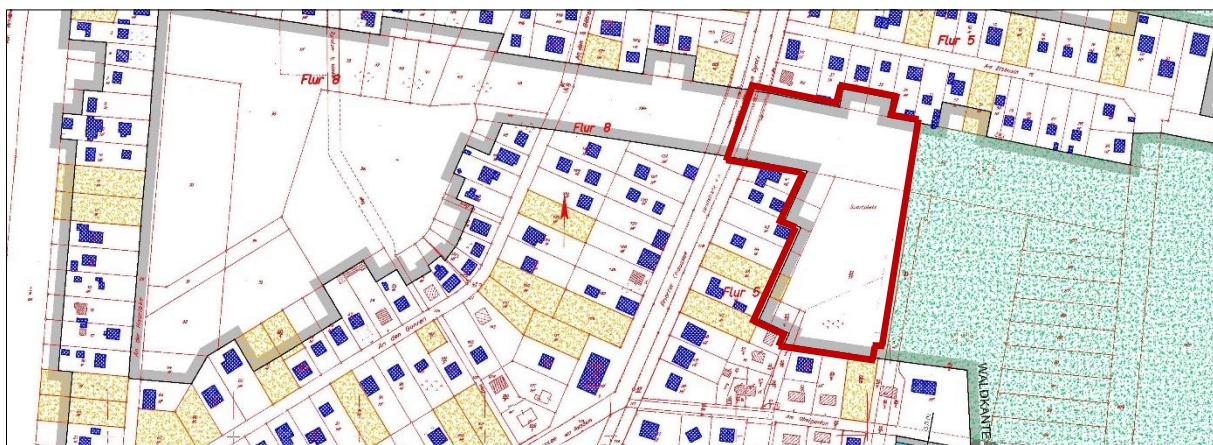


Abb. 04 Ausschnitt aus der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des Vorentwurfs vom 16.06.2025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

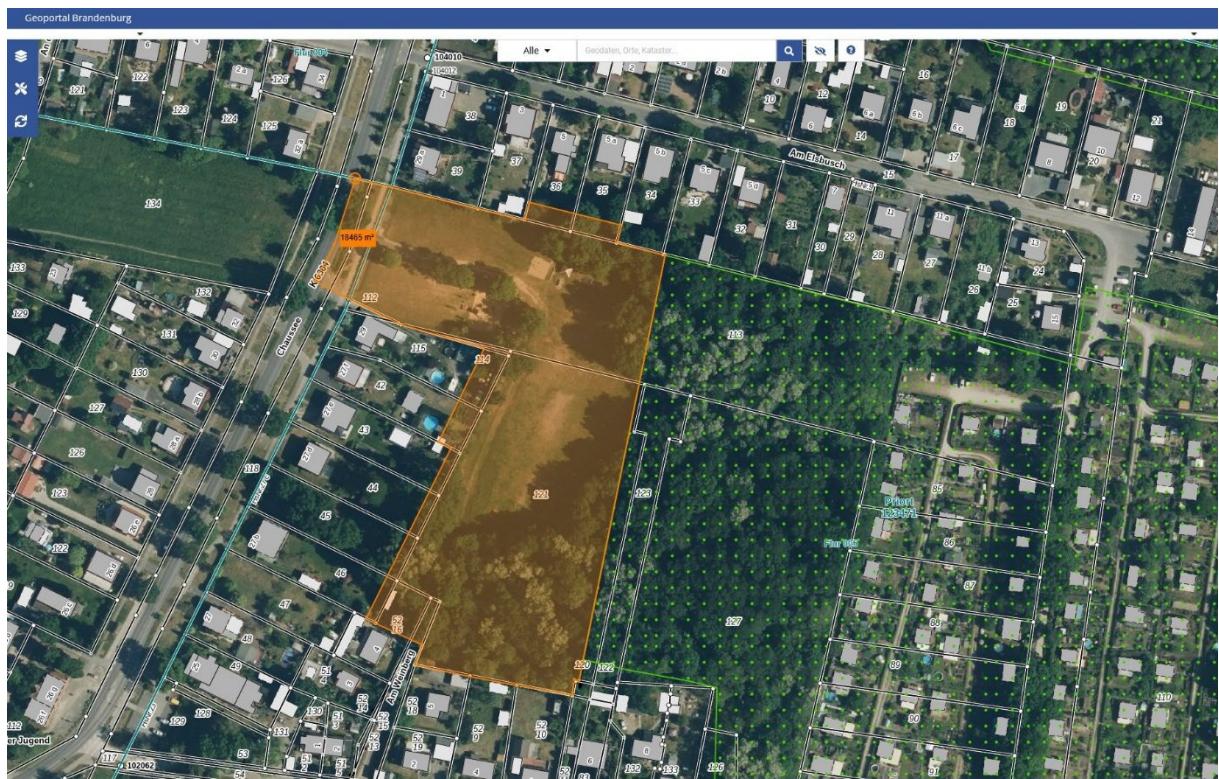
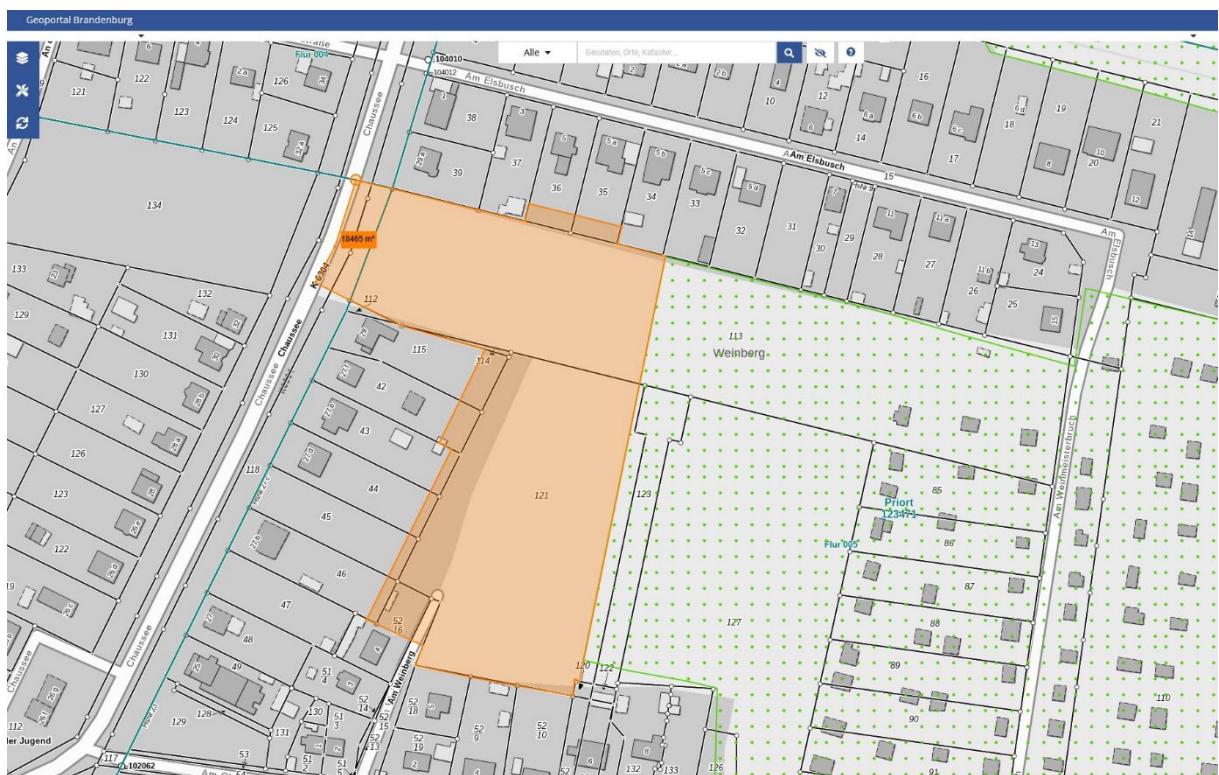


Abb. 05 und 06

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 Priorst" in der Fassung des Vorentwurfs vom 16.06.2025 (rote Umgrenzung)



## Bestands situation 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

## Erneute Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

In Auswertung der Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist mangels Rechtsgrundlage erneut eine Änderung seines räumlichen Geltungsbereichs vorzunehmen gewesen. Siehe hierzu auch die Darlegungen im Kapitel 4.1 – Planungsentwicklung im TEIL I – ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPANS.

Die im Vorentwurf

- zwischen der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich 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 und in den räumlichen Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans einbezogenen Flächen

werden wieder herausgenommen.

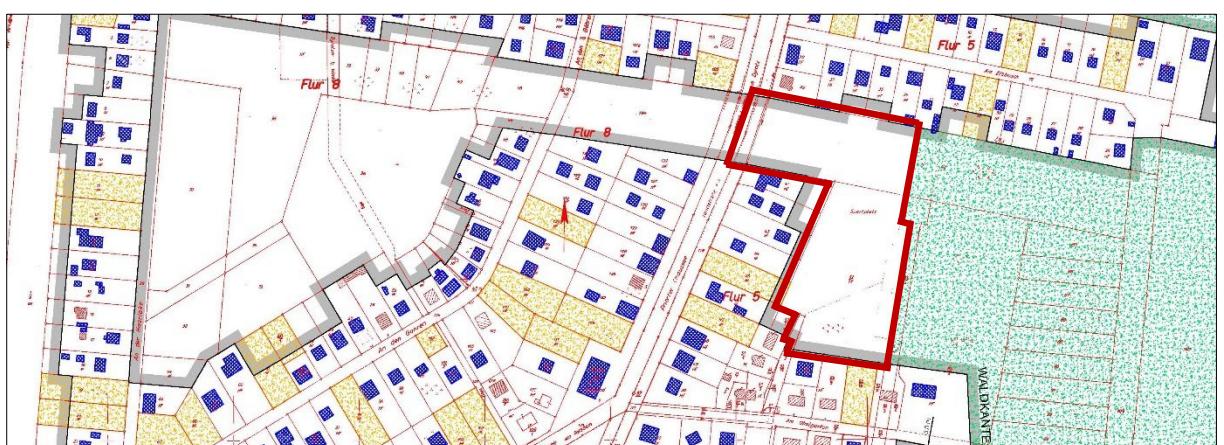


Abb. 10 Ausschnitt aus der Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des Entwurfs vom 26.01.2026 (rote Umgrenzung)

Darüber hinaus wird nach Bereitstellung von Auszügen aus den Originalkarten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" vom 30. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 der räumliche Geltungsbereich an die leicht geänderte Führung der LSG-Grenze angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wird weiterhin 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.

Er umfasst jedoch in der Gemarkung Priort nur noch

- das Straßenflurstück 52/15 sowie die Flurstücke 113 (teilweise), 114, 120 und 121 (teilweise) der Flur 005 und
- in der Flur 008 die Straßenflurstücke 113 (teilweise) und 118 (teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" hat eine Größe von ca. 17.980 m<sup>2</sup>, gerundet 1,8 ha.

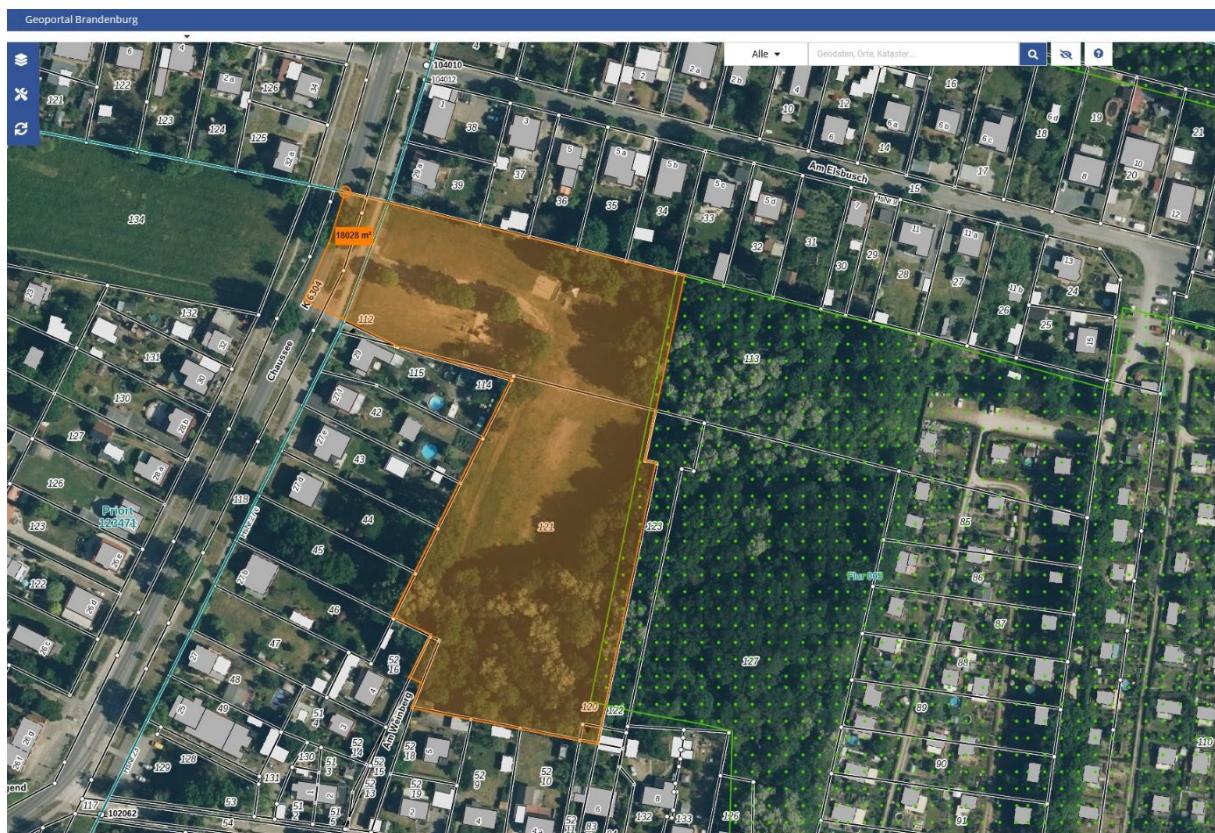
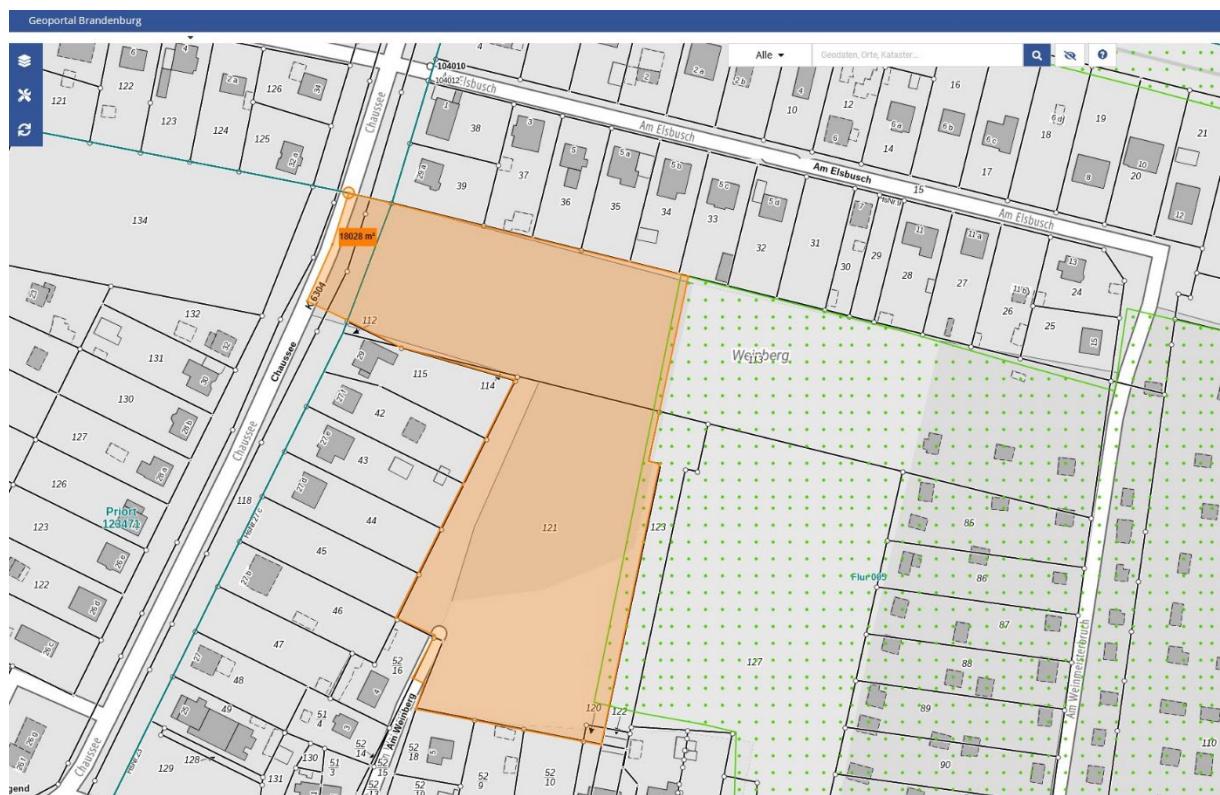


Abb. 11 und 12 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg mit der Digitalen Orthophoto (Abbildung 05, oben) bzw. der Topografischen Karte (Abbildung 06, unten) und dem Liegenschaftskataster (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand 25.01.2026, mit Darstellung

- 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 Entwurfs vom 26.01.2026 (rote Umgrenzung)



## Eigentumsverhältnisse

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

### Katasterangabe

### Eigentumsverhältnis

### Nutzung

#### Grundstücke der örtlichen Verkehrsflächen

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

#### Grundstücke der Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

#### Grundstücke des Waldes

Flur 5, Flurstück 113	Gemeinde Wustermark	Waldfläche
Flur 5, Flurstück 120	privat	Waldfläche
Flur 5, Flurstück 121	Gemeinde Wustermark	Waldfläche

## Angrenzende rechtsverbindliche Planungen

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" grenzt teilweise die Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Prior-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. 13 Blick Richtung Westen mit dem südlichen Spielplatz

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 14 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. 15 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. 16 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. 17 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 wegebegleitenden Gehölzpflanzung in einem nach Süden führenden Halbkreis entlang der hinteren Grenze der privaten Grundstücke der Chaussee in eine weitere Baumreihe über.



Abb. 18 Blick auf der inneren Erschließung des Plangebietes mit der befestigten Zufahrt und den anschließenden Schotterweg  
© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 19 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. 20 Blick auf die Kreisstraße (K) 6304 / Chaussee in Richtung Norden (Elstal)

© Steffen Pfrogner 08.02.2025



Abb. 21 Blick von der Gemeindestraße Am Weinberg in da südliche Plangebiet © Steffen Pfrogner 08.02.2025

## Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Prior der Gemeinde Wustermark ist über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasser- verbandes "Havelland" (WAH) erschlossen.

Das Plangebiet ist bereits über eine TW-Anschlussleitung (Flst.113 und 121, Flur 5) in PEHD DN 80 erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage bestehen über eine Schmutzwasserleitung (Flurstück 118, Flur 8) in PVC DN 150 (Schacht S5011420).



Abb. 22 Ausschnitt aus dem Bestandsplan des WAH mit den Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Löschwasserversorgung liegen in die Zuständigkeit der Gemeinde Wustermark.

## 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. 23 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. 24 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

## **Elektroenergie- und Gasversorgung, Telekommunikationslinien**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" befinden sich

- Leitungen und Anlagen der **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark;**

In der Gemeindestraße Am Weinberg verläuft ein Niederspannungskabel bis zu dem auf dem Gemeindeflurstück 121 an der Grenze der privaten Flurstücke 43 und 44 der Flur 5 in der Gemarkung Prior befndlichen Zählerschrank.



Abb. 25

E.DIS-  
Zählerschrank auf dem  
Gemeindeflurstück 121  
an der Grenze  
der Flurstücke 43 und 44

© S. Pfrogner  
08.02.2025

- innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Chaussee und dort im unbefestigten Seitenbereich zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein in Betrieb befindlicher Gas-Leitungsabschnitt mit 0,1 bis 1 bar. der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**
- innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Chaussee und dort östlich des Gehweges Rohr- und Kabelsysteme der **DNS:NET Internet Service GmbH** mit den zugehörigen Anlagen; Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans laufen Bauarbeiten der DNS:NET zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich **keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Auch befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans **keine Anlagen** (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) der **50Hertz Transmission GmbH**.

Ebenso befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber

- Erdgasspeicher Peissen GmbH,
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
- ONTRAS Gastransport GmbH,
- VNG Gasspeicher GmbH

Mit Anlagen weiterer Gasversorgungsbetreiber kann gerechnet werden, bei denen im Zuge von Bauvorhaben weitere Auskünfte einzuholen sind.

### 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 (GVBI. 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 (GVBI. 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 (GVBI. 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 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitfläche Priort" folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235)
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie

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 (GVBI. 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 bestimmbaren, 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat in ihrer Stellungnahme vom 14.08.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die auf Grundlage der Landesplanung die Planungsabsicht dahingehend beurteilt, dass Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

#### Ziele der Raumordnung:

- Ziele aus 5.5 LEP HR, Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf 2

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitanlage Priort" einer innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung mit Wohnfolgenutzungen – hier der Freizeit- und Erholungsnutzung – dient, ist damit keine bauliche Wohnsiedlungsentwicklung verbunden. Insofern sind die mit dem Ziel 5.5 LEP HR gesetzten Wohnsiedlungsentwicklungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan Nr. P 51 unbeachtlich.

Bezüglich der Innenentwicklung gilt zu beachten, dass die landesplanerische Bewertung der "Innenentwicklung" i.S. von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der "Innenentwicklung" gleichzusetzen ist und auch nicht ggf. erforderliche Bewertungen durch die dafür zuständige Behörde ersetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitfläche Priort" liegt im planungsrechtlichen Sinne im Außenbereich. Somit erfolgt die Planaufstellung nach § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

---

## 2 LEP HR, Ziel (Z) 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

- Ziele aus 6.2 LEP HR, Freiraumverbund <sup>3</sup>

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

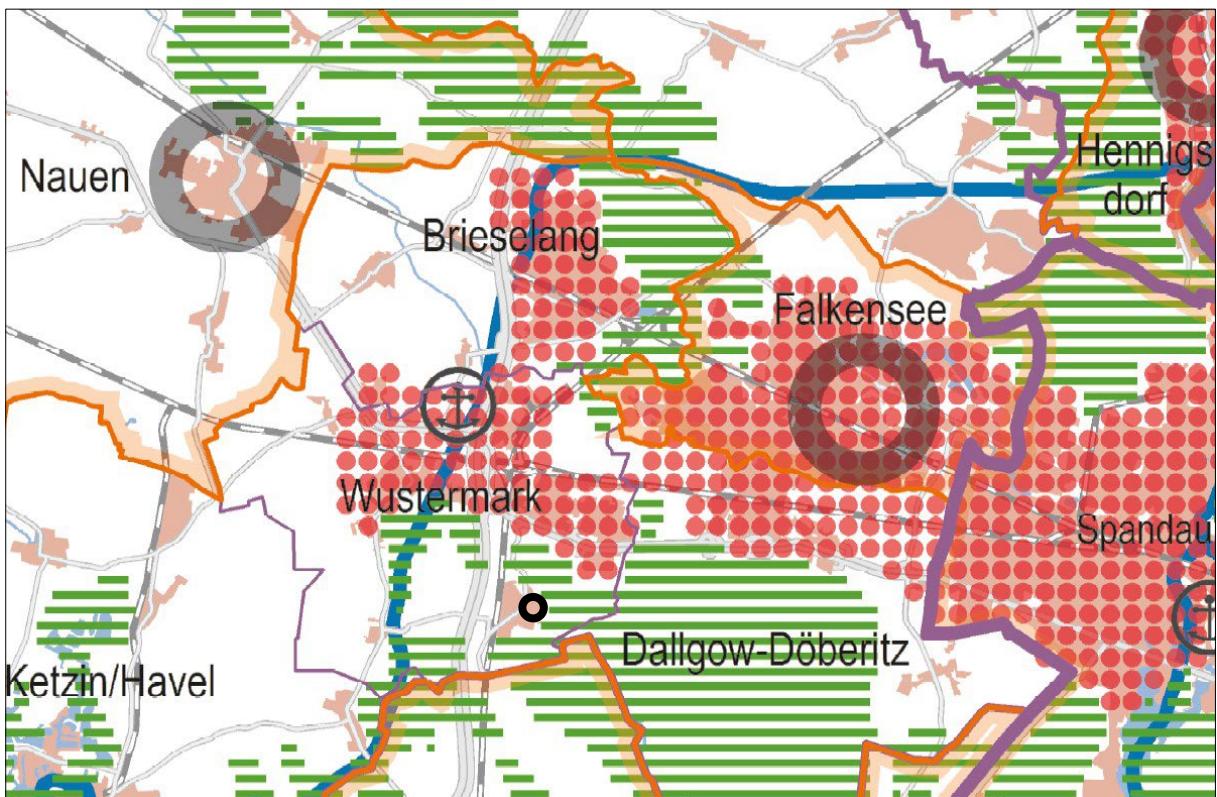


Abb. 26 Ausschnitt aus der Festlegungskarte der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtre-gion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 mit Lokalisierung des Plangebietes (schwarze Umrundung)

### 3 LEP HR, Ziel (Z) 6.2 - Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planun-gen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind aus-geschlossen, 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 be-deutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
  - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flä-chen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

### 3.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und zur Freiraumentwicklung

#### Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007<sup>4</sup>

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 Priorst 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 Priorst umgrenzt. Die Festsetzungsinhalte dienen Nutzungen, die mit Funktionen der sportlichen und der Freizeitbetätigung das nachbarschaftliche Zusammenleben in der Siedlung Priorst unterstützen.
- zu (3) Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich mit einer innerörtlichen Hauptschließungsstraße und einer Regionalbahnhlinie 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 Priorst des VBB mit Verbindungen nach Potsdam-Hauptbahnhof, Wustermark, Elstal und Berlin-Gesundbrunnen mit zahlreichen Anschlussverbindungen.

#### Grundsatz aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007<sup>5</sup>

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

---

#### 4 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 Gewerbegebächenentwicklung 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.

#### 5 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 Siedlungszusammenhangs 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<sup>6</sup>

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<sup>7</sup>

Freiraumentwicklung

Die Hauptstadtregion zeichnet sich vor allem in den peripheren Teilläumen 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.

---

#### 6 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.

#### 7 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. 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 Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (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 Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, den 2. Entwurf des Regionalplans gemäß § 9 Absatz 3 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

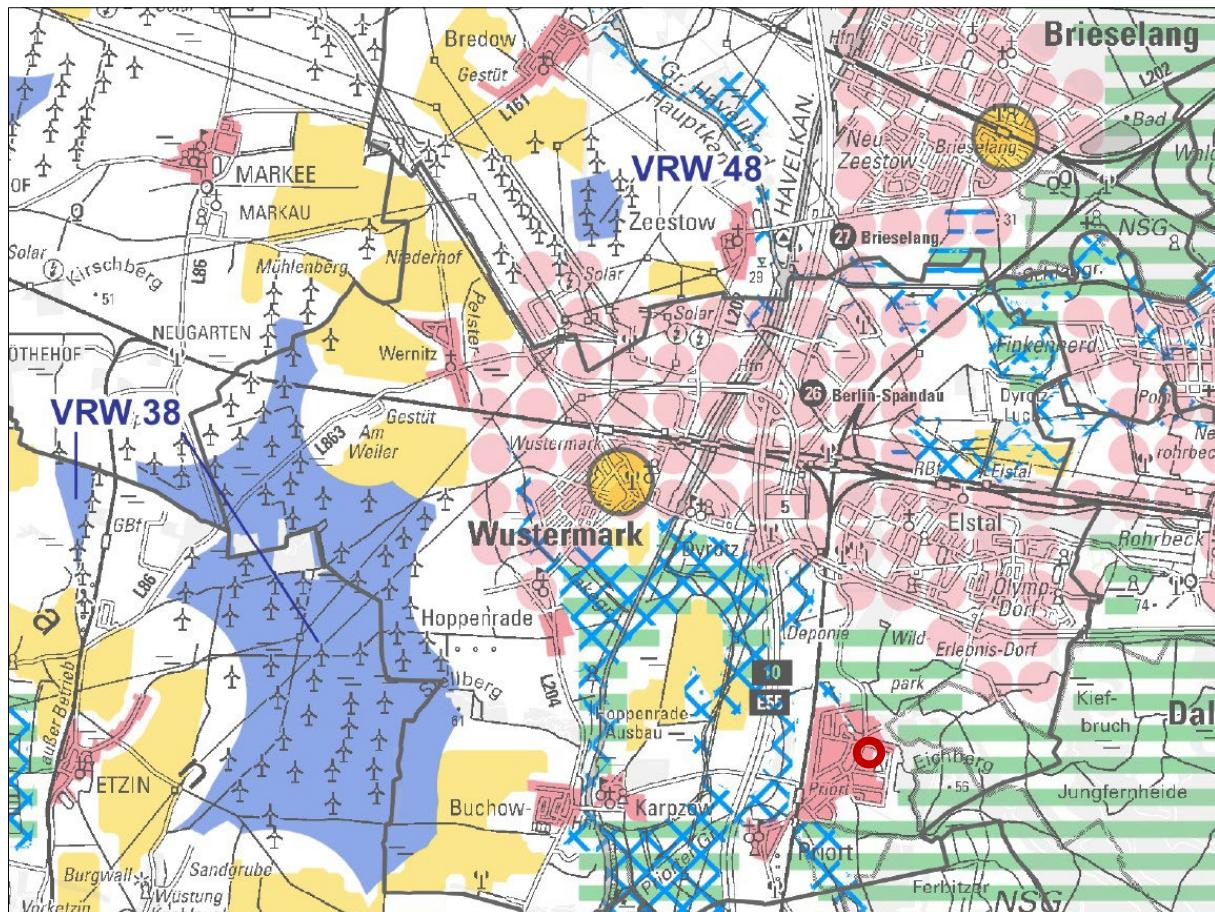


Abb. 27 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Gemäß Grundsatz 1.1 des 2. Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung ist der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Damit im Zusammenhang stehen auch passende Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 der Region Havelland-Fläming ist am 13.08.2025 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 33 am bekanntgemacht worden. Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ist mit seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie den genannten zweckdienlichen Unterlagen vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich wurden die Planunterlagen bei der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle in 14513 Teltow zur kostenlosen Einsicht bereitgehalten.

Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

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. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### **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 Regionale 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).**

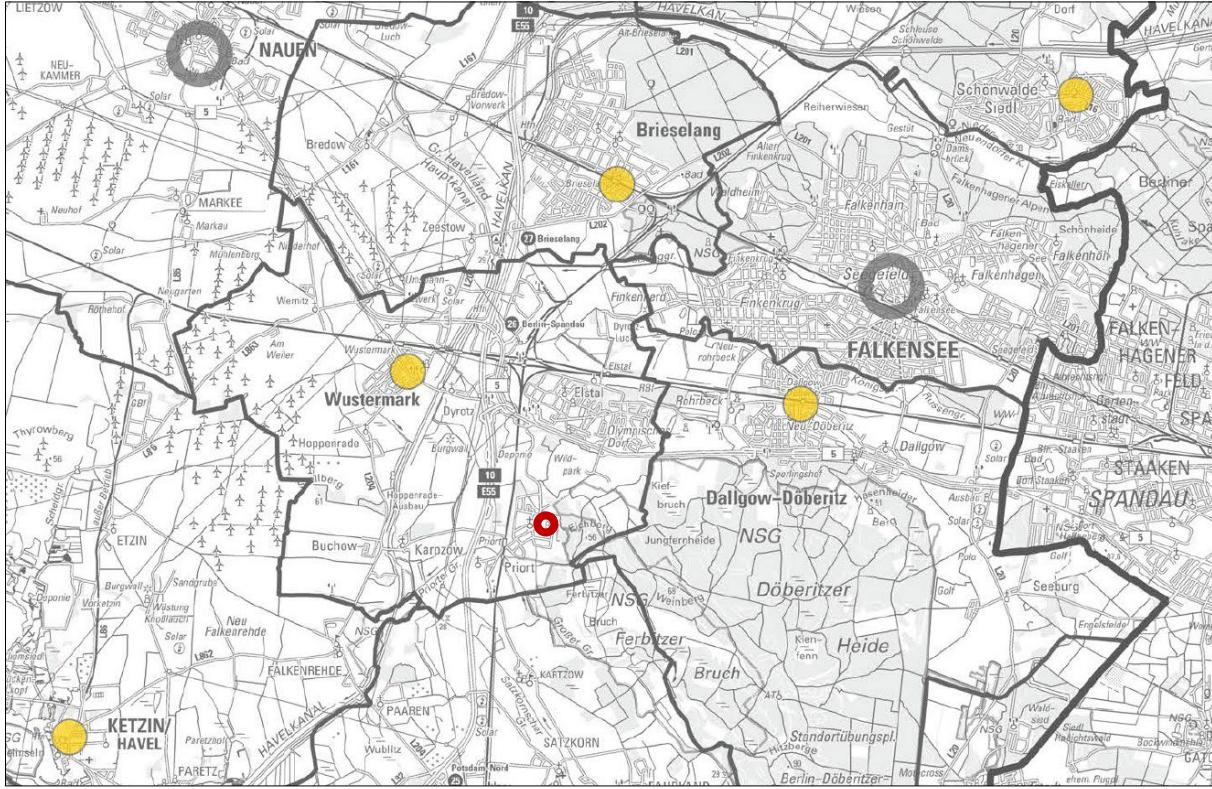


Abb. 28 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" mit dem im Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark bestimmten Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (gelber Punkt), die Lage des B-Plans P 51 ist mit einem roten Kreis dargestellt

## Sachlicher 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 Sachlicher 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.

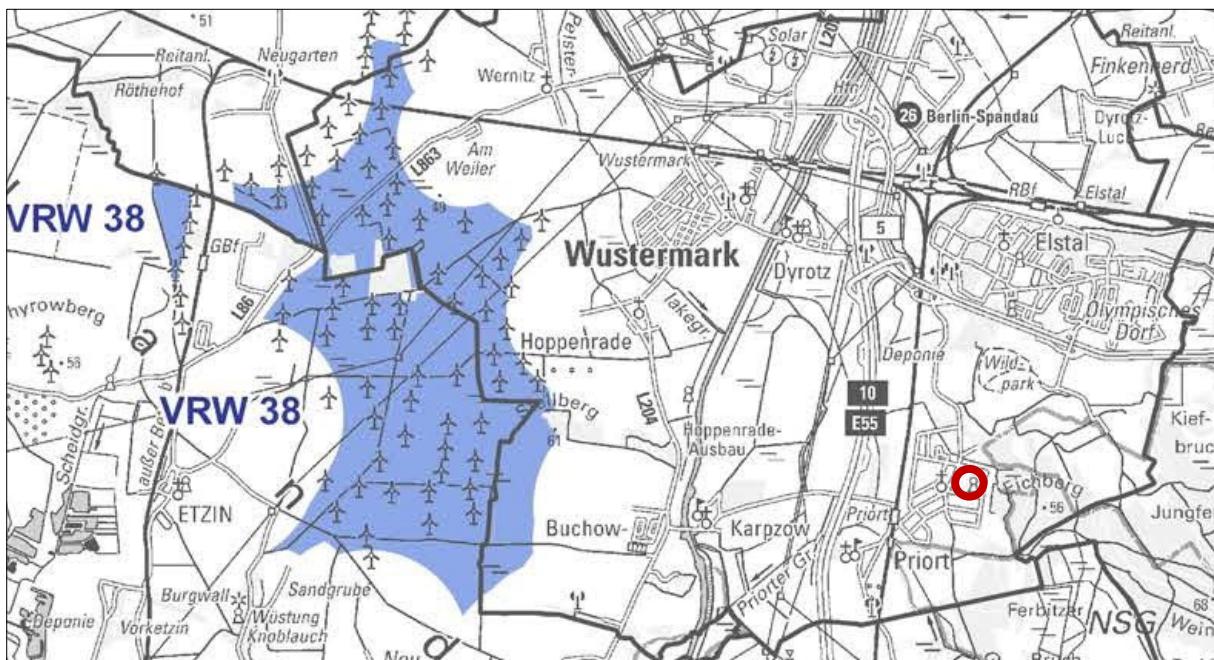


Abb. 29 Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 06.06.2024 mit Lokalisierung des Plangebietes (rote Umrandung)

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieländerbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

### 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. 30 Ausschnitt aus der rechtswirksamen 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.

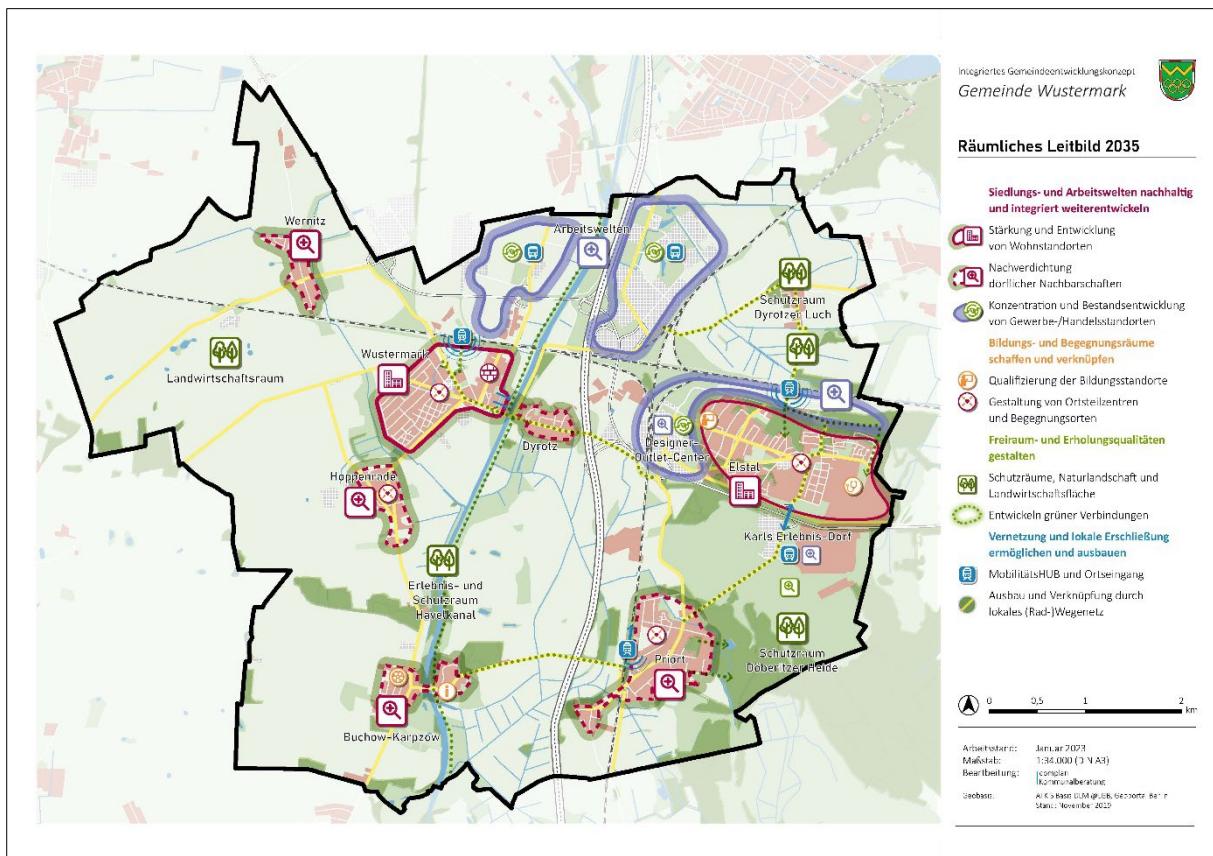


Abb. 31 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023  
Karte "Räumliches Leitbild 2025"

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 durchgrünen 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

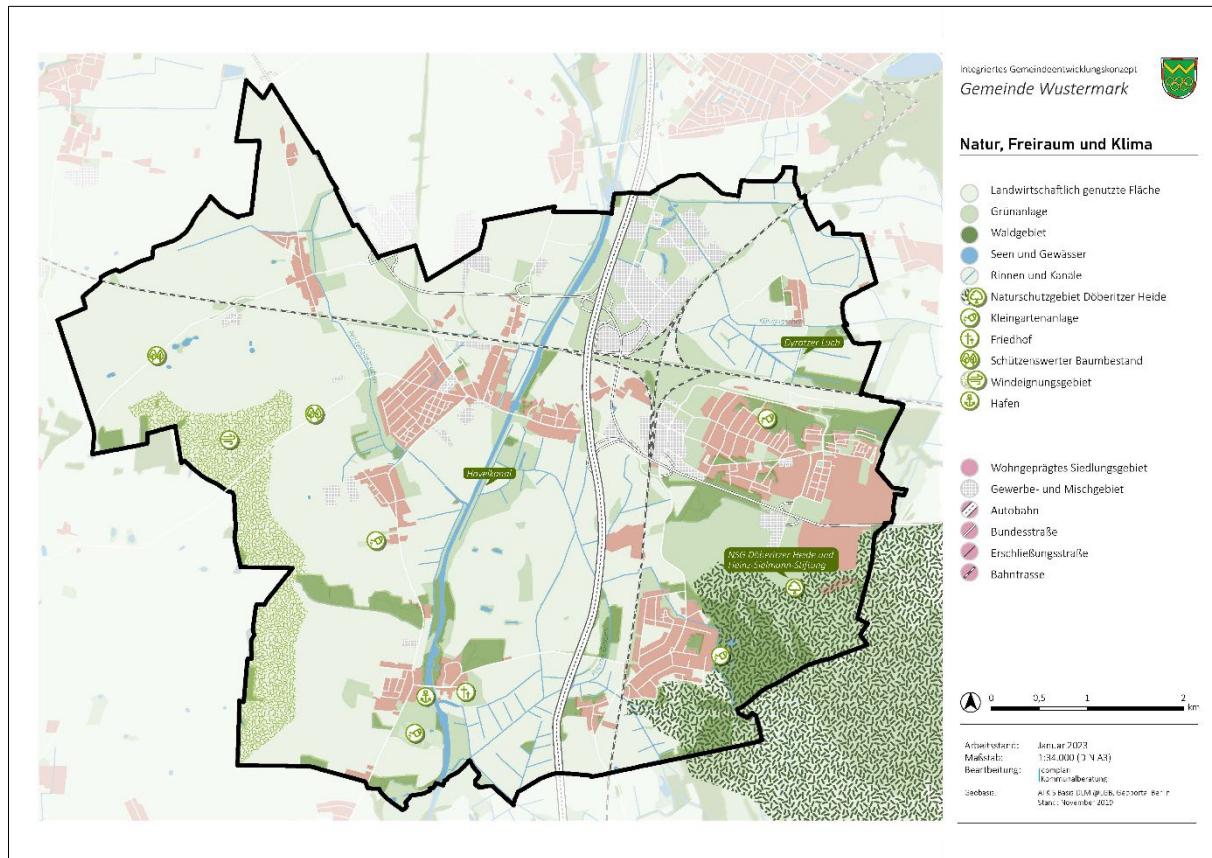


Abb. 32 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023  
Karte "Natur Freiraum Klima"

Für den Ortsteil Priort sind im Räumlichen Leitbild des Integrierten Gemeindeentwicklungs-konzepts (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 Bahnansbindung gut erreichbar. Priort hat ebenso wie die anderen beiden Ortsteile keine Ortsmitte, die als Treffpunkt und Begegnungs-ort 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.

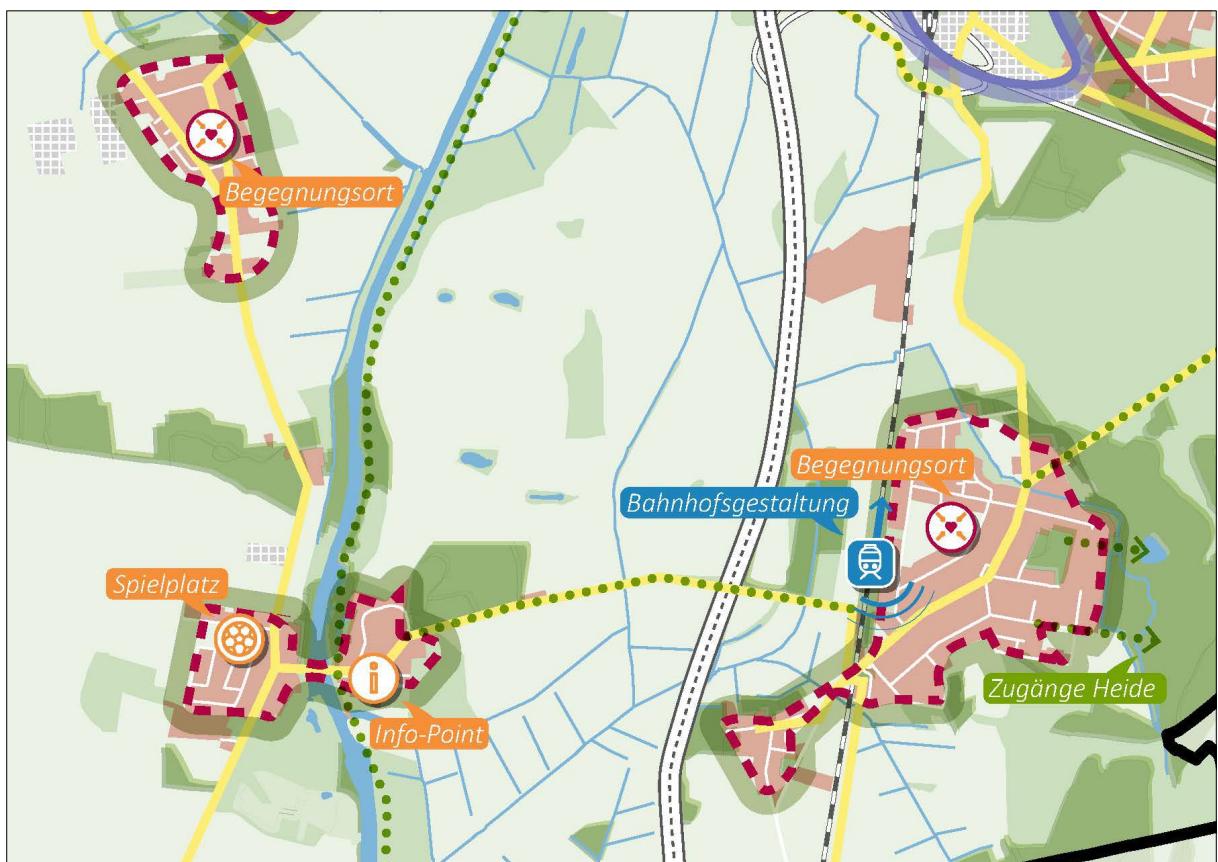


Abb. 33 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Wustermark, Januar 2023  
Karte "Zentrales Vorhaben 3 Dörfliche Nachbarschaften"

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist aus den Entwicklungsstrategien des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) 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 Prior 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 Denkmälern innerhalb der Geltungsbereiche erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Regelungen dieser Satzung sind auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmälern 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 Drempelausbildung 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 Drempelhöhe,  
- zu den Dachaufbauten,  
- zur Größe, Zahl und Anordnung von Dachflächenfenstern sowie  
- zur Material- und Farbgebung  
getroffen werden, sind bei Doppel- bzw. Reihenhäusern diese Gestaltungselemente einheitlich auszuführen bzw. anzutragen.
- (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 Gebäudegestaltung in der Stahlhaussiedlung

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

#### § 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 m<sup>2</sup> 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) Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Drempelwand 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 überschreiden. 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 Holzschildeln 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 Feuerwehrübungsplatz 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 Gemeindevorstellung 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.

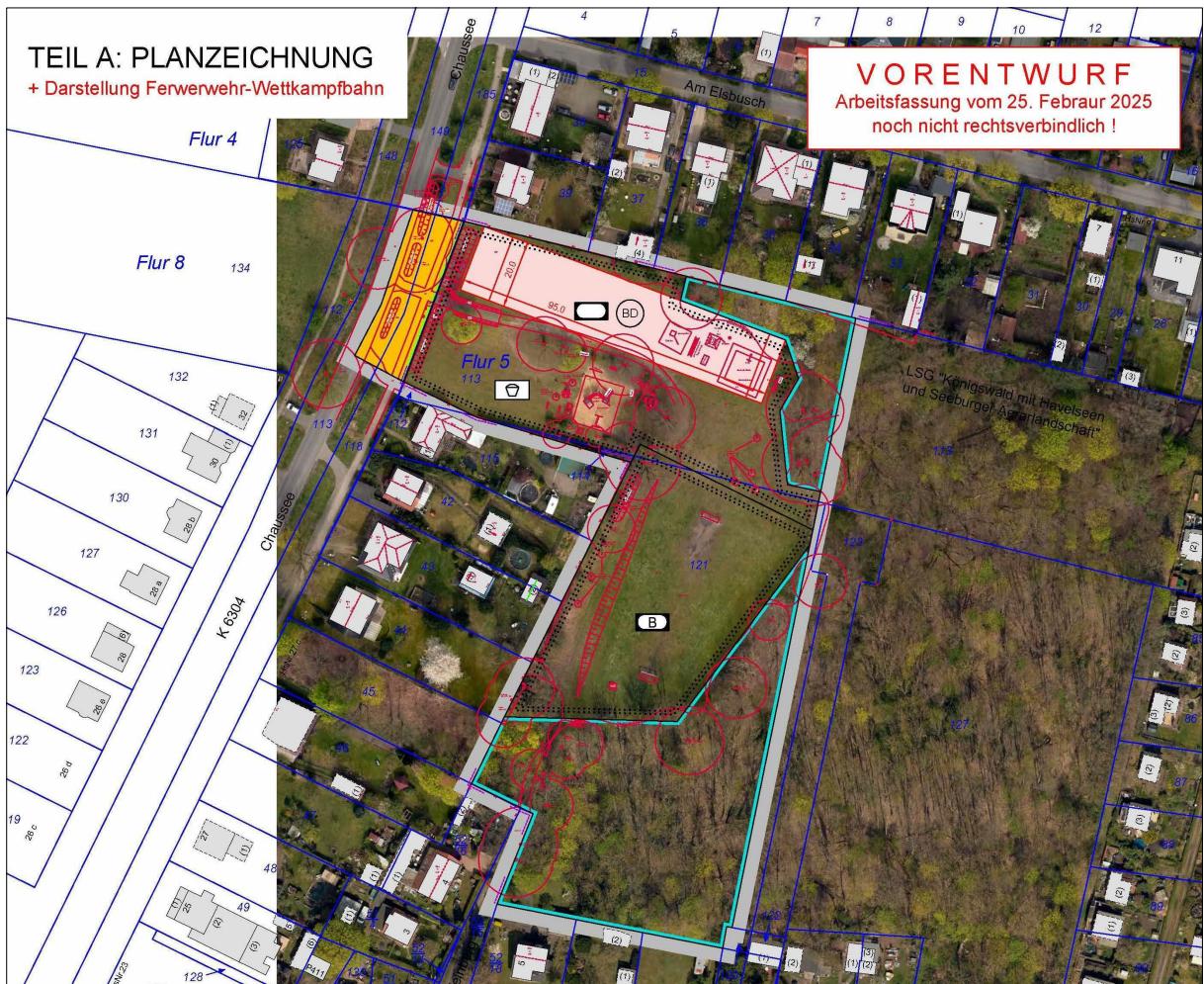


Abb. 34 Vorentwurf des B-Plans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung des nach der Waldbestimmung am 24.02.2025 fortgeschriebenen Arbeitsstandes vom 25.02.2025

In einem späteren Planungsstand der Vorentwurfsplanung 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 sollten als allgemeine Wohngebietsflächen ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Da auf diesen allgemeinen Wohngebietsflächen die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB<sup>8</sup> nicht erfüllt sind (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 35 BauGB.

#### 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.

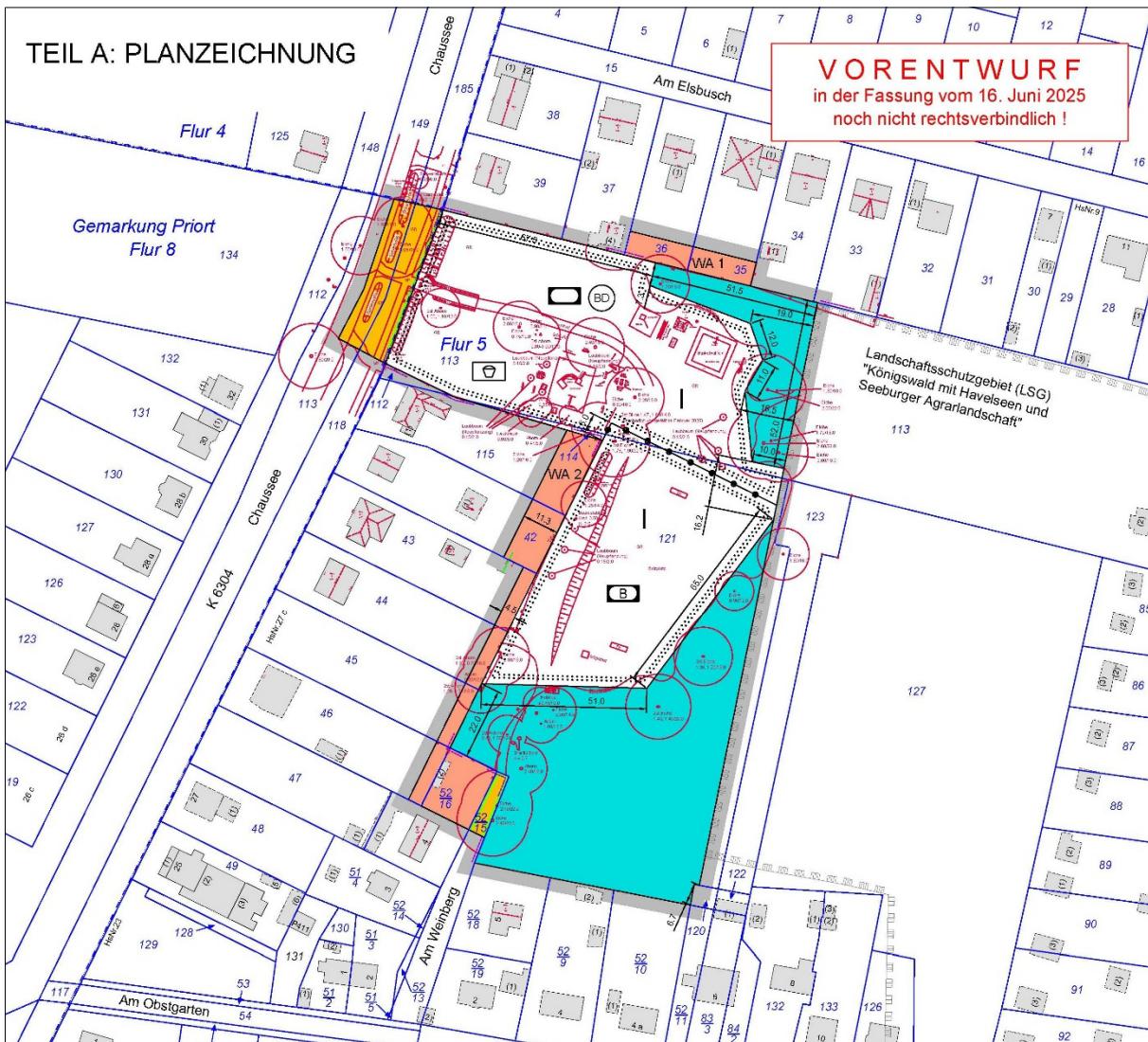


Abb. 35 Ausschnitt aus dem Vorentwurf des B-Plans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" in der Fassung vom 16.06.2025

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland darauf hingewiesen, dass die (planzeichnerische) Festsetzung von zum Teil nur 4,5 m breiten WA-Gebieten, verbunden mit der textlichen Festsetzung, es handele sich ausschließlich um nicht überbaubare Grundstücksflächen, mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig sei. Dieses ist auch vom Städtebaureferat 23 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) ausdrücklich bestätigt worden.

Das MIL hat zwei Möglichkeiten aufgezeigt. Entweder werden die Wohnbauflächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen oder die Einbeziehung der jeweiligen vollständigen Flurstücke mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den Geltungsbereich.

In Auswertung der Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland zum Vorentwurf hat sich die Gemeinde entschieden, die Wohnbauflächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen und diesen damit erneut zu ändern. Sie begründet dieses mit dem grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziel des Bebauungsplans

Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort", der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort.

Für die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um alle angrenzenden Grundstücke, die von der partiellen Wohngebietsfestsetzung des Vorentwurfs betroffen sind, einschließlich der Einbeziehung dazwischen liegender bebauter Grundstücke mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Planungserfordernis.

Der zur Chaussee hin liegende Wohnsiedlungsbereich gehört überwiegend dem Bebauungszusammenhang an. Mit dem aufgrund des am 29.10.2025 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 257 bekanntgemachten, auch als "Bau-Turbo" bezeichneten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung können auf derzeit planungsrechtlich (wegen bisher nicht eröffneter zweiter Baureihe) nicht bebaubaren Grundstücksflächen Wohngebäude errichtet werden.

Denn nach dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus können in Anwendung des § 246 e BauGB<sup>9</sup> auch Wohnzwecken dienende Gebäude im Außenbereich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wird eine den Siedlungsbereich Priort ergänzende und schon bestehende freiräumliche Infrastruktur planungsrechtlich gesichert. Sie dient der freiräumlichen Erholung und der Freizeitgestaltung im Ortsteil Priort und greift vorhandene, im Außenbereich liegende und zulässige Nutzungen auf.

---

<sup>9</sup> § 246e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

## 4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der im Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" formulierten Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priorit wird mit der Festsetzung von drei **Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen"**, "Spielplatz" bzw. "Ballsport und Fitness" gefolgt.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen", "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 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 und ein Volleyball-Spielfeld
- 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.

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 Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

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

- 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,
- Flächen für Aufschüttungen und
- das Anpflanzen von Bäumen.

Nachrichtlich wird ein Bodendenkmal übernommen. Dem Bebauungsplan werden Hinweise beigefügt.

## 4.3 Begründung der Festsetzungen

### Festsetzungen der Planzeichnung

#### 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.

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 Sportnutzungen zu Folge werden drei Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Die im Nördlichen Plangebiet bestimmte zwei Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" dienen den vorhandenen Spielanlagen sowie einer künftig zu platzierenden Feuerwehr-Wettkampfbahn. Die im südlichen Teil des Plangebietes bestimmte Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport und Fitness" dient den vorhandenen und künftigen Ballsportanlagen.

#### 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 der Zweckbestimmung "Spielplatz" mit dem umgesetzten Bestandspavillon eine hochbauliche Anlage im Sinne des Gebäudebegriffs nach § 2 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) <sup>10</sup> vorgesehen.

<sup>10</sup> § 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.

Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse<sup>11</sup> als Höchstmaß – hier: ein Vollgeschoss - festgesetzt.

Da auch in den anderen Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" sowie "Ballsport 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. 2, 3 und 4 wird das Maß der baulichen Nutzung und die Ermittlung der Grundflächen bestimmt.

Die Bestimmung der Grundflächen berücksichtigt auch den planungsrechtlichen Umstand, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die mitzurechnenden Grundflächen der in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche nicht überschreiten sollen (textliche Festsetzung Nr. 1). 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 Prior und somit den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

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

### **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", "Spielplatz" sowie "Ballsport und Fitness" bedarf es diesbezüglich keiner besonderen Regelung.

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

---

<sup>11</sup> **§ 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.

## **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 Landschaftsschutzgebiets (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 Unteren Forstbehörde, dem Forstamt Havelland fand am 24.02.205 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.

## **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**

Dem Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort folgend, werden westlich des Fußball-Kleinspielfeldes sowie des Volleyball-Spielfeldes jeweils eine Aufschüttung bestimmt, die einerseits mit Sitzblöcken versehen werden und andererseits eine schallimmissionsschützende Wirkung entfalten können.

Auch wenn der Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (siehe Anlage 4 dieser Begründung) zu Folge in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung keine Maßnahmen erforderlich sind, hat insbesondere der anzulegende Rasenwall

- entlang des Fußball-Kleinspielfeldes
- in Verbindung mit einer Absenkung des Fußball-Kleinspielfeldes um ca. 0,6 m

eine psychologische Wirkung, da die Personen auf dem Kleinspielfeld etwas verdeckt sind, die Lärmquellen (rufende Sportler\*innen) nicht sichtbar sind. Es kann bei Umsetzung der Aufschüttung und der Abgrabung ggf. 1 dB Lärmreduktion gegenüber der benachbarten Schutzbefürftigen Wohnnutzung eintreten.

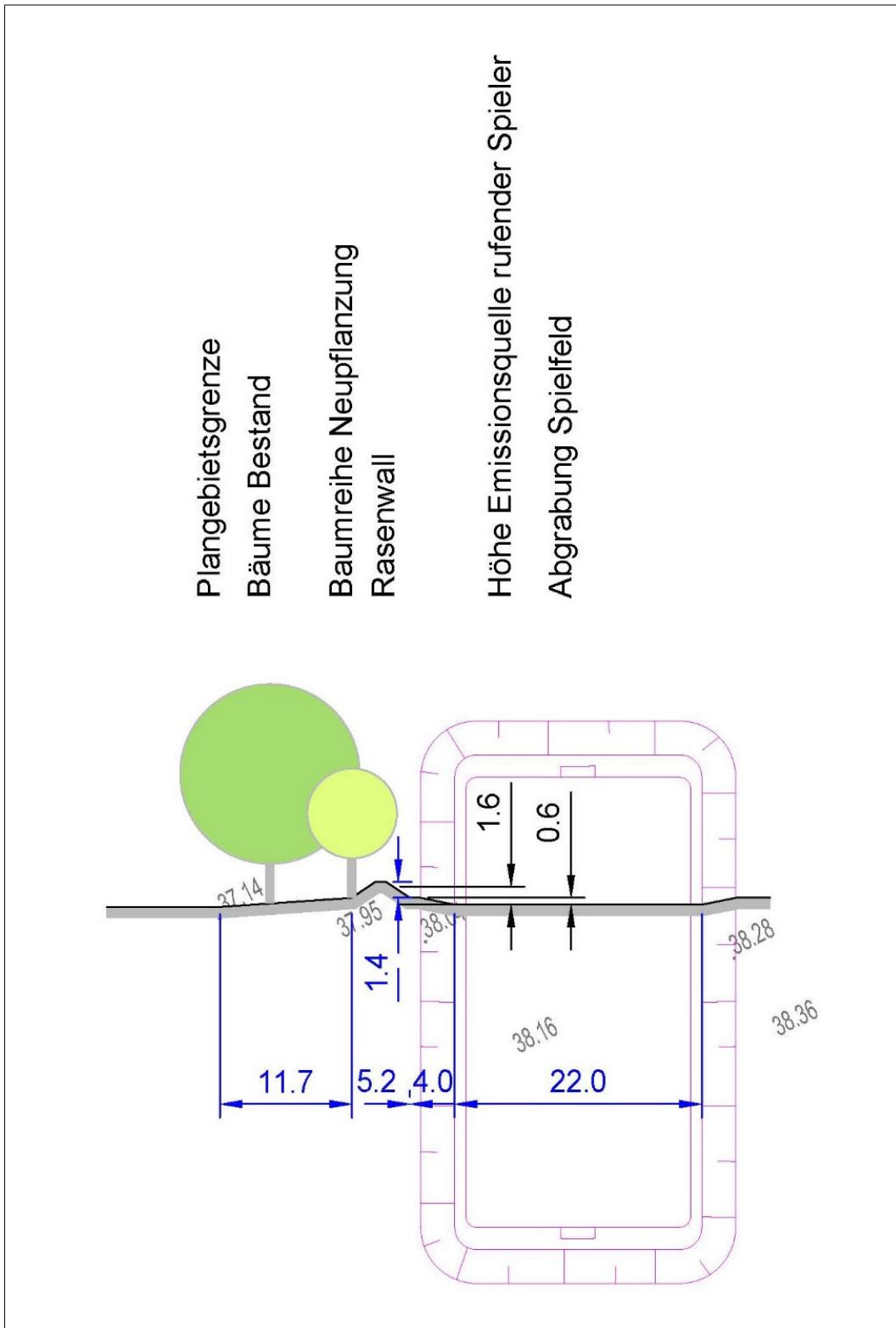


Abb. 36 Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"  
Schnitt Plangebietsgrenze - Erdwall - Bolzplatz gemäß Konzept Protzmann + Wegwerth  
26.01.2026

## Textliche Festsetzungen - BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Maß der baulichen Nutzung

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 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. 5 und Nr. 6 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.
2. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" 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 210,0 m<sup>2</sup> bebaut werden.
3. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "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 295,0 m<sup>2</sup> bebaut werden.
4. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport 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 50,0 m<sup>2</sup> 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 sind die Herleitungen der zulässigen Grundflächen der einzelnen Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" zu entnehmen.

Fläche für Sport + Spielanlagen	Versiegelung durch Gebäude	Summen Bestand	Summen Planung
	Unterstand / Pavillon	12,8 m <sup>2</sup>	
Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Anlagen	Sportanlagen	12,8 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
	Basketball- / Stretballfeld	150,7 m <sup>2</sup>	150,7 m <sup>2</sup>
	Tischtennisplatte	4,2 m <sup>2</sup>	
	Geschicklichkeits-Sportanlage	1,3 m <sup>2</sup>	
	<u>2 Bänke am Basketballfeld</u>	2,0 m <sup>2</sup>	
		158,2 m <sup>2</sup>	150,7 m <sup>2</sup>
	Spielanlagen		
	Podest aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Prior		24,0 m <sup>2</sup>
			24,0 m <sup>2</sup>
	Versiegelung Freiflächen		
	Betonfläche 1 an nördlicher Versickerungsmulde	17,2 m <sup>2</sup>	17,2 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	11,5 m <sup>2</sup>	11,5 m <sup>2</sup>
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn	4,0 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>
		28,7 m <sup>2</sup>	32,7 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	199,7 m <sup>2</sup>	207,4 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Sport + Spielanlagen	<b>Versiegelung durch Gebäude</b>		
	Unterstand / Pavillon		12,8 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Spielplatz	Potenzial für Geräteschuppen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Prior		6,0 m <sup>2</sup>
	Potenzial für Toiletten- / Umkleide-Container		10,0 m <sup>2</sup>
			<b>28,8 m<sup>2</sup></b>
	Sportanlagen		
	Basketball- / Stretballfeld		
	Tischtennisplatte	4,2 m <sup>2</sup>	4,2 m <sup>2</sup>
	Geschicklichkeits-Sportanlage		1,3 m <sup>2</sup>
	<u>2 Bänke am Basketballfeld</u>		2,0 m <sup>2</sup>
		4,2 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
	Spielanlagen		
	2 Überdachungen des Klettergerüsts	6,9 m <sup>2</sup>	6,9 m <sup>2</sup>
	Rutsche	1,2 m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup>
	Sitzgruppe mit 4 Bänken und Tisch	4,7 m <sup>2</sup>	4,7 m <sup>2</sup>
	Bänkkombination mit Tisch	3,5 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>
	Bank an Infotafel	0,9 m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup>
	2 Liegebänke	4,7 m <sup>2</sup>	4,7 m <sup>2</sup>
	Buddelkiste	0,7 m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup>
	Überdachung Infotafel	3,6 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup>
	Sitzbereich mit Dach aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Prior	25,0 m <sup>2</sup>	
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen	14,0 m <sup>2</sup>	
		26,2 m <sup>2</sup>	<b>65,2 m<sup>2</sup></b>
	Sonstige Anlagen		
	Potenzial für Müllstandplatz		5,0 m <sup>2</sup>
		0,0 m <sup>2</sup>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung Freiflächen		
	Zufahrt / Zuwegung mit Entwässerungsrinnen	93,8 m <sup>2</sup>	93,8 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	3,9 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 1 an südlicher Versickerungsmulde	10,0 m <sup>2</sup>	10,0 m <sup>2</sup>
	Fortführung d. Zuwegung in das Plangebiet	178,0 m <sup>2</sup>	
	Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	0,5	89,0 m <sup>2</sup>
	Potenziale für Verlängerung der Zuwegung	70,0 m <sup>2</sup>	
	Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	0,5	35,0 m <sup>2</sup>
	Fortführung der Zuwegung bis zum geplanten Sitzkreis gemäß Konzept AG Protzmann und Wegwerth mit Teilbefestigung (zB wassergebundener Decke) jedoch nur noch in einer Breite von 1,20 m	91 m <sup>2</sup>	
	Faktor für Teilversiegelung gem. HVE 2009	0,5	45,5 m <sup>2</sup>
		196,7 m <sup>2</sup>	<b>188,2 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt	227,1 m <sup>2</sup>	294,7 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>228,0 m<sup>2</sup></b>	<b>295,0 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Sport + Spielanlagen	<b>Sportanlagen</b>		
Zweckbestimmung Ballspor + Fitness	Spielanlagen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Prior		21,0 m <sup>2</sup>
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen und Bänke		19,0 m <sup>2</sup>
	Versiegelung Freiflächen		
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbahn	3,8 m <sup>2</sup>	
	Betonfläche am Hydranten	7,9 m <sup>2</sup>	7,9 m <sup>2</sup>
	<u>2 Granitblöcke</u>	1,4 m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	13,1 m <sup>2</sup>	49,3 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>14,0 m<sup>2</sup></b>	<b>50,0 m<sup>2</sup></b>

## Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "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, Podeste 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.*
6. *In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport 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, Podeste 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.*

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. 5 und 6 wird bestimmt, welche Nutzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## Verkehrsflächen

7. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen 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 Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

## Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

8. *Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhenlage von 39,6 m über DHHN2016 zulässig.*
9. *Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhenlage von 38,0 m über DHHN2016 zulässig.*

Dem Konzept der AG PROTZMANN + WEGWERTH PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraumes Prior folgend, werden westlich des Fußball-Kleinspielfeldes sowie des Volleyball-Spielfeldes jeweils eine Aufschüttung bestimmt, die einerseits mit Sitzblöcken versehen werden und andererseits eine schallimmissionsschützende Wirkung entfalten können.

Auch wenn der Schallimmissionsprognose Sport-, Freizeit- und Veranstaltungslärm (siehe Anlage 4 dieser Begründung) zu Folge in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung keine Maßnahmen erforderlich sind, hat insbesondere der anzulegende Rasenwall

- entlang des Fußball-Kleinspielfeldes
- in Verbindung mit einer Absenkung des Fußball-Kleinspielfeldes um ca. 0,6 m

eine psychologische Wirkung, da die Personen auf dem Kleinspielfeld etwas verdeckt sind, die Lärmquellen (rufende Sportler\*innen) nicht sichtbar sind. Es kann bei Umsetzung der Aufschüttung und der Abgrabung ggf. 1 dB Lärmreduktion gegenüber der benachbarten Schutzbedürftigen Wohnnutzung eintreten.

Die bestimmten Höhenlagen lassen Aufschüttungen von durchschnittlich von 1,4 m (textliche Festsetzung Nr. 8) und 0,6 m (textliche Festsetzung N. 9) zu.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. *Entlang der Linie A-B der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind 7 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.*

11. *Entlang der Linie E-F der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind 2 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.*

12. *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 betulus</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 pyraster</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 Begrünung mit zwingend zu pflanzenden, vorrangig Laubbäumen vorzugeben. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Klimaschutz, der Verschattung als auch der Aufwertung des Ortsbildes mit standortgerechten Gehölzen.

Die Entlang des westlich verlaufenden Fußes der aufzuschüttenden Rasenwälle anzupflanzende Baumreihe aus insgesamt 9 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen ist zugleich die Kompensation für die über den Bestand hinaus zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden von 113 m<sup>2</sup>.

In Anwendung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) wird beim vorliegenden Boden allgemeiner Funktionsprägung zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden eine Gehölzpflanzung mit einer Fläche von 225 m<sup>2</sup> bestimmt. Dabei wird für jeden zu pflanzenden Baum eine Fläche von 5 x 5 m, somit 25 m<sup>2</sup> als kompensatorische Pflanzfläche angerechnet.

#### 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 UMWELTBERICHT

### 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 Immisionsschutz.

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 von drei Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen", "Spielplatz" bzw. "Ballsport und Fitness" gefolgt.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen", "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 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-Kleinstspielfeld und ein Volleyball-Spielfeld
- 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.

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

- 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,
- Flächen für Aufschüttungen und
- das Anpflanzen von Bäumen.

Nachrichtlich wird ein Bodendenkmal übernommen. Dem Bebauungsplan werden Hinweise 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 [Nr. 17])

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 Prior" 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. 32 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 Prior" (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 Prior" 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.

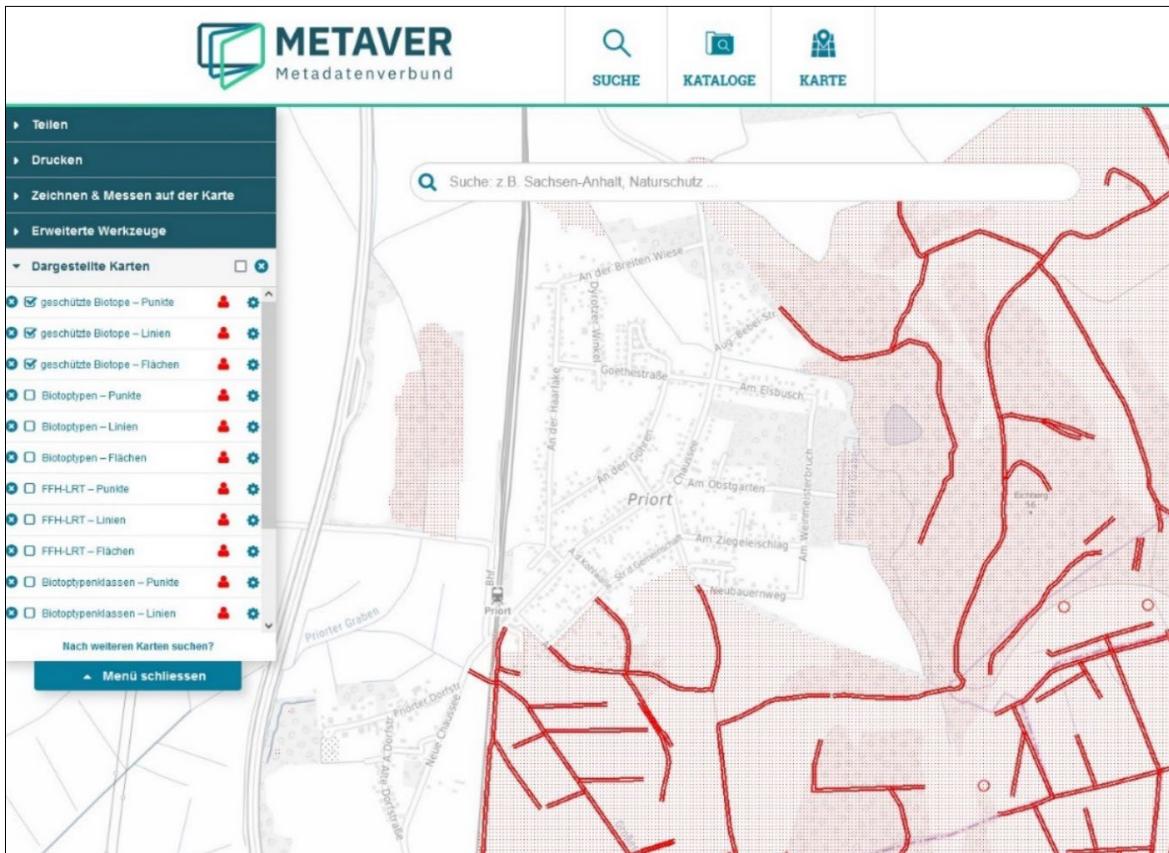


Abb. 33 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Metadatenverbndung METAVER mit der Darstellung punktueller, linien- und flächenhafter geschützter Biotope im Umfeld des Ortsteils Prior

**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 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

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 oberflächig 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.

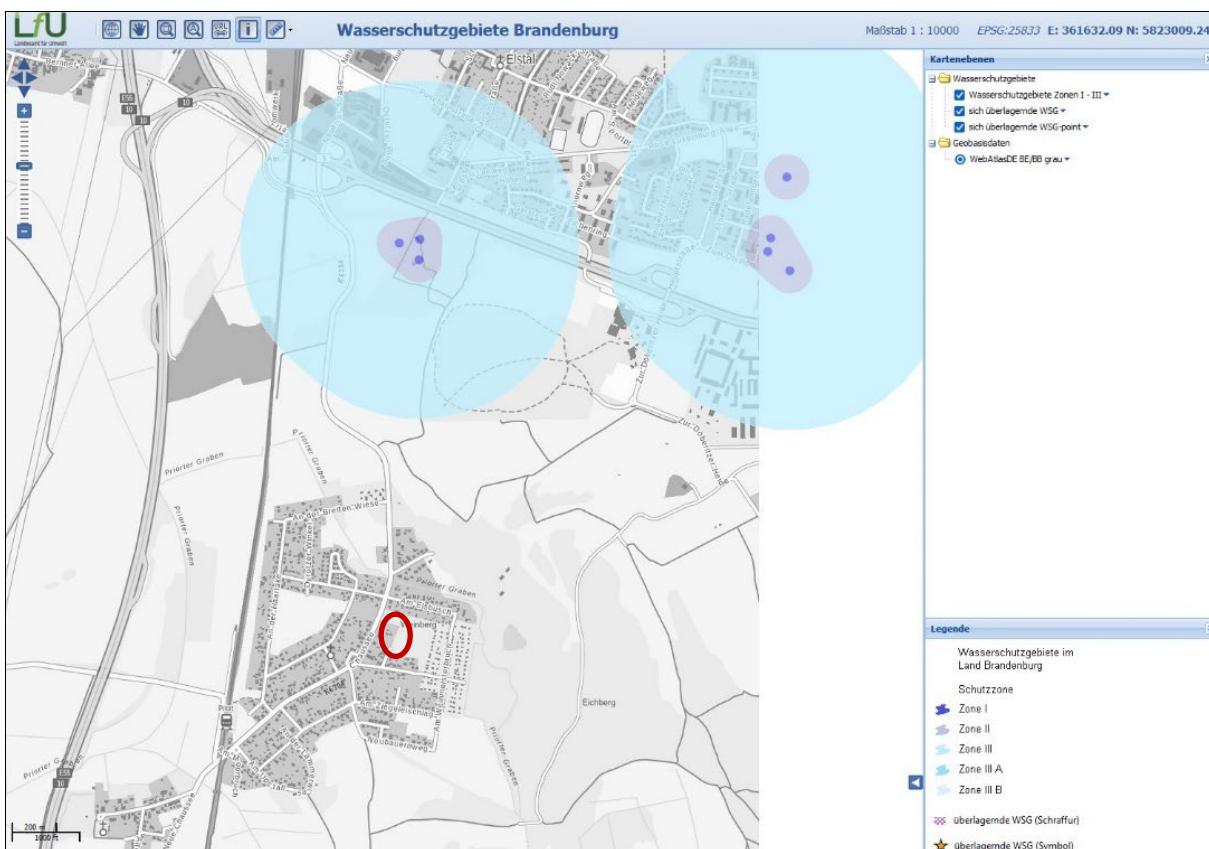


Abb. 34 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 27.06.2022 - Wasserschutzgebiete Brandenburg mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

## Hochwassergebiet

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

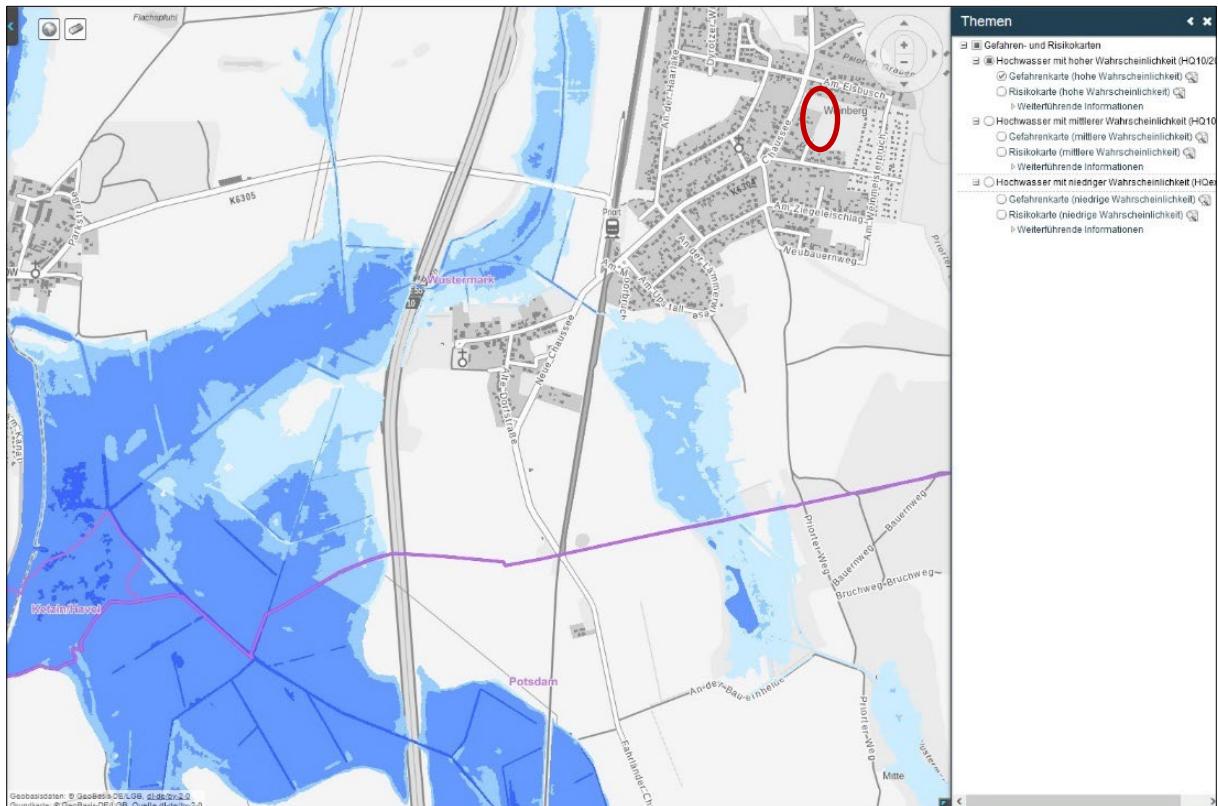


Abb. 35 Ausschnitt aus der Kartenanwendung der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 27.06.2022 - Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10-20) mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

## 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-Immissionsschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 348) 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 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **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 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist
- **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 01. 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 (AbI./14, [Nr. 21], S.691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (AbI./21, [Nr. 40], S.779)
- **Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)** vom 15.06.2020, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 26 vom 01.07.2020, Seite 573
- **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 1 "Ziele und Maßnahmen" stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" eine Öffentliche Grünfläche Bestand / Planung 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

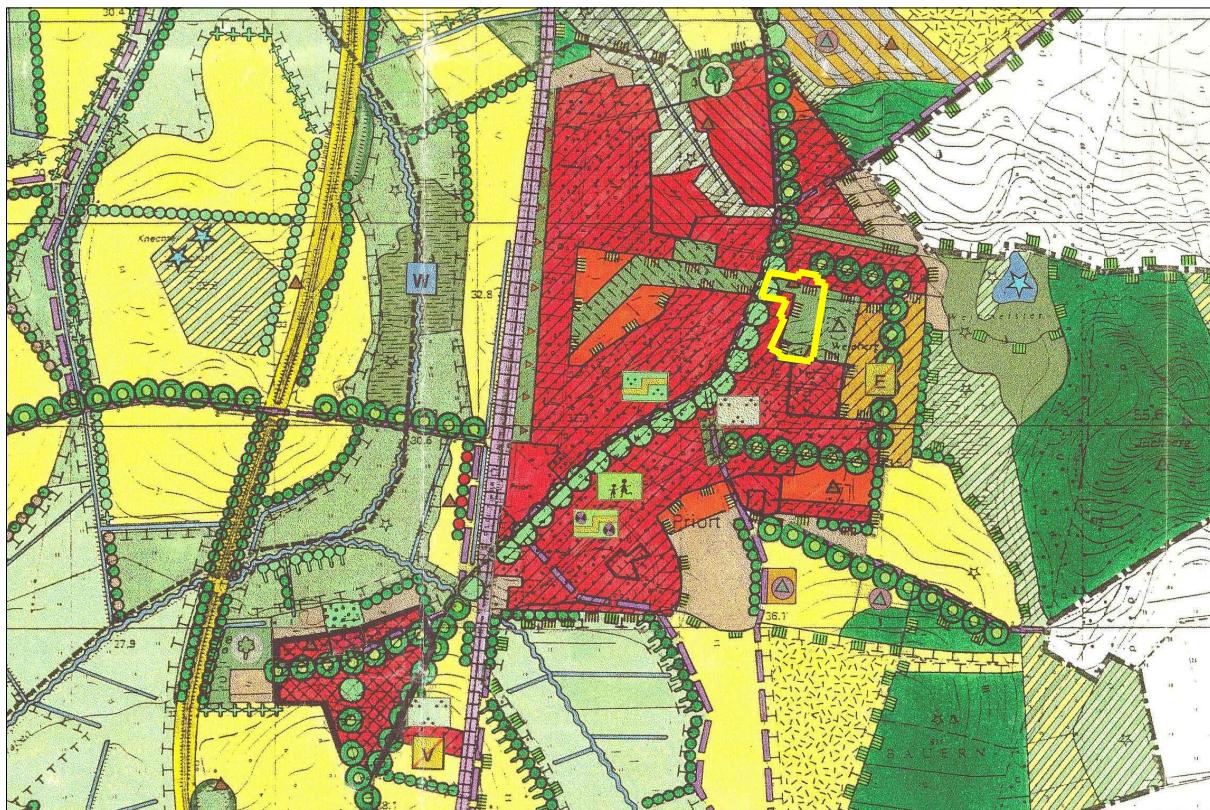


Abb. 36 unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" (gelbe Umgrenzung)

### 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 Priorit" 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

###### Potenziell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde.

Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden-, Klima- und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Wustermark der lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

## Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

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).

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).

Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden.

Geschützte Biotope siehe Beschreibung Biotoptypen.

## Biotoptypen nach CIR-Biotoptypen-Kartierungen im Geoportal Brandenburg

Eine standortbezogenen 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".

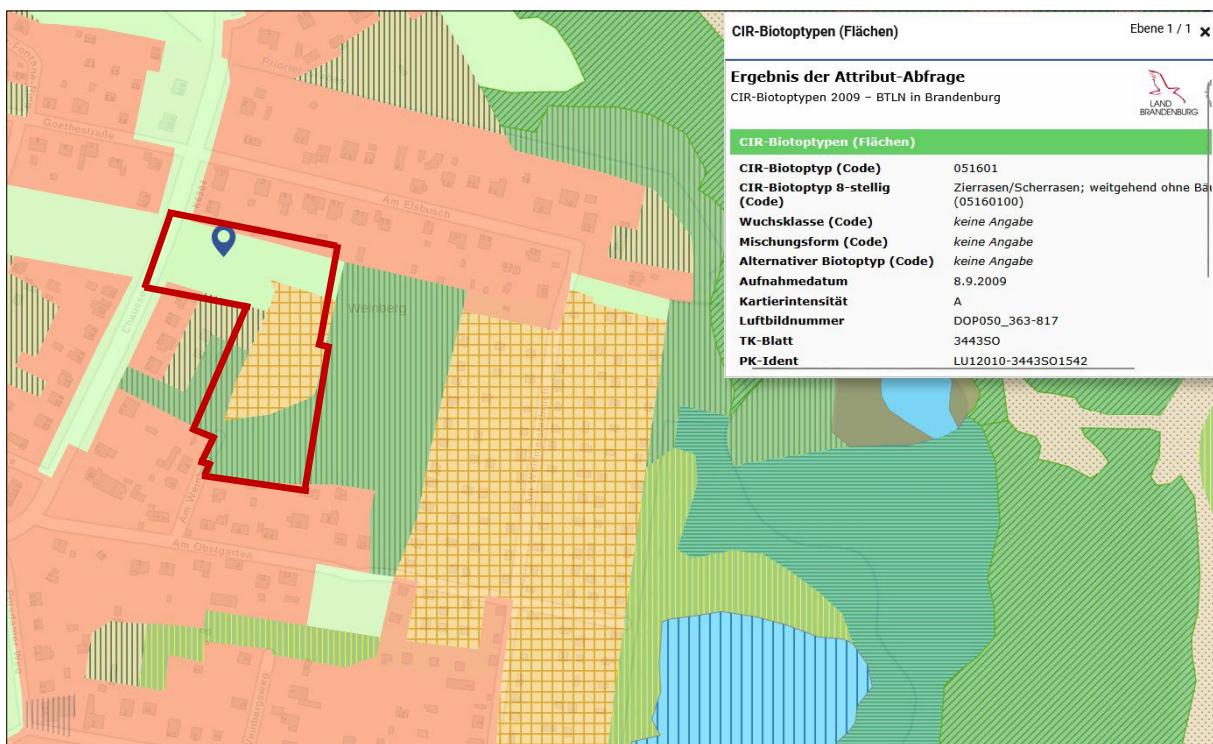


Abb. 37 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Zierrasen / Scherrasen, weitgehen ohne Bäume (Code 051601) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorst" (rote Umgrenzung)

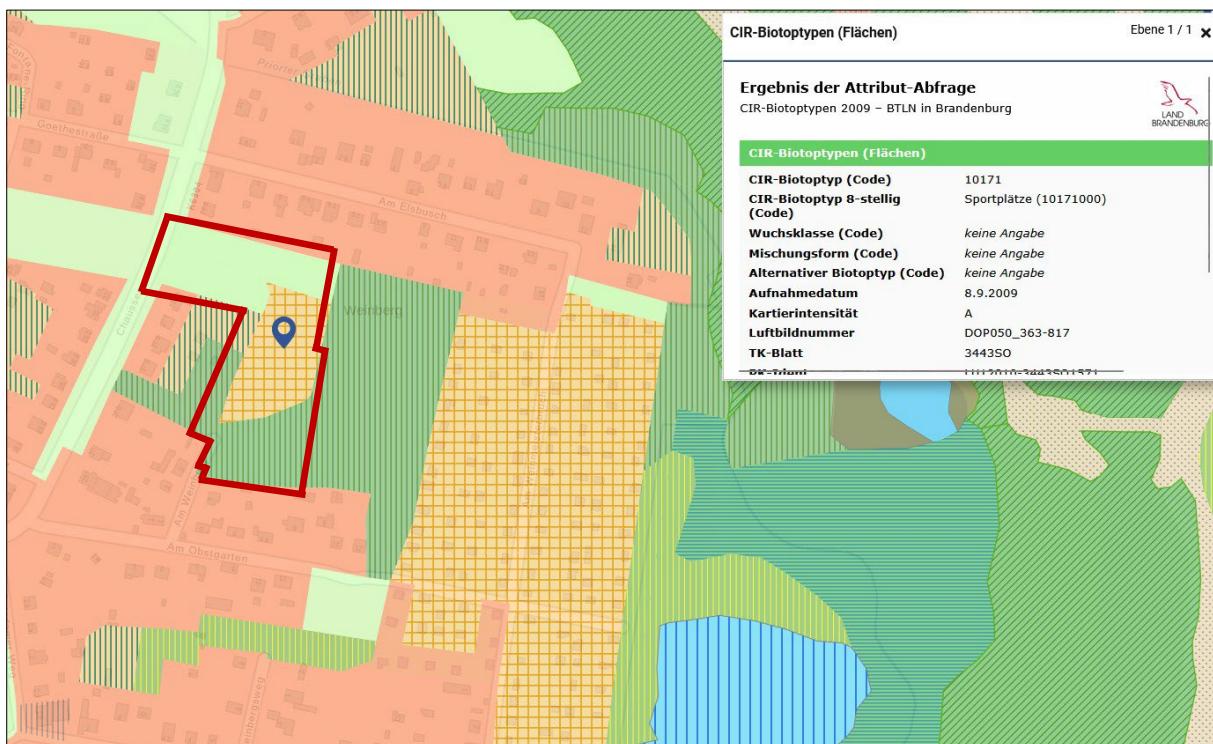


Abb. 38 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Sportplätze (Code 10171) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorst" (rote Umgrenzung)

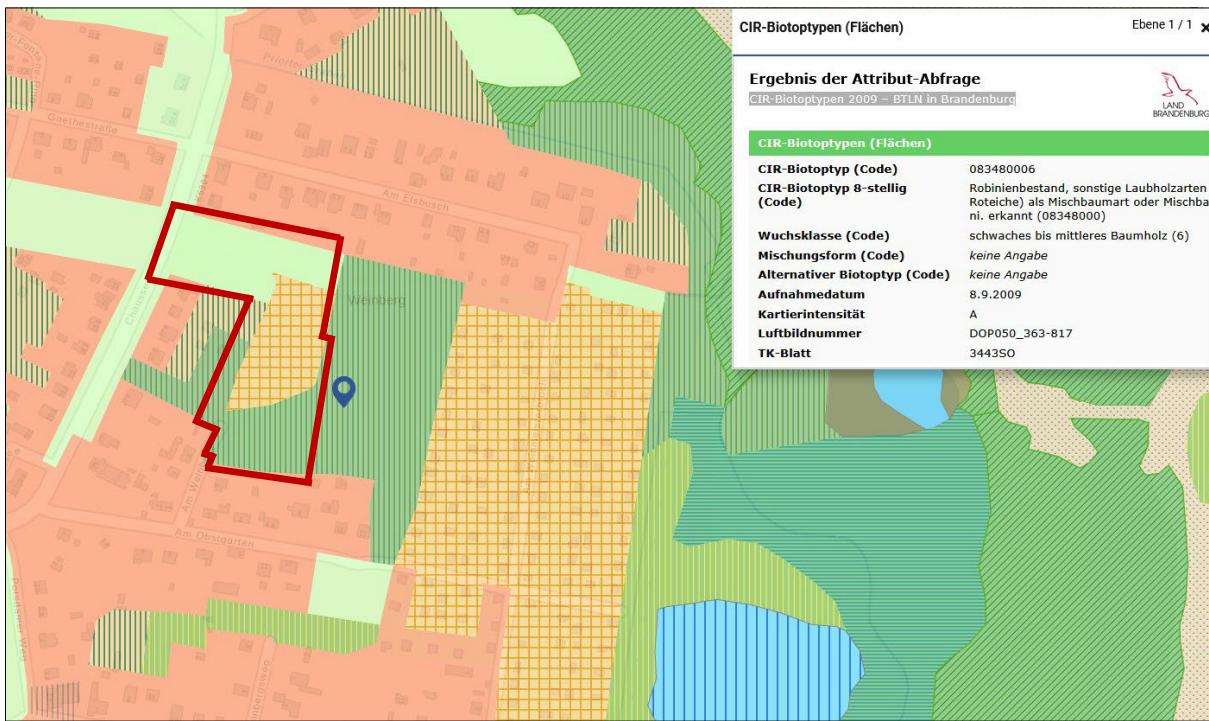


Abb. 39 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Robinienbestand, sonstige Laubholzarten (incl. Roteiche) als Mischbaumart (Code 083480006) oder Mischbaumart nicht erkannt (Code 083480000) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" (rote Umgrenzung)

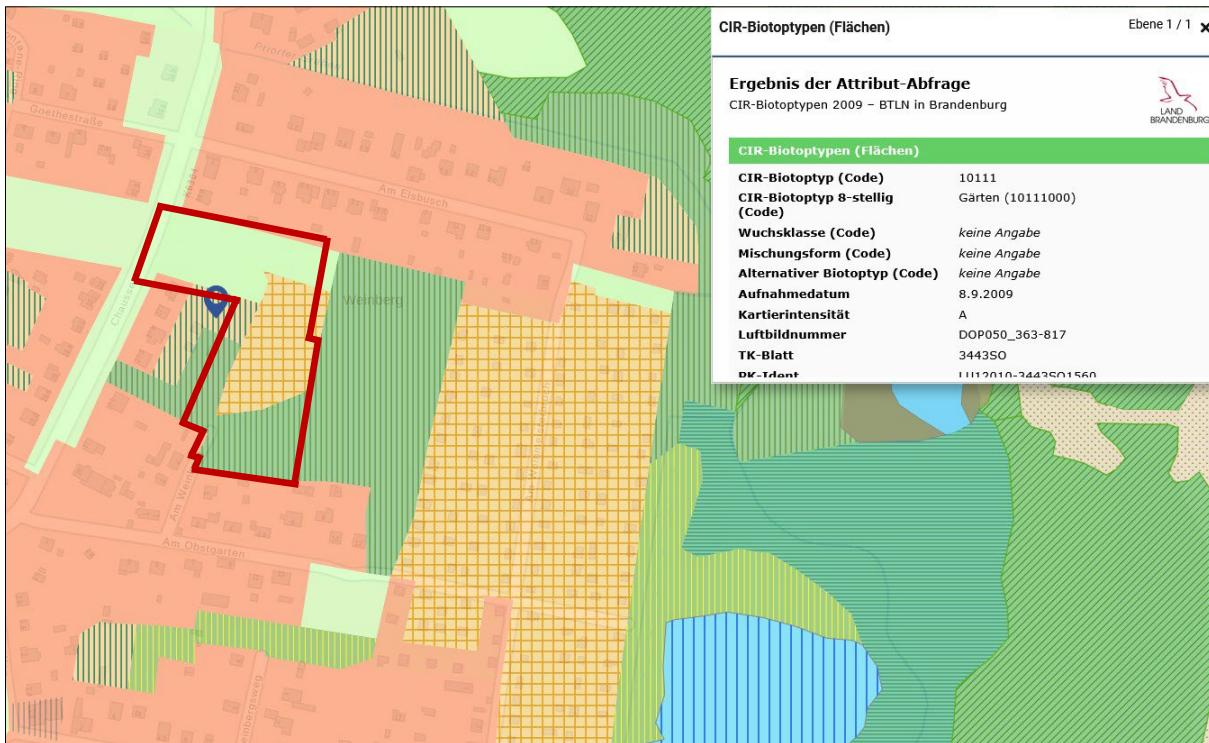


Abb. 40 Geoportal Brandenburg, CIR-Biotypen (Flächen): Gärten (Code 10111) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" (rote Umgrenzung)

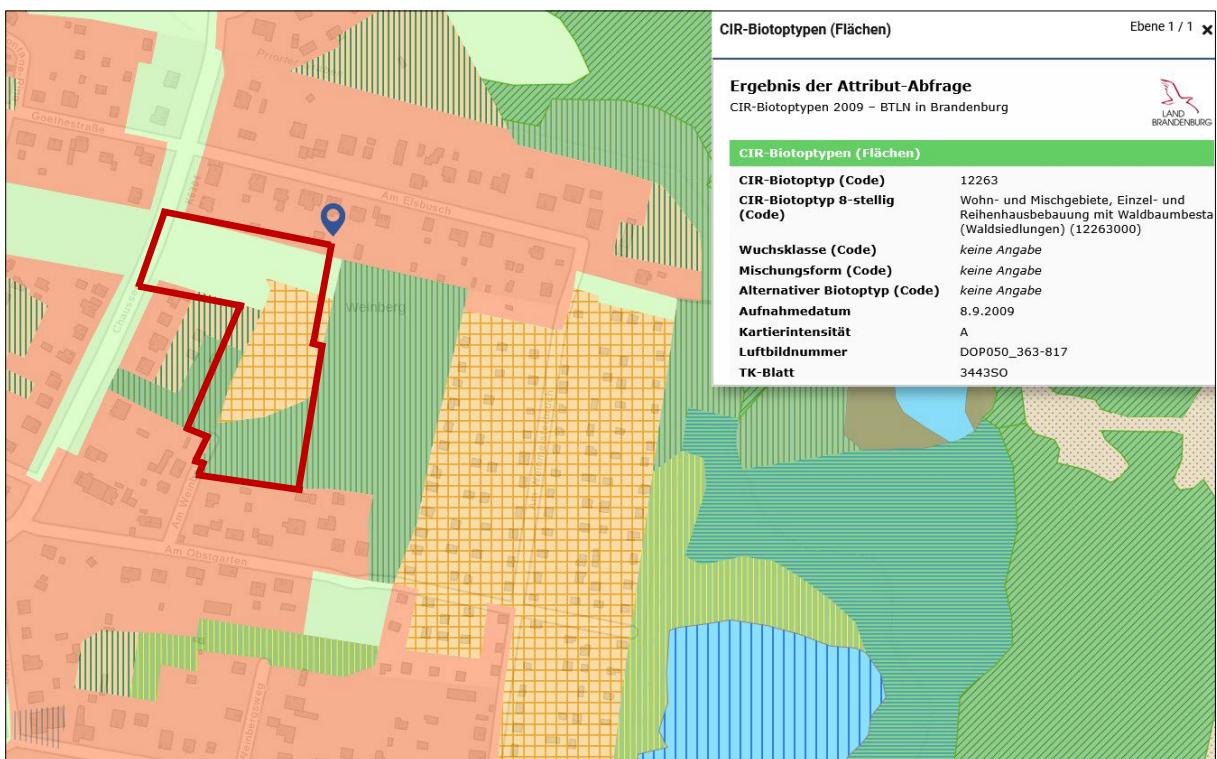


Abb. 41 Geoportal Brandenburg, CIR-Biototypen (Flächen): Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaubestand (Code 12263), (Waldsiedlungen) (Code 12263000) am 15.06.2025 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" (rote Umgrenzung)

### Biototypen im Plangebiet nach Bestandsaufnahme vor Ort

Das Plangebiet wurde gemäß der Kartieranleitung der Biotoptkartierung Brandenburg (Biotoptkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.02.2017) erfasst. Die Biototypen sind im Bestandsplan mit Fauna vom Januar 2026 (siehe Anlage 3 der Begründung) dargestellt und werden wie folgt beschrieben und bewertet.

#### Mulde, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, unbeschattet (011331)

Im Bankettbereich der Priorer Chaussee (Kreisstraße K6304) und im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich Mulden, die den Straßenkörper, den Zufahrtsbereich zur Sport- und Spielfläche und dessen westliche Flächen entwässern. Die Mulden sind teilweise mit Beton und Betonpflaster befestigt oder aber mit Rasen begrünt.

Eine weitere mit Rasen begrünte flache Mulde befindet sich an der Westseite des Plangebiets. Sie dient augenscheinlich der Entwässerung des vorhandenen Bolzplatzes. Die Wertigkeit der Mulden aus naturschutzfachlicher Sicht ist gering.

#### Basiphiler Trocken- und Halbtrockenrasen (051221 §)

Im Nordwestteil des Plangebiets befinden sich beidseitig des Weges, der das Plangebiet erschließt, zwei Flächen mit diesem Biototyp. Hier wachsen u. a. Grasnelke und stellenweise vereinzelt die Sandstrohblume. Es besteht bei beiden Flächen ein Schutz nach § 30 BNatSchG. Der Trockenrasen hat sich aufgrund der armen Sandböden und einer unregelmäßigen Pflege im Laufe der letzten Jahre aus einer mit Nährstoffen unversorgten Rasenfläche entwickelt. Beide Flächen werden seit Jahren im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzbetriebs unregelmäßig genutzt bzw. betreten und dienen u.a. der örtlichen Feuerwehr für Übungszwecke. Die Nutzung durch die Feuerwehr ist ebenfalls unregelmäßig und beschränkt sich auf

wenige Tage. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird aufgrund des Schutzstatus als hoch eingeschätzt.

#### Rasen, artenarm (05162)

Im Bankettbereich der Priorter Chaussee (K6304) bzw. im Nordteil und entlang der Westgrenze, ziehen sich künstlich angelegte artenarme Rasenflächen. Diese Flächen werden regelmäßig begangen bzw. gemäht und somit anthropogen beansprucht. Die Wertigkeit ist dementsprechend gering.

#### Hecke, geschlossen (071311)

An der Nordgrenze befindet sich eine gemischte Hecke aus Flieder, Haselnuss, Forsythie, Liguster und Johannisbeere. Die Höhe liegt bei 3 bis 4 m. Die Hecke kann als freiwachsend bezeichnet werden.

Eine weitere freiwachsende Hecke zieht sich an der westlichen Grenze des Plangebietes zu den Wohngrundstücken der Chaussee entlang. Hier wächst Liguster. Die Höhe liegt bei ca. 2 bis 3 m. Diese Hecke geht außerhalb des Plangebiets dann im Bereich des Flurstücks 115 in eine Thujahecke (Höhe 2 m) über.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu störungsintensiven Flächen (Spielplatz, Wohnbebauung) wird die Wertigkeit der Hecken als mittel eingeschätzt.

#### Hecke, geschlossen, überschirmt (071321)

Um den Spielplatz herum wurden kleine Hecken angelegt, die von den benachbarten Bäumen überschirmt werden. Hier wachsen Spirea, Johannisbeere, Hartriegel, Feldahorn, usw. Die Höhe liegt bei 1 bis 1,8 m (junge Bäume bis zu 6 m).

Eine weitere überschirmte Hecke befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze. Hier wachsen Flieder, Brombeere und Spitzahornjungwuchs. Die Höhe liegt bei ca. 1 bis 4 m.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu störungsintensiven Flächen (Bolzplatz, Spielplatz, Wohnbebauung) wird die Wertigkeit der Hecken als mittel eingeschätzt.,

#### Allee, lückig (071412 §)

Im Bankettbereich der Priorter Chaussee (K6304) befindet sich eine mittelalte bis alte lückige Allee (im Plangebiet Eiche). Es besteht ein Schutz nach § 29 BNatSchG. Zwei Alleebäume dieser Allee stehen hier im nördlichen Bereich des Plangebietes. Südlich dieser Alleebäume verläuft eine befestigte Zuwegung zum Plangebiet, so dass hier eine Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden ist. Die Wertigkeit der Allee aus naturschutzfachlicher Sicht wird trotz ihrer Lage an einer vielbefahrenen Straße als hoch eingeschätzt.

#### Laubmischwald mittlerer Standorte (08293)

An der Ostgrenze und im Südteil bzw. östlich des Plangebiets befindet sich eine Laubmischwaldfläche. Hier wachsen Trauben- und Stieleiche, Spitzahorn, Robinie, Pappel, Birke, Traubkirsche, Haselnuss, Brombeere usw. Die Höhe liegt bei ca. 20 bis 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird, trotz Lage in Nachbarschaft zu störungsintensiven Flächen, als hoch eingeschätzt.

#### Bolzplatz mit Rasen (10171)

Im zentralen Teil des Plangebiets befindet sich ein mit Rasen begrünter Bolzplatz. Aufgrund der intensiven Nutzung (Sport, Betreten, Mahd usw.) wird die Wertigkeit als gering eingeschätzt.

#### Straße (12612)

An der Nordwestgrenze des Plangebiets verläuft die asphaltierte Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) K6304. Aufgrund der Vollversiegelung und des Straßenverkehrs (Straße von Wustermark über Prior über Kartzow / Fahrland / Potsdam) ist die Wertigkeit sehr gering.

#### Weg befestigt (12653) / Weg versiegelt (12654)

Das Plangebiet wird von der Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 aus über einen Weg aus Betonsteinpflaster erschlossen, der dann in einen mit Schotterweg übergeht. Des Weiteren verläuft im Straßenbereich parallel zur Fahrbahn und westlich der Sport- und Spielflächen ein gepflasterter Gehweg. Aufgrund der Vollversiegelung und intensiven Nutzung ist die Wertigkeit sehr gering.

#### **Biototypen in der angrenzenden Umgebung des Plangebiets nach Bestandsaufnahme vor Ort**

##### Laubmischwald mittlerer Standorte (08293)

Im Osten grenzt Laubmischwald an das Plangebiet. Die Artenzusammensetzung und Wertigkeit entspricht der Laubmischwaldfläche im Plangebiet und ist somit hoch.

##### Einzelhausbebauung (12260)

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets befinden sich Wohnbauflächen mit Einzelhäusern und Ziergärten. Hier finden sich die Wohnhäuser mit Nebenanlagen und Zuwegungen sowie Gärten mit Rasen, Rabatten, Beeten und Gehölzflächen. Aufgrund der störungsintensiven Siedlungstätigkeiten kann die die Wertigkeit, je nach Ausprägung, als gering bis mittel eingeschätzt werden.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biototypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert
- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

##### Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wider. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biototypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

##### Pflanzen

- Intensität der Nutzung
- Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

##### Tiere

- Vegetationsstruktur
- Nutzungsintensität
- Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biototypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

<b>Habitatwert</b>	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

#### Natürlichkeit

Hier werden die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potenziell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potenziell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen.

Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

<b>Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften</b>	
3 Punkte	Biotope ist Bestandteil der potenziell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotope ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potenziell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotope ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten u. Strukturen

#### Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

<b>Seltenheit und Gefährdung</b>	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

#### Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann. In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	<b>Regenerierbarkeit</b>	<b>Beispielstrukturen</b>
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10 bis 50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Wind-schutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktsumme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

<b>Punktzahl</b>	<b>Biotopwert</b>
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
< 5 Punkte	sehr geringer Biotopwert

### Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

<b>Bioto-</b> <b>code</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Habitat-</b> <b>wert</b>	<b>Natür-</b> <b>lichkeit</b>	<b>Seltenheit/</b> <b>Gefährdung</b>	<b>Ersetz-</b> <b>barkeit</b>	<b>Bio-</b> <b>topwert</b> <b>gesamt</b>
011331	Mulde naturfern unbeschattet	1	2	1	1	5 gering
051221 §	Basiphiler Trocken- und Halbtrockenrasen	2	2	3	2	8 hoch
05162	Rasen, artenarm	1	2	1	1	5 gering
071311	Hecke geschlossen	1	2	1	2	6 mittel
071321	Hecke überschirmt	1	2	1	2	6 mittel
071412 §	Allee, lückig	2	2	3	3	10 hoch
08293	Laubmischwald mittlerer Standorte	2	2	3	2-3	9-10 hoch

<b>Biotope- code</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Habitat- wert</b>	<b>Natür- lichkeit</b>	<b>Seltenheit/ Gefährdung</b>	<b>Ersetz- barkeit</b>	<b>Bio- topwert gesamt</b>
10171	Bolzplatz mit ra- sen	1	2	1	1	5 gering
12260	Einzelhausbebau- ung	1	1-2	1	2	5-6 gering bis mittel
12612	Straße	1	1	1	1	4 sehr gering
12653	Weg befestigt	1	1	1	1	4 sehr gering
12654	Weg versiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen bzw. Flächengrößen:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Basketballplatz gepflastert, vollversiegelt	151
Straße (12612), vollversiegelt	100
Weg (12654), vollversiegelt inklusiver versiegelte Muldenbereiche	293
Weg (12653), teilversiegelt	178
Spielgeräte usw. auf Rasen oder Sand, unversiegelt	285
Mulden (011331), unversiegelt	214
basiphiler Trocken und Halbtrockenrasen (051221 §), unversiegelt	2.200
Rasen, artenarm (05162), unversiegelt	4.358
Hecke (071311), unversiegelt	64
Hecke überschirmt (071321), unversiegelt	51
Laubmischwald mittlerer Standorte (08293), unversiegelt	7.230
Bolzplatz mit Rasen (10171), unversiegelt	2.856
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.980</b>

		Summen Bestand
<b>Fläche für Sport + Spielanlagen</b>	<b>Versiegelung durch Gebäude</b>	
	Unterstand / Pavillon	12,8 m <sup>2</sup>
		<b>12,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Anlagen</b>	<b>Sportanlagen</b>	
	Basketball- / Stretballfeld	150,7 m <sup>2</sup>
	Tischtennisplatte	4,2 m <sup>2</sup>
	Geschicklichkeitss-Sportanlage	1,3 m <sup>2</sup>
	2 Bänke am Basketballfeld	2,0 m <sup>2</sup>
		<b>158,2 m<sup>2</sup></b>
	<b>Spielanlagen</b>	
	Podest aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorst	
	<b>Versiegelung Freiflächen</b>	
	Betonfläche 1 an nördlicher Versickerungsmulde	17,2 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	11,5 m <sup>2</sup>
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbaahn	
		<b>28,7 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt	199,7 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Sport + Spielanlagen</b>	<b>Versiegelung durch Gebäude</b>	
	Unterstand / Pavillon	
	Potenzial für Geräteschuppen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorst	
	Potenzial für Toiletten- / Umkleide-Container	
<b>Zweckbestimmung Spielplatz</b>	<b>Sportanlagen</b>	
	Basketball- / Stretballfeld	
	Tischtennisplatte	4,2 m <sup>2</sup>
	Geschicklichkeitss-Sportanlage	
	2 Bänke am Basketballfeld	
		<b>4,2 m<sup>2</sup></b>
	<b>Spielanlagen</b>	
	2 Überdachungen des Klettergerüsts	6,9 m <sup>2</sup>
	Rutsche	1,2 m <sup>2</sup>
	Sitzgruppe mit 4 Bänken und Tisch	4,7 m <sup>2</sup>
	Bänkombination mit Tisch	3,5 m <sup>2</sup>
	Bank an Infotafel	0,9 m <sup>2</sup>
	2 Liegebänke	4,7 m <sup>2</sup>
	Buddelkiste	0,7 m <sup>2</sup>
	Überdachung Infotafel	3,6 m <sup>2</sup>
	Sitzbereich mit Dach aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorst	
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen	
		<b>26,2 m<sup>2</sup></b>
	<b>Sonstige Anlagen</b>	
	Potenzial für Müllstandplatz	
		<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
	<b>Versiegelung Freiflächen</b>	
	Zufahrt / Zuwegung mit Entwässerungsrinnen	93,8 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde	3,9 m <sup>2</sup>
	Betonfläche 1 an südlicher Versickerungsmulde	10,0 m <sup>2</sup>
	Fortführung d. Zuwegung in das Plangebiet	178,0 m <sup>2</sup>
	Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	0,5
		89,0 m <sup>2</sup>
	Potenziale für Verlängerung der Zuwegung	70,0 m <sup>2</sup>
	Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	0,5
	Fortführung der Zuwegung bis zum geplanten Sitzkreis gemäß Konzept AG Protzmann und Wegwerth mit Teilbefestigung (zB wassergebundener Decke) jedoch nur noch in einer Breite von 1,20 m	91 m <sup>2</sup>
	Faktor für Teilversiegelung gem. HVE 2009	0,5
		<b>196,7 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt	227,1 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>228,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Sport + Spielanlagen</b>	<b>Sportanlagen</b>	
	Spielanlagen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorst	
	Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen und Bänke	
<b>Zweckbestimmung Ballsport + Fitness</b>	<b>Versiegelung Freiflächen</b>	
	Holzpodest für Feuerwehrübungsbaahn	3,8 m <sup>2</sup>
	Betonfläche am Hydranten	7,9 m <sup>2</sup>
	2 Granitblöcke	1,4 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	13,1 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>14,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfächen</b>	Asphalt Chaussee, Betonplaster Zufahrten und Gehweg	257,2 m <sup>2</sup>
		<b>257,2 m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung gesamt	699,2 m <sup>2</sup>
	<b>Versiegelung gesamt (aufgerundet)</b>	<b>700,0 m<sup>2</sup></b>

Ermittlung der Versiegelungen  
des Bestandes

Stand 26.01.2026

## 2.a.1.2 Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zur ungefähren Häufigkeit im Bestand, zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
- v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
- v verbreitet
- z/d zerstreut und stellenweise dominant
- z zerstreut
- s selten

### Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starktrockniszeiger
- 3 Trockniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

### Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

### Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigen
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigen, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

## Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Acker-Kratzdistel ( <i>Cirsium arvense</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	7	Lehmanzeiger
Beifuss ( <i>Artemisia vulgaris</i> )	Artemisietea	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich ( <i>Plantago major</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras ( <i>Lolium perenne</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	-
Einjähriges Rispengras ( <i>Poa annua</i> )	-	6	x	8	-
Gefleckte Taubnessel ( <i>Lamium maculatum</i> )	Artemisietea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeines Leinkraut ( <i>Linaria vulgaris</i> )	Artemisietea	4	7	5	Frischezeiger
Grasnelke ( <i>Armeria vulgaris</i> )	Festuca Brometea	3	6	2	-

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Große Brennessel ( <i>Urtica dioica</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	6	7	8	-
Natterkopf ( <i>Echium vulgare</i> )	Artemisietea	4	8	4	-
Hirntäschel ( <i>Capsella bursa pastoris</i> )	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Huflattich ( <i>Tussilago farfara</i> )	Artemisieten	6~	8	X	-
Kanadische Goldrute ( <i>Solidago canadensis</i> )	Artemisieten	-	-	6	-
Landreitgras ( <i>Calamagrostis epigejos</i> )	-	x~	x	6	-
Löwenzahn ( <i>Taraxacum officinale</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke ( <i>Agropyron repens</i> )	Chenopodietea	x~	x	7	-
Nachtkerze ( <i>Oenothera biennis</i> )	Artemissietea	4	x	4	-
Rainfarn ( <i>Tanacetum vulgare</i> )	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee ( <i>Trifolium pratense</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel ( <i>Festuca rubra</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sandstrohblume ( <i>Helichrysum arenarium</i> )	Sedo-Scleranthetea	2	5	1	Starktrocknis-zeiger
Sauerampfer ( <i>Rumes Acetosa</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe ( <i>Achillea millefolium</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schlängelschmiele ( <i>Avenella flexuosa</i> )	-	x	2	3	Trockniszeiger
Seifenkraut ( <i>Saponaria officinalis</i> )	Agropyreta	5	7	5	Frischezeiger
Spitzwegerich ( <i>Plantago lanceolata</i> )	-	5	7	6	
Weißenklee ( <i>Trifolium repens</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Weißliche Lichtnelke ( <i>Silene alba</i> )	-	-	-	-	-
Wiesenflockenblume ( <i>Centaurea jacea</i> )	Sedo-Scleranthetea	X	X	x	-
Wiesenlieschgras ( <i>Phleum pratense</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	Frischezeiger
Wiesen-Schafgarbe ( <i>Achillea millefolium</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel ( <i>Festuca pratensis</i> )	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre ( <i>Daucus carota</i> )	Artemisietea	4	x	4	-

Die Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*) ist nach Roter Liste der BRD gefährdet (Kategorie 3). In Brandenburg wird die Sandstrohblume nicht als Rote Liste Art aufgeführt. Es besteht demnach hier keine Gefährdung. Die anderen Pflanzen stehen nicht in der Roten Liste der BRD oder Brandenburgs.

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden.

Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der "Krautigen Vegetation oft gestörter Plätze" mit der Klasse Artemisetea (Stickstoff-Krautfluren) sowie den Arten der Gesellschaft 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen und zeigen den anthropogenen Einfluss im Plangebiet auf.

#### **2.a.1.3 Gehölze**

Die Gemeinde Wustermark hat eine eigene Baumschutzsatzung, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie auf Bereiche mit einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) anwendbar ist. Da es sich beim Plangebiet um einen Bebauungsplan handelt, gilt somit die Baumschutzsatzung und ist bei Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

#### **2.a.1.4 Wald**

Im Plangebiet sind Waldflächen gemäß der gesetzlichen Definition des § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden, wonach jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 2 Abs. 2 LWaldG unterliegen u. a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.

Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" vorhandene Wald ist jedoch von dem Vorhaben des Spiel- und Freizeitareals Priort nicht betroffen, da er als Flächen für Wald festgesetzt wird. Der am Rand dieser Waldflächen vorhandene Sportplatz ist keine kahlgeschlagene Grundfläche, Waldblöße oder Lichtung, die dem Waldbegriff unterliegen.

#### **2.a.1.5 Fauna**

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Nutzung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit wurde die vorhandene Fauna im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung im Zeitraum von März bis August 2025 an den folgenden Terminen untersucht:

Datum	Uhrzeit	Wetterverhältnisse
06.09.2024	09.15-10.15	23-25°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
11.02.2025	07.45-08.45 16.30-19.00	2-4°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
11.03.2025	06.30-07.30	1-2°C, bedeckt, trocken, Wind aus W
27.03.2025	17.30-19.30	8-12°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-NW
14.04.2025	07.45-08.45	13-14°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-SW
25.04.2025	14.45-15.45	13-14°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
15.05.2025	18.15-19.15	15-16°C, sonnig mit Wolken, trocken, in der Nacht Regen, Wind aus W
21.05.2025	05.00-06.00	14-15°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-SW
13.06.2025	08.30-09.30	16-17°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
18.07.2025	21.00-22.15	20-21°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W

Das Plangebiet wurde sowohl in den frühen Morgenstunden als auch bei warmen Temperaturen zur Vormittags-, Nachmittags-, Abend- und Nachtzeit begangen.

## Vögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach SÜDBECK (et al. 2025) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermitelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden (BOBBY et al., 1995). Dabei wurden folgende Angaben unterschieden:

- Brutvogel (BV, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u.a.)
- Brutverdacht (V, Nestbau, Angst- und Warnverhalten, Balz, Territorialverhalten, Beobachtung eines Paares im typischen Nisthabitat zur Brutzeit u.a.)
- Nahrungsgast (Ng, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet).
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position bzw. steigt zum Singen auf)
- Durchflug (Df, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Es wurden folgende Vogelarten im Untersuchungsgebiet (Plangebiet mit angrenzender Umgebung) vorgefunden:

Dauerhafte Niststätten:

Vogelart/ Status	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Bachstelze (Bv)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	PG
Buntspecht (Ng)	Dendrocopos major	H	2a	3	-	E02- A08	-	-	-	+	PG
Gartenrot- schwanz (Bv)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04- E08	-	-	-	+	PG
Hausrot- schwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03- A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	+	U
Kleiber (Bv)	Sitta europaea	H	2a	3	-	A03- A08	-	-	-	+	PG
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	+	PG
Star (Bv)	Sturnus vulgaris	H	1	3	X	E02- A08	3	-	-	+	PG
Waldbaumläufer (Bv)	Certhia familiaris	N	2a	3	-	A04- A08	-	-	-	-	PG

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten:

Vogelart	Lateinischer Name	Nest- stand- ort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG er- lischt	Arten mit geschütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	+	PG/ U
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	PG
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01- M09	-	-	-	-	U
Girlitz (S)	Serinus serinus	F	1	1	-	M03- E08	-	V	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U

Klappergrasmücke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	-	U
Mönchsgrasmücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03-A09	-	-	-	+	PG
Nachtigall (Bv)	Luscinia megarhynchos	B, F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	+	PG
Nebelkrähe (Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04-E05	-	-	-	+	PG
Rauchschwalbe (Df)	Hirundo rustica	N	1, 3	2	x	A04-A10	3	V	-	+	PG/U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	PG
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1		E03-A09	-	-	-	-	PG
Zaunkönig (Bv)	Troglodytes troglodytes	F, N	1	1	-	E03-A08	-	-	-	+	PG
Zilpzalp (Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1		A04-M08	-	-	-	+	PG

**Legende:**

RLD: Rote Liste Deutschland (2021)  
 RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019)  
 BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet  
 EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet  
 Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer,  
 DZ = Durchzügler / Rastvogel, Df = Durchflug  
 Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = gefährdet,  
 R = Art mit geographischer Restriktion,  
 V = Vorwarnliste,  
 u = unregelmäßig brütende Arten  
 Fundort (FO): T: Trassenbereich, U: Umgebungsbereich Trasse im Plangebiet

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

- 1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- 4 = Nest und Brutrevier
- 5 = Balzplatz
- § = zusätzlich Horstschatz nach BNatSchG

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers
- 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
- Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Fortpflanzungsperiode

A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)

Vorkommen in B

Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

## **Avifauna im Plangebiet (Brutvögel)**

Die genauen Brutplätze bzw. Beobachtungsstandorte der o. g. Vogelarten werden im „Bestandsplan mit Fauna“ (Bestandsplan mit Fauna vom Januar 2026, siehe Anlage 3 der Begründung) dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 24 Vogelarten (siehe Tabelle oben) festgestellt, von denen 20 Arten Brutvögel waren (davon 14 Arten Brutvögel im Plangebiet). Zwei Vogelarten waren nur Nahrungsgäste (Buntspecht, Nebelkrähe), eine Art wurde singend (Girlitz) und eine Art nur beim Durchflug (Rauchschwalbe) kartiert.

## **Bewertung Brutvögel**

### **Vorbelastungen**

Als Vorbelastung kann die Lage im Siedlungsbereich von Prior, angrenzend an eine Straße und die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz, genannt werden.

Es liegen somit Störungen vor, die sich negativ auf das Plangebiet und die Umgebung auswirken.

### **Methodik**

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes der Funktionsräume liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Artenzahl
- biotoptypisches Artenspektrum (Indikatorarten)
- Zahl stenöker Arten
- Vorkommen seltener Arten
- Gefährdungsgrad und Anzahl Rote Liste-Arten

Die Einstufung der einzelnen Funktionsräume erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala:

- I avifaunistisch stark verarmt (0-20 %)
- II avifaunistisch geringwertig (21-40 %)
- III avifaunistisch mittelwertig (41-60 %)
- IV avifaunistisch hochwertig (61-80 %)
- V avifaunistisch sehr hochwertig (81-100 %)

Die einzelnen Wertstufen definieren sich wie folgt:

Wertstufe I: Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen stenöker, seltener oder gefährdeter Arten fehlen.

Wertstufe II: Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in geringer bis mittlerer Anzahl und nur weniger Indikatorarten. Stenöke, seltene oder gefährdete Arten fehlen.

Wertstufe III: Flächen mit mittlerer Artenvielfalt, wobei euryöke Arten dominieren. Biotoptypische bzw. Indikatorarten erreichen einen mittleren Anteil. Vorkommen von einzelnen stenöken, seltenen oder gefährdeten Arten.

Wertstufe IV: Flächen mit höherer Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von mehreren Indikatorarten sowie einiger stenöker, regional oder national seltener oder gefährdeter Arten.

Wertstufe V: Flächen mit meist hoher Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von zahlreichen Indikatorarten sowie stenöker, national oder international seltener oder gefährdeter Arten.

Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung sind Siedlungs- und Waldflächen zu finden, so dass hier zur Bewertung des Brutvogelbestands das Plangebiet mit angrenzender Umgebung in zwei Teilbereiche (Funktionsräume Siedlung und Wald) nach Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017 als Referenz unterteilt wurde, die sich wie folgt begrenzen:

### **Teilbereich Siedlung**

Indikatorarten für den Siedlungsbereich sind Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz (RL Bbg V), Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe (RL BRD 3), Rauchschwalbe (RL BRD V, RL Bbg V) und Wendehals (RL BRD 3, RL Bbg 2).

Im Teilbereich Siedlung waren demnach Gartenrotschwanz, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe als Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 50 % entspricht.

Die anderen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg gefährdet und gelten größtenteils als häufig bis sehr häufig mit überwiegend stabilen Beständen im Land Brandenburg.

Der Teilbereich Siedlung wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch mittelwertig eingeschätzt (Wertstufe III), wobei jedoch im Plangebiet nur der Gartenrotschwanz Brutvogel, so dass der Bereich mit dem Spiel- und Bolzplatz im Plangebiet nur als maximal geringwertig eingeschätzt wird (Wertstufe II).

### **Teilbereich Wald**

Indikatorarten für Wald sind Grauspecht, Kleiber, Kleinspecht, Mittelspecht, Schreiaudler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Sumpfmeise, Tannenmeise, Waldlaubsänger und Weidenmeise.

Im Funktionsraum Wald war demnach nur der Kleiber als Indikatorart vorhanden. Als rote Liste Art wurde der Star (RL BRD 3) festgestellt.

Die anderen im Teilbereich Wald vorhandenen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg oder der BRD gefährdet und gelten als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen im Land Brandenburg. Der Teilbereich Wald wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt (Wertstufe II).

### **Bewertung**

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes ergab, dass es sich insgesamt gesehen beim Plangebiet mit angrenzender Umgebung um einen faunistischen Lebensraum geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit handelt (Wertstufe II-III), wobei das Plangebiet nur einen geringwertigen Lebensraum (Wertstufe II) darstellt.

### **Rast- und Zugvögel**

Für Rast- und Zugvögel hat der Plangebiet keine Bedeutung, da es keine dementsprechenden Strukturen aufweist. Das Areal wird als Spiel- und Bolzplatz genutzt und ist im Ost- und Südteil mit Wald bestanden, so dass eine Nutzung durch relevante Rast- und Zugvogelarten, wie Nordische Gänse, Kiebitze, Kraniche, Limikolen, Sing- oder Zergschwäne, nicht möglich ist.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich von Priort, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Priorter Chaussee (K6304) und zu intensiv genutzten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Es liegen somit eine Vielzahl von negativen Beeinträchtigungen vor, die den Ansprüchen störungsempfindlicher Vogelarten in Bezug auf das Rast- und Zuggeschehen entgegenstehen.

Die Acker- und Grünlandflächen im weiteren Umfeld von Priort stellen jedoch zu den Zugzeiten Rast- und Nahrungsflächen für Zugvögel dar und werden, je nach angebauter Feldfrucht bzw. Zustand des Grünlandes sowie Störungsintensität der Gewässer und deren Umfeld, von Kranichen, nordischen Gänzen, Kiebitzen, Schwänen usw. während des Herbst- und Frühjahrszuges genutzt. Diese Flächen liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet und befinden sich somit in ausreichender Entfernung.

### **Bewertung**

Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung hat demnach nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für Rast- und Zugvögel.

### **Fledermäuse**

Innerhalb des Plangebiets wurden die vorhandenen Spielgeräte, der Pavillon sowie die Bäume auf Fledermausquartiere untersucht (Winterquartiere 1 x Februar 2025, Sommerquartiere 1 x Mai 2025).

Bei der Untersuchung wurde eine ausziehbare 7 m hohe Leiter eingesetzt, so dass bis 8 m Höhe jeder Baum komplett untersucht werden konnte.

Zur Untersuchung ab 8 m Höhe wurde ein Fernglas Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W) verwendet, mit dem nicht erreichbare Baumbereiche auf Baumhöhlen oder Spalten aus allen vier Himmelsrichtungen abgesucht wurden. Dabei wurde insbesondere auf Baumhöhlen, abstehende Rinde, Stammrisse, Astausbrüche und Näpfe geachtet. Außerdem wurden die möglichen Strukturen auf feldermaustypischen Geruch, Kratzspuren und vorhandenem Kot untersucht. Es wurden jedoch keine Fledermausquartiere oder Hinweise darauf festgestellt.

Da in die Waldfläche im Ost- und Südteil durch die Planung bzw. das Bauvorhaben nicht eingegriffen wird, erfolgten hier keine Untersuchungen, da alle Waldbäume erhalten werden.

### **Bewertung**

Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die Ausflugbeobachtung zur Dämmerungszeit erbrachte für die Bäume im Plangebiet keine Quartier nachweise von Fledermäusen. Aufgrund der Kartierungsergebnisse hat das Plangebiet keine essenzielle und demnach nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse als Jagdgebiet.

### **Amphibien/Reptilien**

#### **Methodik und Ergebnisse**

Der Plangebiet wurde an den Kartierungstagen streifenförmig abgesucht (aneinandergrenzende ca. 3 m breite Streifen), da im Plangebiet mit Zauneidechse (*Lacerta agilis*, FFH Anhang 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), Waldeidechse (*Lacerta vivipara*, streng geschützt nach BNatSchG), Glattnatter (*Coronella austriaca*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und eventuell Blindschleiche (*Anguis fragilis*, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3) und Ringelnatter (*Natrix natrix*, BArtSchV Anhang 1, streng und besonders geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 3), gerechnet werden konnte.

Des Weiteren wurden die besonnten Waldränder und Gehölzstrukturen nochmals gesondert abgesucht, mit dem Ergebnis, dass keine Nachweise von Amphibien oder Reptilien erfolgten. Ein Land- oder Winterlebensraum von Amphibien wurde im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt.

### **Bewertung**

Da trotz intensiver Suche kein Nachweis erfolgte, stellt das Plangebiet für Amphibien und Reptilien keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

### **Säugetiere**

Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen, der teilweisen Einzäunung (Norden, Westen, Süden)

und der Lage im Siedlungsbereich an einer Straße, ein Wechsel in den Plangebiet derzeit eigentlich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

#### Baummarder

Während der Kartierungen wurde der Baummarder nicht beobachtet. Bäume mit größeren Baumhöhlen waren im Bereich der geplanten Bauflächen innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

#### Braunbrustigel

Braunbrustigel wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Art.

#### Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Die geplanten Baubereiche haben demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für das Eichhörnchen.

#### Fischotter und Biber

Während der Kartierungen wurden Biber und Fischotter im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht beobachtet. An den Kartierungstagen konnten beide Arten im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht beobachtet werden. Es fanden sich auch keine Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten (Baue, Bissstellen, Ein- und Ausstiege, Kotstellen usw.). Das Plangebiet hat demnach keine Bedeutung für beide Arten.

#### Hamster

Das letzte bekannte Hamstervorkommen im Havelland befindet sich in Markee. Ein Nachweis des Hamsters liegt hier schon Jahre zurück. Zudem gilt die Art mittlerweile in Brandenburg als ausgestorben. Im Plangebiet kann die Art demnach ausgeschlossen werden.

#### Maulwurf

Der Maulwurf wurde an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. In der Umgebung des Plangebiets kommt die Art jedoch in den Gärten vor. Das Plangebiet hat demnach nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Art.

#### Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. In der Region kommt der Wolf in den umliegenden größeren Waldflächen vor. Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er nicht zu erwarten, da das Areal im Siedlungsbereich liegt und dadurch einer Nutzung durch den Wolf entgegensteht. Somit kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellt und demnach nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für den Wolf aufweist.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat für relevante Säugetiere, wie z. B. Hamster, Wolf, Biber, Fischotter, Eichhörnchen, Maulwurf oder Baummarder, nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung.

#### Insekten

Die Kartierungen erfolgten nach HZE 2018, Anlage 2a.

#### Xylobionte Käferarten

Die innerhalb des Plangebiets im Bereich der geplanten Bauflächen vorhandenen Bäume wurde auf das Vorkommen von xylobionten Käfern, wie Hirschläuse (Lucanus cervus, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenläuse

bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Großem Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1) und Scharlachrotem Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), untersucht.

Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht und es wurden Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet. Es konnte jedoch keine der vier o. g. Arten festgestellt werden.

#### Weitere Käfer

Weitere Käfer waren Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*), Marienkäfer (Coccinellidae) und Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*). Es besteht kein Schutz nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

#### Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer

Im Bereich der geplanten Bauflächen des Plangebiets erfolgte eine Untersuchung auf Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*). Es wurde jedoch kein Nachweis erbracht, da die benötigten Wirts- und Futterpflanzen nicht vorhanden waren.

#### Weitere Tagfalter/Schmetterlinge

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen als Tagfalterarten nur Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*) und Damenbrett (*Melanargia galathea*) vorgefunden. Es besteht kein Schutz nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

#### Rote Waldameise

An der Westseite des Plangebiets wurde in einem alten ca. 2 m hohen Baumstamm ein Haufen der Roten Waldameise festgestellt. Ob es die monogyne oder polygyne Art ist, konnte nicht festgestellt werden. Die Rote Waldameise ist nach BArtSchV Anhang 1 und besonders geschützt nach BNatSchG.

#### Hautflügler

Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Paravespula germanica*) und Gartenhummeln (*Bombus hortorum*) frequentiert. Die Gartenhummel (wie alle Hummelarten) ist nach BNatSchG, Anhang B, geschützt. Es wurde hier nach Löchern im Erdboden (Hummln, Erdwespen) gesucht mit dem Ergebnis, dass keine Nester von diesen Arten gefunden wurden.

#### Heuschrecken

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet kartiert. Es wurde nur der Gemeine Grashüpfer (*Chortippus*) festgestellt. Die vorgefundene Art ist nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

#### Spinnen

Während der Kartierungen wurden auch die vorhandenen Heuschrecken im Plangebiet kartiert. Es fanden sich Weberknecht (*Opilio parietinus*), Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*), und Holzbock (*Ixodes ricinus*). Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt.

## **Beschreibung der umwelterheblichen Wirkfaktoren in Bezug auf die Tierwelt**

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können beim geplanten Vorhaben in Bezug auf die Tierwelt prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Scheuchwirkung,
- Trennwirkung,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen,
- Lichtimmissionen durch Beleuchtung bei Nacht bzw. Kfz-Verkehr und

Für die Ermittlung zu erwartender Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt werden diese in bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden.

### **Flächeninanspruchnahme**

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen infolge der Baufeldfreimachung und der Bebauung in Form von Voll- und Teilversiegelung bzw. Bodenverdichtung.

Zur Bestimmung der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere wurden faunistische Kartierung im Plangebiet bis 50 m Umkreis vorgenommen.

### **Scheuchwirkung**

Scheuchwirkungen auf Tiere können aufgrund der Störwirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

### **Trennwirkungen**

Anlage- und betriebsbedingte Trennwirkungen und Zerschneidungen von Brut-, Rast- und Nahrungshabiten können aufgrund der Neuanlage des geplanten Vorhabens entstehen.

### **Lärmimmissionen**

Während des Baus und des Betriebs des geplanten Vorhabens kommt es zu Lärm durch den Baubetrieb, Siedlungs- und Erholungstätigkeiten bzw. Kfz-Verkehr.

### **Schadstoffimmissionen**

Schadstoffimmissionen auf Tiere können eventuell durch Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

### **Lichtimmissionen**

Bau- und betriebsbedingte Konflikte können hier durch einen Dämmerungs- und Nachtbetrieb des geplanten Vorhabens (vor allem helle Beleuchtung) sowie auch durch Verkehr entstehen.

### **Visuelle Wirkungen**

Empfindlich gegenüber diesen Wirkungen sind die Schutzgüter Mensch und Landschaft. Anlagebedingt entsteht durch Neuanlage des Gewerbegebietes eine Veränderung des Landschaftsbildes. Diese wahrnehmbare Veränderung hat Auswirkungen auf die Eigenart, Natürlichkeit und Schönheit sowie die Erholungsfunktion der Landschaft.

Anlagebedingte visuelle Wirkungen sind somit untersuchungsrelevant. Empfindlich sind hier die Schutzgüter Mensch und Landschaft.

Die Wirkfaktoren werden in Bezug auf die anlage-, betriebs- und baubedingen Konflikte wie folgt untersucht:

Wirkfaktor	verursacht durch		
	Anlage	Bau	Betrieb
Flächeninanspruchnahme	x	x	
Scheuchwirkungen	x	x	x
Trennwirkung	x	x	
Lärmimmissionen		x	x
Schadstoffimmissionen		x	
Lichtimmissionen		x	x

Weitere Wirkfaktoren werden als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich begrenzt und beschränken sich auf erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen, Bauzufahrten und die Baumaßnahme selbst.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, Trennwirkungen, Lärm-, Schadstoffimmissionen und Lichtimmissionen, baubedingte Wirkfaktoren dar.

Baubedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Einsatz neuester Technik bzw. Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn vermindert bzw. vermieden werden.

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagenbedingte Wirkungen werden nach Art, Intensität und räumlicher Reichweite beschrieben und bewertet. Die Reichweite der Projektwirkungen wird dabei von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abgeleitet.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, und Trennwirkungen, anlagebedingte Wirkfaktoren dar.

Anlagebedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Vergrämungsmaßnahmen und die Anlage von baufreien Korridoren vermindert bzw. vermieden werden. Die Flächeninanspruchnahme kann durch FCS-Maßnahmen kompensiert werden, die die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhält.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen in Form von Lärm, Unruhe, Staub- und Schadstoffimmissionen, durch die Siedlungstätigkeit sowie die Aktivitäten durch die neuen Anwohner und Erholungssuchenden (Touristen) und den Verkehr.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Scheuchwirkungen, Lärm- und Lichtimmissionen, betriebsbedingte Wirkfaktoren dar.

Betriebsbedingte Wirkungen können durch Lichtlenkung, Licht- und Lärmverringerung bzw. -vermeidung, Verkehrsführung und -vermeidung, vermindert bzw. vermieden werden.

## **Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

### **1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten**

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

### **2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

### **Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie**

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Arten betrachtet.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart	Lateinischer Name	Neststandort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	+	PG/U
Bachstelze (Bv)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04-M08	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	PG
Buntspecht (Ng)	Dendrocopos major	H	2a	3	-	E02-A08	-	-	-	+	PG
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01-M09	-	-	-	-	U
Gartenrotschwanz (Bv)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04-E08	-	-	-	+	PG
<b>Girlitz (S)</b>	<b>Serinus serinus</b>	<b>F</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>M03-E08</b>	-	<b>V</b>	-	<b>+</b>	<b>U</b>
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04-M09	-	-	-	+	U
Hausrotschwanz (Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03-A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03-A09	-	-	-	+	U
Klappergrasmücke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	-	U
Kleiber (Bv)	Sitta europaea	H	2a	3	-	A03-A08	-	-	-	+	PG
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	+	PG
Mönchsgrasmücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03-A09	-	-	-	+	PG
Nachtigall (Bv)	Luscinia megarhynchos	B, F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	+	PG
Nebelkrähe (Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04-E05	-	-	-	+	PG
<b>Rauchschwalbe (Df)</b>	<b>Hirundo rustica</b>	<b>N</b>	<b>1, 3</b>	<b>2</b>	<b>x</b>	<b>A04-A10</b>	<b>3</b>	<b>V</b>	-	<b>+</b>	<b>PG/U</b>
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	PG
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1		E03-A09	-	-	-	-	PG
<b>Star (Bv)</b>	<b>Sturnus vulgaris</b>	<b>H</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>X</b>	<b>E02-A08</b>	<b>3</b>	-	-	<b>+</b>	<b>PG</b>
Waldbaumläufer (Bv)	Certhia familiaris	N	2a	3	-	A04-A08	-	-	-	-	PG
Zaunkönig (Bv)	Troglodytes troglodytes	F, N	1	1	-	E03-A08	-	-	-	+	PG
Zilpzalp (Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1		A04-M08	-	-	-	+	PG

### **Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie**

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

### **Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten**

Wurden nicht vorgefunden.

### **Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten**

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007). Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

### **Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1**

#### **Höhlen / Halbhöhlenbrüter**

Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Rauchschwalbe (RL BRD 3, RL bbg V), Star (RL BRD 3) und Waldbaumläufer

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Die o. g. Vogelarten sind in Brandenburg und der Region größtenteils als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei bei Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe und Star ein Rückgang zu verzeichnen ist. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Arten mit Aufgabe des Reviers. Alle o. g. Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie sind so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gebäude und Anlagen sowie Bäume mit Bruthöhlen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Spiel- und Bolzplatz, Verkehr und andere anthropogene Nutzungen) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan Nr. 1 Bestandsplan mit Fauna aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Bachstelze, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Star und Waldbaumläufer waren keine Brutvögel im Bereich der geplanten Bauflächen. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb.

Im Bereich der Waldfläche des Plangebiets und somit außerhalb der Bauflächen, waren Blaumeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Star und Waldbaumläufer, Brutvögel. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb der Bauflächen. Da in die Waldfläche nicht eingegriffen wird und Störungen durch den Spiel- und Bolzplatz sowie die angrenzenden Wohnbauflächen schon in unmittelbarer Nachbarschaft bestehen, sind Beeinträchtigungen hier nicht zu erwarten.

Im Nordwestteil des Plangebiets war in einem Alleebaum (Eiche) an der Priorter Chausse (K6304) die Blaumeise 1 x Brutvogel. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung. Da der Baum mit Brutplatz und Revier erhalten bleibt bzw. eine Nutzung und Störungen hier schon vor der Baumaßnahme vorhanden sind, wird eingeschätzt, dass keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei diesem Brutplatz zu erwarten sind.

Zum Schutz der Blaumeise bzw. der anderen Vogelarten werden vorsorglich folgende Vermeidungsmaßnahme bestimmt:

#### CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten oder Bäumen mit Baumhöhlen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG, bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

#### Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen (Spielanlagen, Flächenbefestigungen, Gehölze, Bodenvegetation) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der

Beseitigung 1. Dezember bis 31. Januar, da ab 01. Februar Beginn Brutzeit Amsel bzw. am 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flatterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Havelland mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Schädigung Fort-pflanzungs- u. Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Star und Waldbaumläufer	Nein beim Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	Nein beim Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	Nein beim Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	Nein

### **Bewertung**

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen., da es sich bei allen Arten um kulturfolgende Vogelarten handelt, die sich an die vorhandenen Störungen angepasst haben und die zielgerichtet Gebäude und Bäume mit Bruthöhlen im Siedlungsbereich besiedeln. Die vorhandenen Störungen liegen im Plangebiet schon vor und werden von diesen Arten toleriert, da sie trotz dieser Nutzungen hier ihre Nistplätze und Reviere haben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bzw. ein Revierverlust ist somit durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die o. g. Arten, unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze**

### Amsel, Buchfink und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- oder Buschbrüter. Der Schutz des Nistplatzes bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Alle diese Vogelarten sind in Brandenburg und der Region sehr häufig mit stabilen Beständen.

Alle o. g. Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie sind so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Spiel- und Bolzplatz, Verkehr und andere anthropogene Nutzungen) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan Nr. 1 Bestandsplan mit Fauna aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Amsel hatte zwei ihrer Brutplätze und Reviere nördlich und westlich in Heckenstrukturen außerhalb des Plangebiets. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit für diese Art nicht zu erwarten.

Im Bereich der Waldfläche des Plangebiets und somit außerhalb der Bauflächen, waren Amsel, Buchfink und Ringeltaube, Brutvögel. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb der Bauflächen. Da in die Waldfläche nicht eingegriffen wird und Störungen durch den Spiel- und Bolzplatz sowie die angrenzenden Wohnbauflächen schon in unmittelbarer Nachbarschaft bestehen, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Amsel, Buchfink und Ringeltaube, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Amsel, Buchfink und Ringeltaube	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein da keine Brutvögel oder Reviere im Bereich der geplanten Bauflächen bzw. bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

### Bewertung

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Bodenbrüter der Wälder und Gehölze**

### Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zipp Zalp

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Alle diese Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen

Alle o. g. Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie sind so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Spiel- und Bolzplatz, Verkehr und andere anthropogene Nutzungen) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan Nr. 1 Bestandsplan mit Fauna aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Im Bereich der Waldfläche des Plangebiets und somit außerhalb der Bauflächen, waren Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zipp Zalp, Brutvögel. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb der Bauflächen. Da in die Waldfläche nicht eingegriffen wird und Störungen durch den Spiel- und Bolzplatz sowie die angrenzenden Wohnbauflächen schon in unmittelbarer Nachbarschaft bestehen, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zipp Zalp, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zipp Zalp	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein da keine Brutvögel oder Reviere im Bereich der geplanten Bauflächen bzw. bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

### **Bewertung**

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen**

#### **Elster, Girlitz (RL Bbg V), Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe**

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Brutvögel der Hecken, Gebüsche und Baumreihen. Alle diese Vogelarten sind in Brandenburg und der Region häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei jedoch bei Girlitz, Grünfink und Klappergrasmücke die Bestände rückläufig bzw. bei Elster und Mönchsgrasmücke zunehmend sind.

Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Nebelkrähe nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Die Elster nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze. Die Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers.

Alle o. g. Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie sind so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an den Siedlungsbereich und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen Störungen (z. B. Spiel- und Bolzplatz, Verkehr und andere anthropogene Nutzungen) werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan Nr. 1 Bestandsplan mit Fauna aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Nebelkrähe war nur Nahrungsgast im Plangebiet. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Der Girlitz wurde nur singend westlich des Plangebiets kartiert. Ein Brutplatz oder Revier war im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Elster hatte Brutplatz und Revier nördlich außerhalb des Plangebiets.

Grünfink und Klappergrasmücke hatten ihre Brutplätze und Reviere nördlich und westlich in Heckenstrukturen außerhalb des Plangebiets.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit für diese Arten nicht zu erwarten.

Im Bereich der Waldfläche des Plangebiets und somit außerhalb der Bauflächen, war die Mönchsgasmücke 3 x Brutvogel festgestellt. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb der Bauflächen. Da in die Waldfläche nicht eingegriffen wird und Störungen durch den Spiel- und Bolzplatz sowie die angrenzenden Wohnbauflächen schon in unmittelbarer Nachbarschaft bestehen, sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Mönchsgasmücke, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Elster, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgasmücke und Nebelkrähe	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein da keine Brutvögel oder Reviere im Bereich der geplanten Bauflächen bzw. bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

### Bewertung

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Zug-, Rast- und Gastvögel**

Für Rast- und Zugvögel hat der Plangebiet keine Bedeutung, da es keine dementsprechenden Strukturen aufweist. Das Areal wird als Spiel- und Bolzplatz genutzt und ist im Ost- und Südteil mit Wald bestanden, so dass eine Nutzung durch relevante Rast- und Zugvogelarten, wie Nordische Gänse, Kiebitze, Kraniche, Limikolen, Sing- oder Zwergschwäne, nicht möglich ist.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich von Priort, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Priorer Chaussee (K6304) und zu intensiv genutzten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Es liegen somit eine Vielzahl von negativen Beeinträchtigungen vor, die den Ansprüchen störungsempfindlicher Vogelarten in Bezug auf das Rast- und Zuggeschehen entgegenstehen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Fledermäuse**

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Bereich der geplanten Bauflächen im Plangebiet nicht vorgefunden.

Durch die Beseitigung der Vegetation in den Bauflächen kann sich das Jagdgebiet strukturgebunden jagender Fledermausarten verkleinern. Das wird jedoch als unerhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt, da sich im Umfeld große bzw. auch höherwertigere Nahrungsflächen für Fledermäuse vorhanden, bzw. verfügt der OT Priort noch über eine Vielzahl von Grünstrukturen die als Jagdgebiet durch diese Arten genutzt werden können.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Amphibien/Reptilien**

Amphibien und Reptilien wurden in den geplanten Baubereichen und dem Plangebiet nicht vorgefunden. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Säugetiere**

Der Hamster gilt in Brandenburg als ausgestorben und kann demnach im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Biber, Fischotter und Wolf wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt und sind hier auch zukünftig nicht zu erwarten.

Baummarder und Eichhörnchen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt, können jedoch zukünftig vor allem im Bereich der Waldflächen vorkommen. Da in diese Waldflächen nicht eingegriffen wird, hier keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Arten zu erwarten.

Der Maulwurf wurde nur in der Umgebung des Plangebiets festgestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden demnach nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **Insekten**

### **Rote Waldameise**

An der Westseite des Plangebiets wurde in einem alten ca. 2 m hohen Baumstamm ein Haufen der Roten Waldameise festgestellt. Ob es die monogyne oder polygyne Art ist, konnte nicht festgestellt werden. Die Rote Waldameise ist nach BArtSchV Anhang 1 und besonders geschützt nach BNatSchG.

Da der Baumstamm mit dem Ameisenhaufen außerhalb der geplanten Bauflächen liegt und in der Planung erhalten wird, sind erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erfolgt nicht. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Umsetzung nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Weitere Insektenarten**

Aufgrund der weiteren vorgefundenen, nicht geschützten, Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet mit Umkreis nur eine geringe Bedeutung für Insekten aufweist. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 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 Priorer 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	Bestand nach Planungsrecht	Geplante Veränderung
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	Zulässigkeit nach § 34 BauGB, § 30 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB	Zuwachs um (+) Abgang um (-)
<b>Plangebiet / Geltungsbereich</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Bruttopauflächen	1,1 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
Gemeinbedarfslächen	1,1 ha	0,0 ha
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Grünflächen	0,0 ha	0,0 ha
<b>2. Freiraum</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>0,0 ha</b>
Außenbereich / Wald		

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

<b>Fläche für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>9.881,3 m<sup>2</sup></b>	<b>54,96 %</b>
mit den Zweckbestimmungen		
- Sportlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen	2.364,0 m <sup>2</sup>	
- Spielplatz	3.447,3 m <sup>2</sup>	
- Ballsport und Fitness	4.070,0 m <sup>2</sup>	
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>824,5 m<sup>2</sup></b>	<b>4,58 %</b>
- Chaussee / Kreisstraße (K) 6304	729,4 m <sup>2</sup>	
- Am Weinberg	95,1 m <sup>2</sup>	
<b>Flächen für Wald</b>	<b>7.273,8 m<sup>2</sup></b>	<b>40,46 %</b>
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>	<b>17.979,60 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **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 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 Plagebiet

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

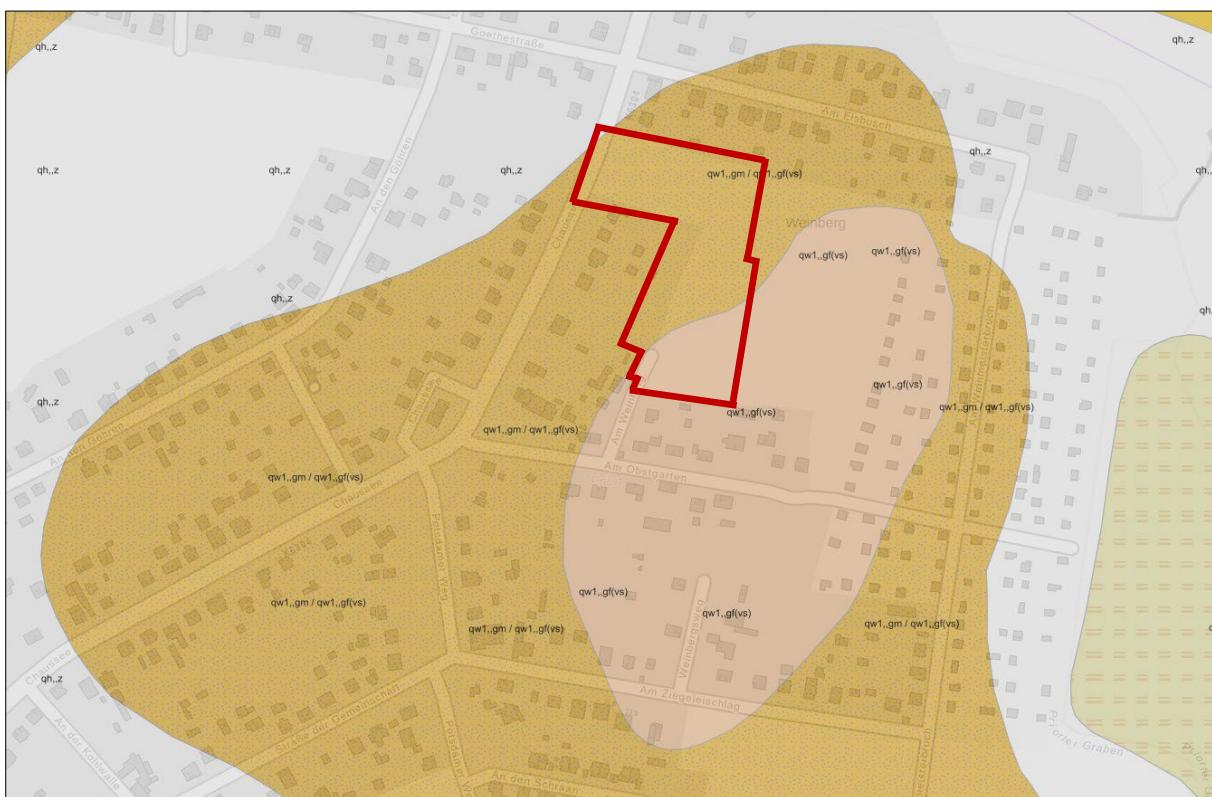


Abb. 42 Ausschnitt aus der Geologischen Karte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg (LBGR) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" (rote Umgrenzung)

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.

Fläche für Sport + Spielanlagen	Versiegelung durch Gebäude Unterstand / Pavillon	Summen Bestand 12,8 m <sup>2</sup>	Summen Planung
Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Anlagen	Sportanlagen Basketball- / Stretballfeld Tischtennisplatte Geschicklichkeits-Sportanlage 2 Bänke am Basketballfeld	150,7 m <sup>2</sup> 4,2 m <sup>2</sup> 1,3 m <sup>2</sup> 2,0 m <sup>2</sup>	12,8 m <sup>2</sup> 0,0 m <sup>2</sup> 150,7 m <sup>2</sup>
		158,2 m <sup>2</sup>	150,7 m <sup>2</sup>
	Spieldienstleistungen Podest aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorit		24,0 m <sup>2</sup>
			24,0 m <sup>2</sup>
	Versiegelung Freiflächen Betonfläche 1 an nördlicher Versickerungsmulde Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde Holzpodest für Feuerwehrübungsannahme	17,2 m <sup>2</sup> 11,5 m <sup>2</sup> 4,0 m <sup>2</sup>	17,2 m <sup>2</sup> 11,5 m <sup>2</sup> 32,7 m <sup>2</sup>
		28,7 m <sup>2</sup>	32,7 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	199,7 m <sup>2</sup>	207,4 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	200,0 m <sup>2</sup>	210,0 m <sup>2</sup>
Fläche für Sport + Spielanlagen	Versiegelung durch Gebäude Unterstand / Pavillon Potenzial für Geräteschuppen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorit Potenzial für Toilettens- / Umkleide-Container		12,8 m <sup>2</sup> 6,0 m <sup>2</sup> 10,0 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Spielplatz	Sportanlagen Basketball- / Stretballfeld Tischtennisplatte Geschicklichkeits-Sportanlage 2 Bänke am Basketballsfeld	4,2 m <sup>2</sup>	28,8 m <sup>2</sup>
		4,2 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
	Spieldienstleistungen 2 Überdachungen des Klettergerüsts Rutsche Sitzgruppe mit 4 Bänken und Tisch Bänkikombination mit Tisch Bank an Infotafel 2 Liegebänke Buddelkiste Überdachung Infotafel Sitzbereich mit Dach aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorit Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen	6,9 m <sup>2</sup> 1,2 m <sup>2</sup> 4,7 m <sup>2</sup> 3,5 m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> 4,7 m <sup>2</sup> 0,7 m <sup>2</sup> 3,6 m <sup>2</sup> 25,0 m <sup>2</sup> 14,0 m <sup>2</sup>	6,9 m <sup>2</sup> 1,2 m <sup>2</sup> 4,7 m <sup>2</sup> 3,5 m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> 4,7 m <sup>2</sup> 0,7 m <sup>2</sup> 3,6 m <sup>2</sup> 25,0 m <sup>2</sup> 14,0 m <sup>2</sup>
		26,2 m <sup>2</sup>	65,2 m <sup>2</sup>
	Sonstige Anlagen Potenzial für Müllstandplatz		5,0 m <sup>2</sup>
		0,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>
	Versiegelung Freiflächen Zufahrt / Zuwegung mit Entwässerungsgräben Betonfläche 2 an nördlicher Versickerungsmulde Betonfläche 1 an südlicher Versickerungsmulde	93,8 m <sup>2</sup> 3,9 m <sup>2</sup> 10,0 m <sup>2</sup>	93,8 m <sup>2</sup> 3,9 m <sup>2</sup> 10,0 m <sup>2</sup>
	Fortführung d. Zuwegung in das Plangebiet Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	178,0 m <sup>2</sup> 0,5	89,0 m <sup>2</sup>
	Potenziale für Verlängerung der Zuwegung Faktor für Teilversiegelung HVE 2009	70,0 m <sup>2</sup> 0,5	35,0 m <sup>2</sup>
	Fortführung der Zuwegung bis zum geplanten Sitzkreis gemäß Konzept AG Protzmann und Wegewerth mit Teileinfassung (zB wasserabbindender Decke) jedoch nur noch in einer Breite von 1,20 m	91 m <sup>2</sup>	
	Faktor für Teilversiegelung gem. HVE 2009	0,5	45,5 m <sup>2</sup>
		196,7 m <sup>2</sup>	188,2 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	227,1 m <sup>2</sup>	294,7 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	228,0 m <sup>2</sup>	295,0 m <sup>2</sup>
Fläche für Sport + Spielanlagen	Sportanlagen Spielanlagen aus Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priorit Potenzial für weitere Sport- und Spielanlagen und Bänke		21,0 m <sup>2</sup> 19,0 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung Ballsport + Fitness	Versiegelung Freiflächen Holzpodest für Feuerwehrübungsannahme Betonfläche am Hydranten 2 Granitblöcke	3,8 m <sup>2</sup> 7,9 m <sup>2</sup> 1,4 m <sup>2</sup>	7,9 m <sup>2</sup> 1,4 m <sup>2</sup>
		13,1 m <sup>2</sup>	49,3 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	14,0 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	Asphalt Chaussee, Betonplaster Zufahrten und Gehweg	257,2 m <sup>2</sup>	257,2 m <sup>2</sup>
		257,2 m <sup>2</sup>	257,2 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt	699,2 m <sup>2</sup>	812,2 m <sup>2</sup>
	Versiegelung gesamt (aufgerundet)	700,0 m <sup>2</sup>	813,0 m <sup>2</sup>
Umfang des Eingriffs in die Schutzgüter Fläche und Boden (bewirkt ein Kompensationserfordernis)		113,0 m <sup>2</sup>	

Ermittlung der Versiegelungen des Bestandes und der Planung

Stand 26.01.2026

**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 ca. 700 m<sup>2</sup> vollversiegelt.**

**Die Festsetzung des Bebauungsplans bewirken die Zulässigkeit von 813 m<sup>2</sup> Vollversiegelung, so dass unter Berücksichtigung des Bestandsvollversiegelung insgesamt 113 m<sup>2</sup> neu vollversiegelt werden.**

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.

#### Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals Nr. 50524 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld römische Kaiserzeit).

## **Bewertung**

Das Plangebiet weist durch Sport- und Spielanlagen im Verhältnis zur gesamten Plangebietsfläche geringfügige Beeinträchtigungen in Form von Voll- und Teilveriegelung auf. In den überwiegend unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbefestigungen 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 Plangebietes ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit ist hier eine potentielle Gefährdung vorhanden.

#### **Oberflächenwasserschutzfunktion**

Oberflächengewässer wurden im Bereich des Plangebietes nicht vorgefunden.

#### **Abflussregulations- und Retentionsfunktion**

Das anfallende Niederschlagswasser kann trotz der vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet, welches überwiegend unversiegelt ist, versickern. Somit liegen innerhalb des Plangebietes 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. Die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich somit außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland".

Nach Auskunftsplattform Wasser des LfU Brandenburg liegt das Plangebiet in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet.

### 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 Freizeitaral 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 Niederschlagsgebiete am kältesten und somit frostgefährdet 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 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 Prior 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 Prior sind gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen ( $\varnothing$  500-2.000 m<sup>2</sup> und mehr). Prior erreicht eine Ost-West Ausdehnung von ca. 980 m, die Nord-Süd Ausdehnung liegt bei ca. 1,2 km.

Die Wohnbebauung in Prior 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 Plangebiets

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 Plangebiets 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 Spazierengehen, 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 Plangebiets in Form der Waldkante sowie in den Baumgruppen innerhalb des Freiraums des Plangebiets.

## 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).

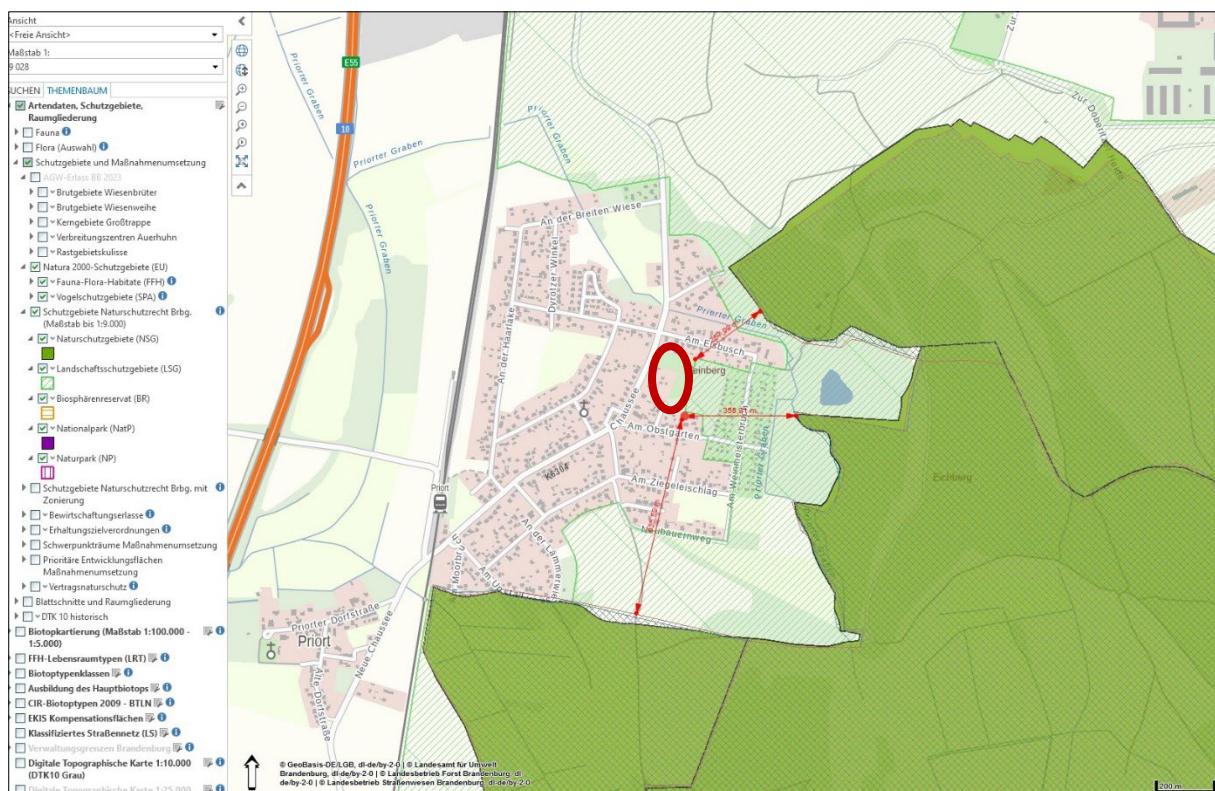


Abb. 43 unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg am 15.07.2024 – Naturschutzfachdaten mit Lageortung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" (rote Umgrenzung)

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 mir den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sowie "Ballsport 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)<sup>12</sup> und<sup>13</sup> oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht<sup>14</sup>. Es gehen von den im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Sport- und Spielflächen sowie den Wohngebietsnutzungen keine Gefährdungen auf die FFH-Gebiete aus.

---

<sup>12</sup> 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

<sup>13</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

<sup>14</sup> 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 Schallimissionen 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 Schallimissionen 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 Schallimissionen 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

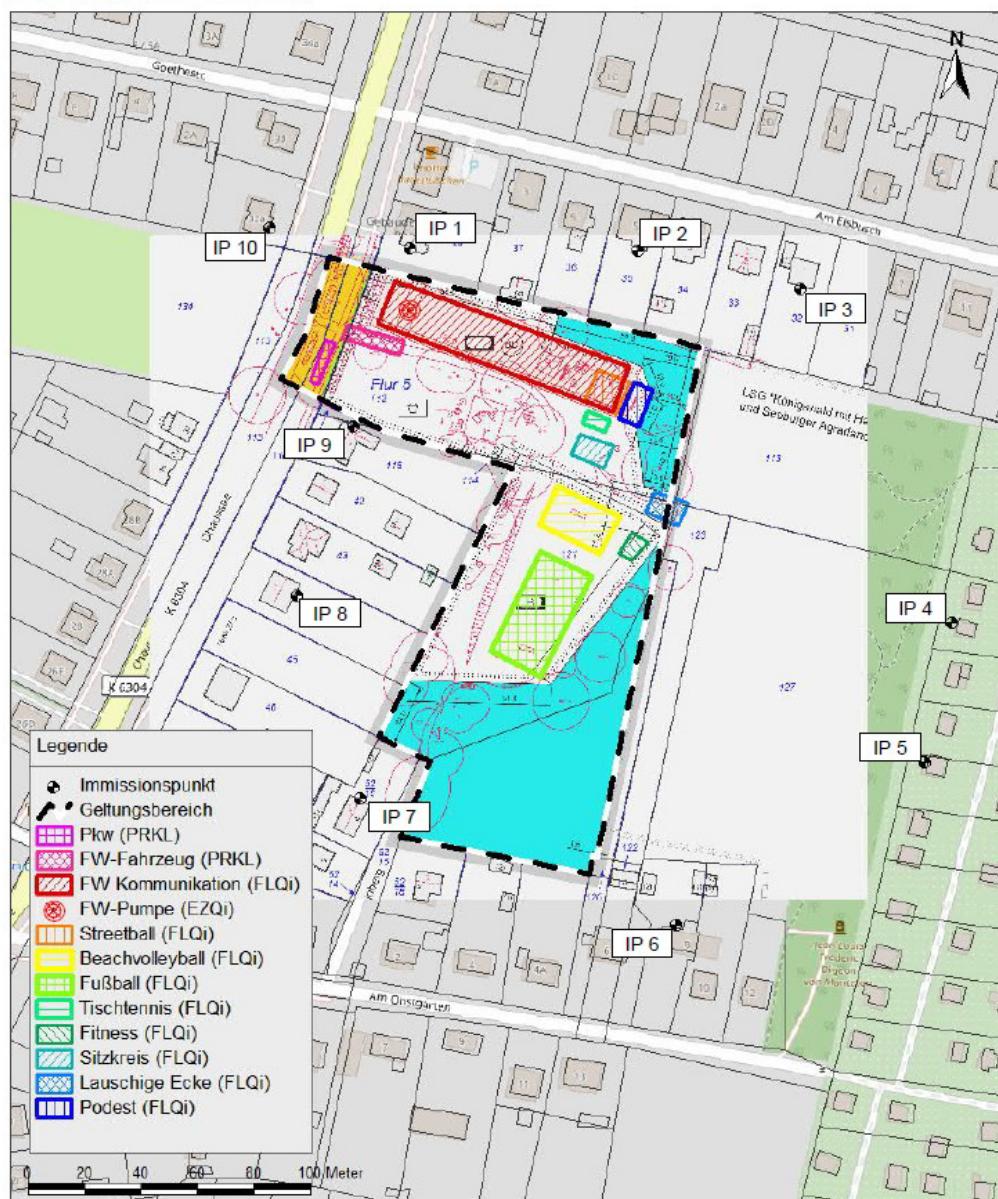
Datum  
 28.05.2025

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 /17/](https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/) sowie Kartenmaterial von OpenStreetMap ® /18/

Abb. 44 Wölfel Engineering GmbH+Co. KG: Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" 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  $\Delta L_{RZ}$  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, Standortgebindung 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 Veranstaltungsfäche 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.

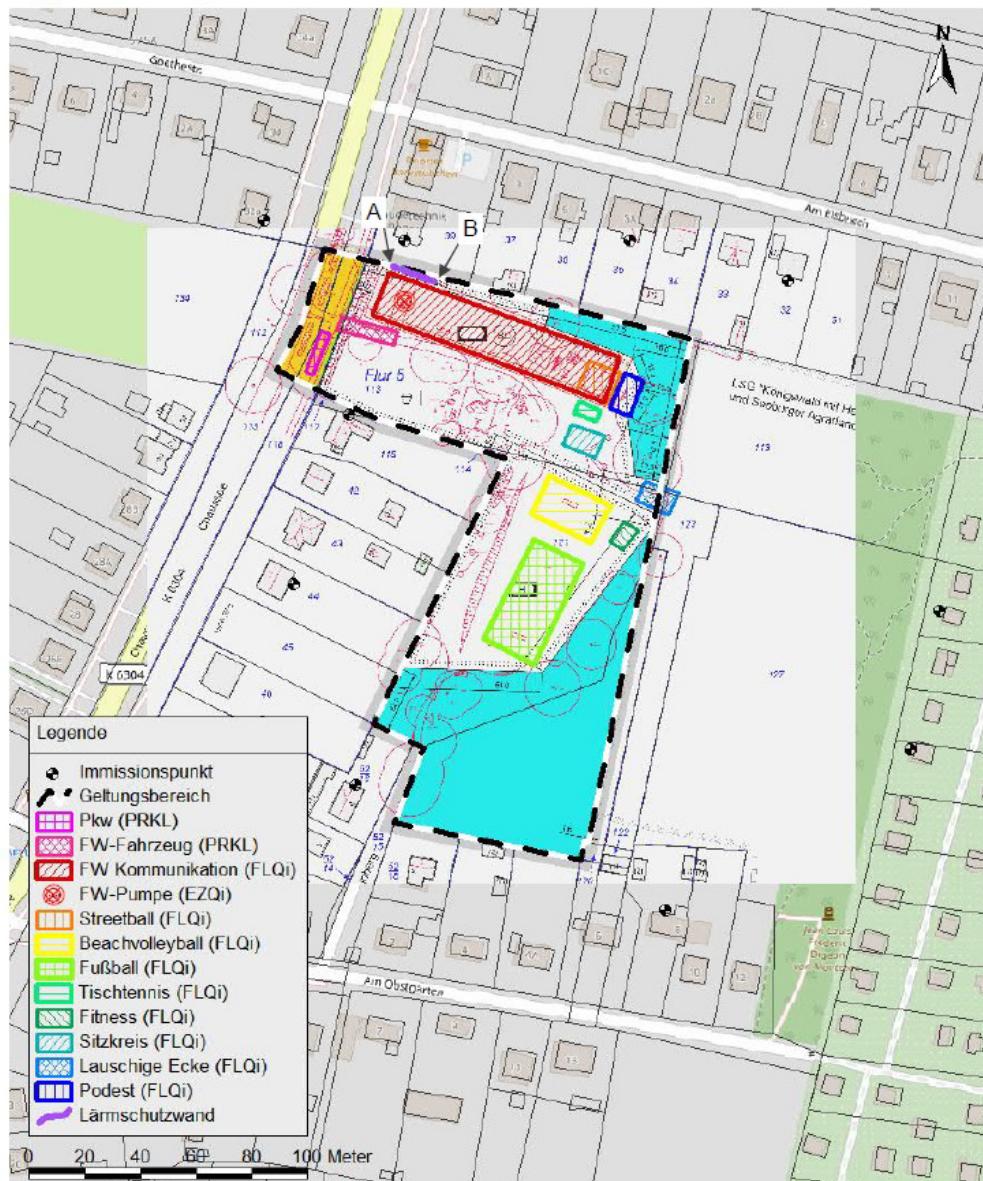


Berichtsnummer  
X1237.006.01.001  
Berechnungsmodell, Ergebnisse

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/ sowie Kartenmaterial von OpenStreetMap ® /18/

Abb. 45 Wölfel Engineering GmbH+Co. KG: Gemeinde Wustermark, B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" 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 aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht umzusetzen. 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 (Flurstücke 39, 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.

Die mit dem Trainingsbetrieb der Feuerwehr verbundenen Geräuschemissionen können, weil sie zum menschlichen Zusammenleben dazugehören, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sozialadäquat sein. Der Trainingsbetrieb der Feuerwehr erfolgt im Zusammenhang mit der zuverlässigen Erfüllung der Aufgabe der Feuerwehr. Aus den Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr Priort im Ortsteil ist eine Standortbindung erwachsen, die bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Priort eine ortsgebundene, soziale Akzeptanz der bedingten Immissionen bewirkt.

Sozialadäquat sind Vorgänge, die zum menschlichen Zusammenleben dazugehören und deren Zweck von der Gesellschaft positiv bewertet und anerkannt wird. Soziale Adäquanz berücksichtigt eine besondere Bewertung der Geräuschemissionen, bei der es nicht ausreicht die Beurteilung der Geräuschemissionen durch einen Vergleich mit den Immissionsrichtwerten vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erkennbar geworden, dass eine Akzeptanz nicht vorliegt.

Diese Sachstände und Einschätzungen in die Abwägung einstellend, kommt die Gemeinde Wustermark im Sinne der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen 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.

Die Gemeinde Wustermark wird 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. Darüber hinaus wird sie die Veranstaltungen mit

einer aktiven und rechtzeitigen Bürgerinformation begleiten. Die möglichen Veranstaltungen sollen vorrangig dem Ortsteil Priort und ihren Bürger\*innen dienen, von denen zum Teil auch getragen sowie von einer Mehrheit gewünscht werden. Somit kann die soziale Adäquanz einer abweichenden Beurteilung vom Regelfall gestärkt werden.

### **Bewertung der Luftschaadstoffe**

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 Umweltinwirkungen (§§ 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. 44 Ausschnitt aus dem Geoportal Brandenburg – Bodendenkmale am 27.06.2022 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitaral Priorst" (gelbe Umgrenzung)

Darüber hinaus liegen Teile des Vorhabens im Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal".

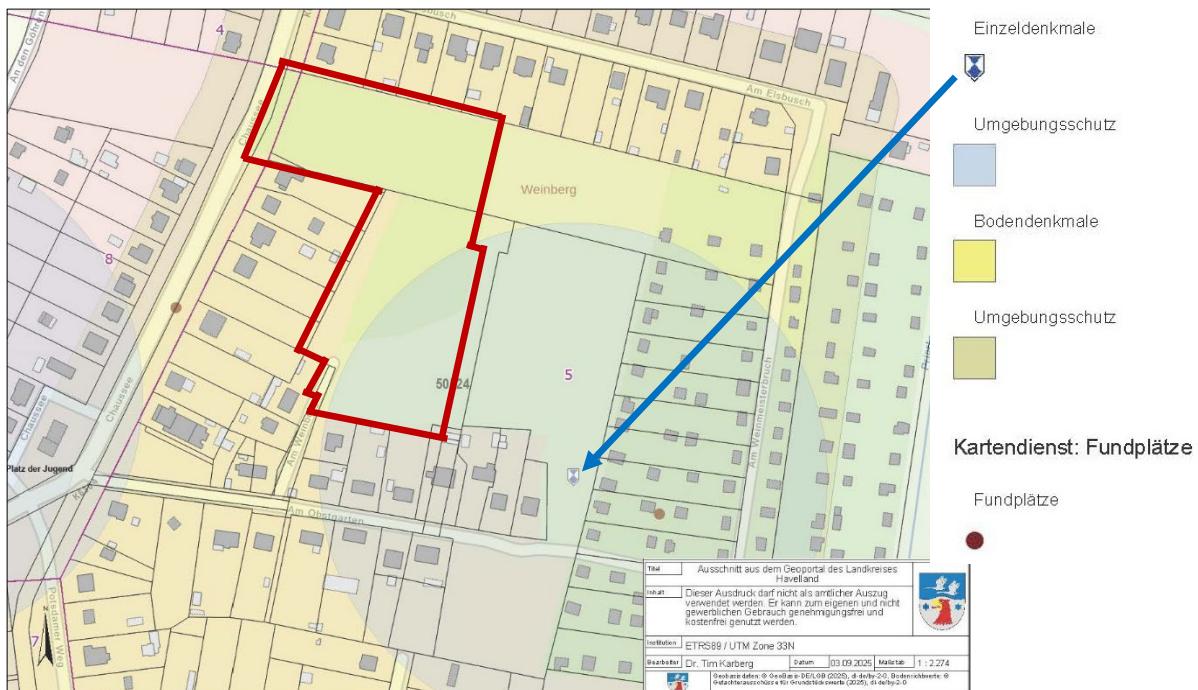


Abb. 45 Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Havelland – Bodendenkmale am 03.09.2025 mit Lage des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorst" (rote Umgrenzung) und dem Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" mit seinem Umgebungsschutzbereich



Abb. 46 bis 48 Einzeldenkmal Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" mit seinem Umgebungsschutzbereich

© Steffen Pfrogner 07.10.2025

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilzerstörungen 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 Teilzerstörungen 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 anzugezeigen 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.

## 2.b Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorbereitet, dass ein großer Teil der derzeit als Vegetationsflächen ausgebildeten, unversiegelten Flächen künftig als Baugebiet oder Verkehrsfläche entwickelt und somit zum Teil überbaut bzw. versiegelt wird. Dies wird quantitativ und qualitativ Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft haben, die im Folgenden beschrieben werden.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen der Planung werden, insbesondere die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i beschrieben<sup>15</sup>, unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

### 2.b.1 Schutzwert 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.

---

<sup>15</sup> Anlage 1 BauGB - Hinweis zum Bestandteil Ziffer 2b des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB:

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

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.

### 2.b.1.1 Biotoptypen

#### erhebliche Auswirkungen

Im Nordwestteil des Plangebiet befinden sich beidseitig des Weges, der das Plangebiet erschließt, zwei Flächen mit basiphilem Trocken- und Halbtrockenrasen (051221 §). Es besteht bei beiden Flächen ein Schutz nach § 30 BNatSchG.

Beide Flächen werden seit Jahren im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzbetriebs unregelmäßig genutzt bzw. betreten und dienen u.a. der örtlichen Feuerwehr für Übungszwecke.

Die Nutzung durch die Feuerwehr ist ebenfalls unregelmäßig und beschränkt sich auf wenige Tage.

Der Trockenrasen hat sich im Laufe der Jahre trotz dieser unregelmäßigen Nutzung aus einer mit Nährstoffen unversorgten Rasenfläche entwickelt und ist somit während dieser Nutzung erst entstanden.

In der Planung werden beide geschützten Biotope in ihrer Ausprägung und Größe erhalten. Die Nutzung wird nicht verändert. Schon aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen sind nur 10 Veranstaltungen im gesamten Plangebiet und somit auch auf Flächen ohne basiphilem Trocken- und Halbtrockenrasen zulässig. Somit sind in Bezug auf beide geschützten Biotope keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil befindet sich in Form einer Allee im Bankettbereich der Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304. Ein Alleebaum dieser Allee steht hier an der Nordwestgrenze im Plangebiet. Da eine befestigte Zuwegung zum Plangebiet vorhanden ist, die durch die Planung in Lage und Größe nicht verändert wird, kann dieser Alleebaum sowie auch die anderen Alleeäume erhalten werden. Somit bei der Allee auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Weitere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorhanden, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene geringfügige Neubebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge (anlagebedingter Konflikt). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden privaten und öffentlichen Grünflächen und die geplanten Pflanzbereiche im Umfeld der Bebauung begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (baubedingter Konflikt).

Die geplante Neuversiegelung erfolgt nur im Bereich von Rasenflächen mit einer geringen Wertigkeit, so dass bei einer Beseitigung (anlagebedingter Konflikt) nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist (siehe auch faunistische Kartierungsergebnisse).

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden sich im Plangebiet auch weiterhin Biotope mit einer sehr geringen (versiegelte Flächen), geringen Rasen, Spiel- und Bolzplatz), mittleren (Gehölzstrukturen) bis hohen Wertigkeit (Allee, Trockenrasen, Wald), vorhanden sein. Das liegt daran, dass sich die Nutzungsarten nicht verändern.

## 2.b.1.2 Flora

### erhebliche Auswirkungen

Die Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*) ist nach Roter Liste der BRD gefährdet (Kategorie 3). In Brandenburg wird die Sandstrohblume nicht als Rote Liste Art aufgeführt. Es besteht demnach im Land Brandenburg keine Gefährdung. Da der Trockenrasen mit den hier befindlichen Pflanzen erhalten und die Nutzung nicht verändert wird bzw. in Bereich dieser beiden geschützten Biotope keine Neuversiegelung erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### unerhebliche Auswirkungen

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung der neugeplanten Bauflächen für die Pflanzenwelt auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen.

Im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung sind Vorbelastungen durch den anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der jahrelangen Spiel- und Bolzplatznutzung vorhanden.

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden 113 m<sup>2</sup> intensiv genutzte artenarme Rasenfläche neuversiegelt (anlagebedingter Konflikt). Hierbei handelt es sich um häufig vorkommende Pflanzenarten, die typisch für diesen intensiv genutzten Lebensraum sind, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Während der Baumaßnahme ist bei den Pflanzenstandorten mit dem Befahren durch Baufahrzeuge, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. zu rechnen, was ebenfalls zu einer Zerstörung der vorhandenen Vegetation führen kann (*baubedingter Konflikt*). Da es sich um artenarme Rasenvegetation bzw. häufige Pflanzenarten mit einer geringen Reproduktionszeit handelt und nach der Bebauung wieder eine Begrünung im Bereich erfolgt, sind hier ebenfalls nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Konflikte entstehen durch die Nutzung des Areals nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens. Da das Plangebiet nur geringfügig neuversiegelt und umgestaltet bzw. die sich die vorhandenen Nutzungsarten durch die Planung nicht verändern, sind die betriebsbedingten Auswirkungen als unerheblich einzuschätzen.

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden sich im Plangebiet, bis auf die beiden geschützten Trockenrasenflächen, größtenteils Pflanzenarten mit einer geringen bis maximal mittleren Wertigkeit entwickeln. Das liegt daran, dass hier zur Begrünung der neuen Bauflächen Rasen (gering) mit einer strapazierfähigen Vegetation aus Süßgräsern angelegt wird, der regelmäßig gemäht wird.

### 2.b.1.3 Gehölze

#### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### unerhebliche Auswirkungen

Die Planung sieht den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im B-Plangebiet vor. Sollten aus derzeit unbekannten Gründen Gehölzfällungen erforderlich werden, so gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung.

Die vorhandenen Waldflächen werden komplett erhalten und planerisch als Fläche für Wald im B-Plan festgesetzt. Somit sind in Bezug auf die Gehölze und den Wald nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### 2.b.1.4 Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens

Die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Tierwelt ergab, bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Tierwelt. Somit sind auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. (Siehe Kapitel 2.a.1.1 Fauna / Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens)

## 2.b.2 Schutzgut Fläche

#### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden.

#### unerhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine geringfügige Überbauung (113 m<sup>2</sup> Neuversiegelung) von derzeit noch unbebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der vorhandenen Spiel- und Bolzplatznutzung sowie der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Priort an der Priorer Chaussee (K6304), sind in der Fläche schon Vorbelastungen vorhanden. Durch das geplante Vorhaben wird das Areal kleinflächig und landschaftsgerecht bebaut, was als unerhebliche Auswirkung für das Schutzgut Fläche eingeschätzt wird, da hier eine gleichartige Bebauung schon vorliegt.

Durch den vorbereiteten Eingriff auf das Schutzgut Fläche sind demnach nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten

## 2.b.3 Schutzgut Boden

### erhebliche Auswirkungen

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird von den vorliegenden Bebauungsplänen einerseits durch die Nachnutzung eines innerörtlichen Standortes sowie durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades Rechnung getragen.

Der B-Plan lässt nur eine geringfügige Bebauung zur Bestandssicherung und geringfügigen Erweiterung zu. Durch den Eingriff erfolgt auf 113 m<sup>2</sup> Fläche eine Neuversiegelung und somit auch eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Somit liegen hier erhebliche Auswirkungen vor.

Diese erheblichen Auswirkungen werden durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets wieder kompensiert.

### unerhebliche Auswirkungen

Während der Baumaßnahme können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*baubedingter Konflikt*). Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Da die vorhandene Spiel- und Bolzplatznutzung nicht verändert wird sind betriebsbedingte Konflikte für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.

Des Weiteren ist Folgendes zu beachten:

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub (ohne Oberboden) soll nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Es ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle

baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien / Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle, unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

Gemäß § 31 ff. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist der Unterer Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzugeben, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind vor Baubeginn zu ermitteln und in der Genehmigungsplanung räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder im Rahmen der Baumaßnahmen temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzaun).

Während der Bauphase kommt es zu baubedingten Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie einer potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags. Der anstehende sandige Boden hat nur geringe Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen. Während der Nutzung können betriebsbedingt die angrenzenden Flächen mit Schmierstoffen und Reifenabrieb kontaminiert werden. Weiterhin kann es betriebsbedingt im Winter zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Tausalzeintrag von Straßen kommen, die als geringwertig eingeschätzt werden.

Die vorgesehenen Baubedarfsflächen die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).

Für Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz). Dieses ist bei der Grundstückserschließung und -bebauung vorhabenbedingt zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzungen der Begrenzung der maximalen baulichen Dichte wird eine unkontrollierbare Entwicklung und Beeinträchtigung unter anderem des Bodenhaushaltes verhindert.

## 2.b.4 Schutzgut Wasser

### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das künftige Bauvorhaben können 113 m<sup>2</sup> Bodenfläche neu vollversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*).

Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potenzielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier jedoch unerhebliche Auswirkungen vor.

Da die Oberbodenverhältnisse durchlässig sind (Sande), ist eine Versickerung vor Ort möglich. Aufgrund des unbedeckten Grundwasserleiters ist das Grundwasser im Bereich des Plangebiets gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. So mit besteht hier eine potenzielle Gefährdung. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahme bzw. während der Nutzung (*anlagebedingter Konflikt*).

Bodenkontaminationen durch den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr über den Wasser- und Luftpfad (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagstoffe, Kraftstoffe, Mineralöle, Abgase usw.) sind nicht vollständig auszuschließen, waren vorher jedoch auch schon vorhanden, so dass der hier vorliegende potenzielle Konflikt ebenfalls nicht neu entsteht und als unerheblich eingeschätzt wird.

Zudem ist das Grundwasser nur gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Bei punktuellen Leckagen, wie sie bei Kfz vorkommen können, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

Für das Vorhaben gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Gewässer in den betroffenen Gewässerentwicklungskonzept (GEK)-Gebieten nicht entgegenstehen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Wustermark hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Entsorgung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, Gebrauch gemacht -

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Wustermark, Stand 2009). Danach hat der Eigentümer das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zur Versickerung zu bringen.

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch für das Schutzgut Wasser, die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung, mit einer Minimierung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verbunden. Mit der vorgesehenen Versickerung des auf der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches können Beeinträchtigungen ebenfalls minimiert und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung gering gehalten werden.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Durch die Träger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Somit sind nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.b.5 Schutzgut Klima / Luft

### erhebliche Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung (anlagebedingter Konflikt) sichert künftig den Erhalt und die Entwicklung klimatisch wirksamer Freiflächen. Bezogen auf das Schutzgut Klima / Luft sind für die Umgebung des Plangebietes keine maßgeblichen Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Auch bezogen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zudem werden alle vorhandenen Gehölze im Plangebiet erhalten bzw. es werden neue Gehölze im Plangebiet angepflanzt. Erhebliche Auswirkungen erfolgen somit nicht.

### unerhebliche Auswirkungen

Aufgrund der neuen möglichen geringfügigen Neuversiegelung auf 113 m<sup>2</sup> Fläche sind veränderte klimatischen Bedingungen nicht zu erwarten, da die Größe der versiegelten Fläche, bezogen auf die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets, nur unerheblich steigt und somit vorhandene Beeinträchtigungen, wie z. B. das bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt, ausbleiben. Somit verändert sich auch die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs nicht, was eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit nach sich ziehen könnte.

Mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Nutzer Spiel- und Bolzplatz) ist auch nicht zu rechnen, da die Bebauung ja auch schon größtenteils vorhanden ist bzw. auch keine Nutzungsänderung eintritt bzw. ein Befahren des Plangebiets durch die Nutzer nicht möglich ist. Somit sind erhöhte Abgasemissionen, die zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung führen können, nicht zu erwarten (*betriebsbedingter Konflikt*).

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Siedlungsflächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die östlich, nord- und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (dichte Waldflächen). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen befristet sind, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen erfolgen.

Ausgewiesene Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden und werden somit auch nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen sind durch das geplante Vorhaben nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

## 2.b.6 Landschaft und biologische Vielfalt

### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro), Karte Störungssarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungssarmen Landschaftsräumes, innerhalb eines stärker besiedelten Gebiets ( $> 50 - 1.000 \text{ Einwohner/km}^2$ ).

Im Nordwestteil des Plangebiets verläuft die Priorter Chaussee (K6304) mit begleitendem Gehweg. Des Weiteren sind im nördlich und westlich angrenzenden Umfeld Vorbelastungen in Form von Wohnhäusern zu finden, die optisch negativ auch in das Plangebiet wirken. Im Süden und Osten bilden die Waldflächen.

Durch den Erhalt der beiden geschützten Trockenrasenbiotope, der Gehölzstrukturen und Waldflächen werden die positiv wirkenden Landschaftselemente im Plangebiet erhalten, so dass das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht erheblich verändert wird.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gibt es jedoch insofern, da auf 113 m<sup>2</sup> Fläche eine Neuversiegelung erfolgt, so dass die Bestandsbebauung geringfügig erweitert wird und somit eventuell nicht vorhandene Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann hier eindeutig gesagt werden, dass sich die Neuplanung mit ihren Größen und Höhen, in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung einpassen und den in diesem Bereich typischen Charakter einer Freizeit- und Erholungsstätte unterstreichen.

Des Weiteren muss hier noch einmal erwähnt werden, dass es sich hierbei um die Sicherung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Bestandes, ohne Veränderung der bestehenden Nutzung, handelt und es durch die Neuplanung definitiv zu keiner Erweiterung der Siedlungstätigkeit in die schutzwürdige Umgebung, kommt, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten sind.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in bzw. in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes. Folgende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

- ca. 257 m nordöstlich bzw. 635 m südlich verlaufen die Grenzen des FFH-Gebiets "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-303) und des SPA-Gebiet "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-401) bzw.
- ca. 356 m östlich bzw. 650 m südlich verläuft die Grenze des FFH-Gebiets "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-303).

Zwischen Plangebiet und diesen Schutzgebieten liegen Siedlungsflächen und Straßen, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Aus den Gebietsmerkmalen dieser FFH-Gebiete und ihren kürzesten Entfernung zum Plangebiet sind **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** abzuleiten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Folgende NSG- und LSG-Gebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

- unmittelbar östlich grenzt das LSG Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft (DE 3544-601) an das Plangebiet,
- ca. 257 m nordöstlich bzw. 635 m südlich verlaufen die Grenzen des NSG "Döberitzer Heide" (Natura-2000 Nr. DE 3444-502) bzw.
- ca. 350 m östlich und ca. 650 m südlich verlaufen die Grenzen des NSG "Ferbitzer Bruch" (Natura-2000 Nr. DE 3544-502)..

Im Ergebnis der angestellten Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie die UVP-Pflichtigkeit gemäß der Anlage 1 zum UVPG wird festgestellt:

Zwischen Plangebiet und LSG liegen Waldflächen die in ihrem Bestand nicht verändert werden, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zwischen Plangebiet und den o. g. NSG liegen Waldflächen, Siedlungsflächen und Straßen, so dass hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>16</sup> und<sup>17</sup> oder nach Landesrecht unterliegen.

---

<sup>16</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

<sup>17</sup> Hierzu zählen die in der Anlage 1 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben.

## 2.b.8 Schutzbau Mensch und seine Gesundheit

### Bewertung Lärmimmissionsschutz

siehe Kapitel 2.a.8 Schutzbau Mensch und seine Gesundheit

### Bewertung der Luftschadstoffe

Durch die Planung erfolgt keine Änderung der vorhandenen Nutzungsarten. Die Spiel- und Sportnutzung sowie auch die Nutzungen der Feuerwehr für Übungs- und Wettkampfzwecke werden beibehalten. Des Weiteren verläuft die Priorer Chaussee (K6304) auch weiterhin durch den Nordwestteil des Plangebiets. Es sind demnach keine Veränderungen in Bezug auf Luftschadstoffe zu erwarten.

Von den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" zulässigen Nutzungen somit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

### Bewertung Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallsorgung 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.

## 2.b.9 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter

### erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

### unerhebliche Auswirkungen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals Nr. 50524 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld römische Kaiserzeit).

Es sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.05.2004, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024) 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 anzugezeigen 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 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht.

Der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" ist vom Spiel- und Freizeitareal Priort nicht betroffen. Diese Anlagen sind durch die Waldflächen voneinander abgeschirmt.

Bei Einhaltung der Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

## 2.b.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

### Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetztes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist "der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ..." Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist".

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

### **Kompensationsermittlung**

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung / Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

### **Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)**

#### **Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen**

Laut den **Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE)** soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

### Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanz (E/A) in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

### Ausgleich der Beeinträchtigung

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald

- die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist sowie als ersetzt,
- die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist; § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Die Maßnahmenfläche muss in Bezug auf das beeinträchtigte Schutzgut aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sein. Da es in vorliegendem Fall um die Kompensation der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen geht, muss zunächst sicher sein, dass der Boden der Maßnahmenfläche beeinträchtigt ist.

Im zweiten Schritt muss die geplante Maßnahme geeignet und wirksam sein, die Bodenfunktionen der Maßnahmenfläche in nennenswertem Umfang aufzuwerten. Flächige Gehölzpflanzungen > 100 qm gelten nach der HVE jedenfalls als fachlich geeignet und wirksam, Böden mit beeinträchtigten Funktionen aufzuwerten.

Außerdem dürfen die Maßnahmen nicht mit naturschutzrechtlichen Verboten kollidieren – denkbar sind hier insbesondere der Biotopschutz (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG), Verbote der Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet sowie der Arten- schutz.

### Kompensationskonzept

Aufgrund der vorliegenden Planung wurden unerhebliche Auswirkungen für Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Vegetation/Tierwelt, festgestellt.

Erhebliche Auswirkungen können durch das Bauvorhaben für das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) entstehen, da 113 m<sup>2</sup> Fläche neuversiegelt werden.

Nach den o. g. Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen kommt als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden nur eine Aufwertung im Plangebiet oder aber an anderer Stelle in Frage.

Da der Ausgleich laut HVE möglichst funktional gleichartig sein soll, jedoch nicht unbedingt die Wiederherstellung identischer Elemente beinhalten muss, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, auch zukünftig gewährleistet sein sollen, besteht laut HVE die Möglichkeit der Kompensation in Form von Gehölzanpflanzungen.

Gehölzanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen tragen entschieden zur Aufwertung bei. Gehölze besitzen eine relativ hohe Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht, da sie

- sich positiv auf das Klima und den Boden auswirken (eigenes Kleinklima, Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Auskämmen von Nebel u. Regen, Raureif und Taubildung, Bodenbeschattung, Schutz vor Bodenerosion, Bodenauflockerung durch Wurzeln, organische Düngung mit Laub usw.),
- bieten einen Sicht-, Wind- und Lärmschutz für das Plangebiet,
- verschiedenen Pflanzen und Tieren den notwendigen Lebensraum bieten (Nahrungs- u. Brutrevier, Deckung vor Feinden, Orientierungshilfe für freifliegende Organismen, Aussichtspunkt und Singwarte usw.),
- der Landschaft ein individuelles Aussehen geben (Auflockerung und Gliederung der Landschaft, unterschiedliche Färbung im Frühling und Herbst usw.) und somit das Landschaftsbild prägen.

Des Weiteren gewährleisten sie eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Gehölzpflanzungen der Bodenerosion entgegengewirkt und der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeicherungsvermögen durch Gehölze erhöht.

Hinzu kommt die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung durch Gehölzanpflanzungen.

Somit werden durch Gehölzanpflanzungen nach der Baumaßnahme, die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff wiederhergestellt.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets in der naturräumlichen Einheit der mittleren Mark, im Landkreis Potsdam-Mittelmark liegen. Somit entsprechen die Ausgleichsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet.

### **Kompensationsmaßnahmen:**

#### **Schutzgut Boden**

Durch das geplante Bauvorhaben werden 113 m<sup>2</sup> Fläche Böden allgemeiner Funktionsausprägung neu vollversiegelt. Der Ausgleich soll im Plangebiet durch Baumpflanzungen erfolgen. Bei Baumpflanzungen wird ein Verhältnis von 1 : 2 nach HVE angesetzt. Des Weiteren werden 25 m<sup>2</sup> / Baum veranschlagt. Bei einem Kompensationsverhältnis von 1 : 2 sind demnach 226 m<sup>2</sup> Fläche auszugleichen.

Es ergibt sich folgende Bilanz:

<b>Kompensation</b>	<b>Größe</b>
<b>Plangebiet</b> Neubepflanzung von 9 Bäume als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14	225 m <sup>2</sup>
Gesamt	225 m <sup>2</sup>

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

#### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima / Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Klima/Luft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

#### **Schutzgut Vegetation / Tierwelt**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation / Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht festgestellt werden. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

#### **Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt**

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

## **Schutzwert Mensch und Fläche sowie Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen wurden für die Schutzwerte Mensch und Fläche nicht festgestellt. Zudem sind diese Schutzwerte nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Der nach Eingriffsregelung entstehende Eingriff in die Schutzwerte kann somit vollständig inner- und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

## **Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 9 Laubbäume als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667) zu beachten.

Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 02. Dezember 2019 ist durch Erlass des MLUK vom 15. Juli 2024 außer Kraft getreten.

## **Bilanzierung**

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen vorgeprägte Fläche dar. Die Planung sieht die Sicherung der vorhandenen Nutzung (Spiel- und Sport, Feuerwehr-Wettkampfbahn) und geringfügige Erweiterung der Bebauung vor.

Die Konfliktanalyse und Eingriffsermittlung ergab erhebliche Eingriffe in das Schutzwert Boden. Bei den Schutzwerten Wasser, Klima / Luft und Landschaft und biologische Vielfalt liegen nur unerhebliche Auswirkungen vor. Bei Umsetzung der festgesetzten Neuanpflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzwert Vegetation/Tierwelt zu erwarten.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden (113 m<sup>2</sup> Neuversiegelung) sind im Verhältnis 1:2 auf 225 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 9 Laubbäume der Sortierung 3 xv, 12-14, innerhalb des Plangebiets neu anzupflanzen.

Der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme kann demnach als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals dargelegt wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

- V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich
- A: Maßnahmen zum Ausgleich
- E: Maßnahmen zum Ersatz

### Schutzgut Fläche

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		♦ geringfügiger Flächenverbrauch durch Neuversiegelung
<b>Betroffene Fläche</b>		113 m <sup>2</sup> Neuversiegelung
<b>Beschreibung der land- schaftspflegerischen Maßnahmen</b>	V V V V V A	<ul style="list-style-type: none"><li>♦ Planung an einem vorbelasteten Standort</li><li>♦ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</li><li>♦ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbelaßtigungen</li><li>♦ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</li><li>♦ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</li><li>♦ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chaussee (K 6304) im Nordwestteil des Plangebiets</li><li>♦ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</li></ul>
<b>Bilanz</b>		Die festgesetzten Kompensationspflanzungen in Form von insgesamt 9 Laubbäumen bewirken eine Verbesserung dadurch die Neuanpflanzungen die Fläche des Plangebiets aufgelockert wird und die Bebauung in der Fläche zumindest teilweise verdeckt und somit negative Wirkungen vermieden oder zumindest eingeschränkt werden. Somit erfolgt hier eine Aufwertung für das Schutzgut Fläche

## Schutzwert Boden

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ geringfügige Neuversiegelung</li> <li>◆ Bodenverunreinigungen durch Verkehr während der Baumaßnahme</li> <li>◆ Entfernung von pflanzlicher Vegetation</li> </ul>
<b>Betroffene Fläche</b>		113 m <sup>2</sup> Neuversiegelung
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	V V V V V A	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Planung an einem vorbelasteten Standort</li> <li>◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</li> <li>◆ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbelaßtigungen</li> <li>◆ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>◆ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</li> <li>◆ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chausee (K 6304) im Nordwestteil des Plangebiets</li> <li>◆ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Die festgesetzten Kompensationspflanzungen in Form von insgesamt 9 Laubbäumen bewirken für den Boden eine Verbesserung da durch die Neuanpflanzungen eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen erfolgt, was eine Bodenverbesserung im Bereich der Pflanzflächen zur Folge hat. Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt, der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert sowie eine bessere Niederschlagsversickerung außerhalb des Plangebiets erreicht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt. Somit erfolgt hier eine flächige Aufwertung für das Schutzwert Boden</p>

### Schutzbau Wasser

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>◆ geringe Neuversiegelung</li><li>◆ Nutzungsintensivierung durch Verkehr während der Baumaßnahme</li><li>◆ Eintrag von Schadstoffen während der Baumaßnahme</li><li>◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität</li><li>◆ Entfernung von pflanzlicher Vegetation</li></ul>
<b>betroffene Fläche</b>		113 m <sup>2</sup> Neuversiegelung
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	V V V V V A	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Planung an einem vorbelasteten Standort</li><li>◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</li><li>◆ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbelästigungen</li><li>◆ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</li><li>◆ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</li><li>◆ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chausee (K 6304) im Nordwestteil des Plangebiets</li><li>◆ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</li></ul>
<b>Bilanz</b>		Durch Versickerung vor Ort wird gewährleistet, dass Niederschläge im Bereich des geplanten Bauvorhabens versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch die Anpflanzung von 9 Laubbäumen im Plangebiet auf 225 m <sup>2</sup> Fläche wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeicherungsvermögen erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat. Somit erfolgt durch die Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung für das Schutzbau Wasser.

## Schutzwert Klima / Luft

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ geringe Neuversiegelung</li> <li>◆ Veränderung der Oberflächenmaterialien</li> <li>◆ Zerstörung pflanzlicher Vegetation</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der land- schaftspflegerischen Maßnahmen</b>	V V V V V A	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Planung an einem vorbelasteten Standort</li> <li>◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</li> <li>◆ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbela stigungen</li> <li>◆ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>◆ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</li> <li>◆ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chausee (K6304) im Nordwestteil des Plangebiets</li> <li>◆ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</li> </ul>
<b>Bilanz</b>		<p>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Anpflanzungen in Form von 9 Laubbäumen im Plangebiet auf 225 m<sup>2</sup> Fläche.</p> <p>Durch die Kompensationsmaßnahme erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der vorhandenen Vegetation und der Vegetation der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung bzw. besserer ein Windschutz erreicht wird, was sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt. Somit erfolgt hier eine Aufwertung für das Schutzwert Klima/Luft.</p>

### Schutzgut Vegetation / Tierwelt

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>◆ geringe Neuversiegelung</li><li>◆ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation</li><li>◆ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahungsräumen</li><li>◆ zeitlicher Lärm und Staub durch Baubetrieb</li><li>◆ Beunruhigung bzw. Tötung von Tieren</li></ul>
<b>betroffene Fläche</b>		Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	V V V V V A	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Planung an einem vorbelasteten Standort</li><li>◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</li><li>◆ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbelaßtigungen</li><li>◆ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</li><li>◆ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</li><li>◆ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chausee (K 6304) im Nordwestteil des Plangebiets</li><li>◆ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</li></ul>
<b>Bilanz</b>		Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehene Maßnahme kompensiert. Das Einbringen von naturnahen Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubbäumen bewirkt eine Neuerstellung bzw. Erweiterung von standortgerechten Lebensräumen im Plangebiet. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden verhindert. Durch die Beplanzung mit 9 Laubbäumen im Plangebiet auf 225 m <sup>2</sup> Fläche erfolgt eine bessere Begrünung in der Region. Es werden im kleinen Rahmen Biotope vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Hinzu kommt die Verbesserung der Biotopverbindung im Siedlungsbereich von Priort.

## Schutzwert Ortsbild / Landschaftsbild und biologische Vielfalt

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Überformung</li> <li>◆ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>◆ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien</li> <li>◆ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>	Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V ◆ Planung an einem vorbelasteten Standort</p> <p>V ◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet</p> <p>V ◆ Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme und somit Verminderung von Staubbelaßtigungen</p> <p>V ◆ Umsetzung der naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>V ◆ Erhalt der beiden nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasenflächen</p> <p>V ◆ Erhalt des nach § 29 BNatSchG geschützten Alleebaums an der Priorer Chausee (K 6304) im Nordwestteil des Plangebiets</p> <p>A ◆ Plangebiet: Anpflanzung von 9 Laubbäumen als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14</p>
<b>Bilanz</b>	Durch den Eingriff erfolgt eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Charakter im Plangebiet bzw. Umgebung bleibt jedoch erhalten. Das Anpflanzen von insgesamt 9 Laubbäumen bewirkt eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Plangebiet und somit im Siedlungsbereich von Priort. Positiv prägende Gehölzstrukturen werden neu in den Raum eingebracht und verschönern diesen optisch. Zudem erfolgt eine Begrünung und es wird eine Minderung der Oberflächenverfremdungen sowie ein Sichtschutz erreicht. Somit erfolgt hier eine Aufwertung für das Schutzwert Landschaft und biologische Vielfalt.

### **2.b.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Bauliche Anlagen werden im Plangebiet über einen Bauantrag realisiert. Im Bauantragsverfahren wird geprüft, ob von der geplanten Bebauung Emissionen ausgehen oder Abfälle und Abwässer anfallen. Von einer Baugenehmigung ist hier nur auszugehen, wenn die vorgeschriebenen Bauvorschriften eingehalten werden, so dass hier Emissionen vermieden und mit anfallenden Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird.

## **2.b.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könne die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz ihre Berücksichtigung finden. Ergänzend zu den geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist es möglich, standort- und vorhabenbezogen energetische und klimaschützende Aspekte in der städtebaulichen Planung, so auch in den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Verträgen aufzunehmen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen können, sind z.B. die Wahl des Standortes (u. a. Vermeidung von ökologischen Schutzgebieten, Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete bzw. den Siedlungsrand und ein Anschluss an den Öffentlichen Personenverkehr) und die Anordnung und Stellung des Baukörpers. Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie dem begleitenden Regelwerk der BauNVO zu ziehen.

Die Lage des Plangebietes im zentralen Siedlungsbereich von Priort, unmittelbar an der Haupterschließungsstraße Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304, berücksichtigt das dementsprechend.

Da durch die Planung die bestehende Spiel- und Sportnutzung im Plangebiet beibehalten und somit nicht verändert wird und die geplante geringfügige Erweiterung der Bebauung keine wesentliche Veränderung im Plangebiet darstellt, wird dem ebenfalls Rechnung getragen.

## **2.b.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

Im Teillandschaftsplan 1 "Ziele und Maßnahmen" des Amtes Wustermark wird das Plangebiet als "Öffentliche Grünfläche Bestand / Planung" dargestellt.

Weitere Darstellung erfolgen nicht, so dass hier keine weiteren übergeordneten Vorgaben aus dem Landschaftsplan vorhanden sind. Die vorliegende Planung orientiert sich dementsprechend an dieser Vorgabe und dem vorhandenen Bestand der Spiel- und Sportplatznutzung auf vorhandener öffentlicher Grünfläche.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wurden für das Plangebiet nicht erstellt.

## **2.b.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Gebiete, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union Immissionsgrenzwerte festgelegt wurden, sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

## 2.b.15 die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da dadurch die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch	Als Spiel- und Bolzplatz genutzter am Siedlungsrand von Prior $\Rightarrow$ vorhandene geringfügige unerhebliche Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch die Freizeitnutzung, Straßenverkehr und Siedlungstätigkeit $\Rightarrow$ gute Erholungseignung da Möglichkeiten vorhanden sind bzw. verbessert werden sollen und Erschließung des Plangebiets gewährleistet ist, vielbefahrene Kreisstraße (K) 6304 verläuft im Nordwestteil des Plangebiets
Schutzgut Tierwelt	vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch intensive Nutzung und Verkehr im Randbereich $\Rightarrow$ somit vorgeprägte Biotopstrukturen
Schutzgut Pflanzen	intensiv genutzte Fläche mit vorhandener Vegetation aus Rasen, Trockenrasen und Wald im Randbereich $\Rightarrow$ Dominanz nitrophiler Arten $\Rightarrow$ dementsprechende Vegetationsausbildung $\Rightarrow$ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
Schutzgut Boden	nur geringe Bodenversiegelung jedoch vorhandene anthropogene Vorprägung durch befestigte Zuwegung und Spiel- und Bolzplatznutzung $\Rightarrow$ somit stellenweise Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Bodenbearbeitung, Überprägung, und Verdichtung $\Rightarrow$ beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der Versiegelung, gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im großflächig unbebauten Bereich des Plangebiets
Schutzgut Wasser	Nährstoffeinträge durch gelegentliche Düngung im Bereich der intensiv genutzten Rasenflächen $\Rightarrow$ Nährstoffanreicherung in Boden und Grundwasser $\Rightarrow$ Beeinflussung der Wasserqualität $\Rightarrow$ Veränderung der Standortfaktoren $\Rightarrow$ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen
Schutzgut Klima / Luft	geringe Versiegelung, Hauptwindrichtung W/SW $\Rightarrow$ geringe Aufheizung da große Flächen nicht bebaut und ganzjährig mit Vegetation bestanden (Trockenrasen, Rasen, Gehölze, Wald) und somit nur geringfügige klimatische Vorbelastung
Schutzgut Landschaft	negative Beeinträchtigungen durch Gebäude nur im Umfeld des Plangebiets die bis in das Plangebiet wirken, jedoch teilweise starke Sicht einschränkungen durch Gehölze und Waldflächen, eingeschränkte Begehbarkeit da im Norden, Süden und Westen von Wohnbauflächen eingezäunt und somit eingeschränkte Erschließung in der Fläche $\Rightarrow$ eingeschränkte Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft durch Lage im Siedlungsbereich sowie Einschränkungen durch Trennwirkungen und Straßenverkehr

**2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder so weit möglich zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

Vermeidung / Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten oder Bäumen mit Baumhöhlen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG, bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen (Spielanlagen, Flächenbefestigungen, Gehölze, Bodenvegetation) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 1. Dezember bis 31. Januar, da ab 01. Februar Beginn Brutzeit Amsel bzw. am 30.November Ende Brutzeit Ringeltaube).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flatterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit

Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Havelland mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen.

#### Gehölzschatz nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie RAS-LG 4 während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LG 4 wie folgt zu schützen:

- Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baummaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die am Rand des Zufahrts- und Baubereichs befindlichen Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlennummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen.
- Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste so abzubinden, dass sie nicht in den Fahrweg oder die Bauflächen hineinragen. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von  $\geq 3\text{cm}$  nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser  $\leq 2\text{cm}$  sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser  $> 2\text{cm}$  mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzel sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.

- Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

#### Niederschlagswasser

Das innerhalb des Untersuchungsgebiets anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

#### Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

#### Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

#### Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen

Laut Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie Folgendes zu beachten:

5. Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
6. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
7. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
8. Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten sowie
9. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

#### Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

#### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Da es sich um die Sicherung bzw. geringfügige Erweiterung eines vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes im zentralen Siedlungsbereich von Priorit handelt, verblieb kein Spielraum für andere Lösungen, da der Eingriff an anderer Stelle in einer vergleichbaren Landschaft weitaus höher wäre. Der Standort hat folgende Vorteile:

- Lage in einem durch Infrastruktur, Bebauung und Verkehr, anthropogen vorgeprägten Raum, im zentralen Siedlungsbereich von Priorit.
- Vorhandene Erschließung durch Priorter Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 und Bestandszuwegung ins Plangebiet.
- Da eine gleichartige Nutzung schon vorliegt und keine Nutzungsänderung erfolgt nur geringfügige Beeinträchtigungen von Biotopen, Flora und Fauna.
- teilweise Abschirmung durch Waldflächen und Gehölzstrukturen.

#### **2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

Nach Umsetzung der Planung entstehen keine gefährlichen Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b / 5c BImSchG, da der Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich keine Störfallbetriebe zulässt. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **Vorhandene Daten**

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen dem B-Plan und den übergeordneten Planungen (Landschaftsplan).

#### **Eigene Datenerhebungen**

In Bezug auf die einzelnen Schutzguter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten.

#### **3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren**

##### **Wölfel Engineering, Höchberg „IMMI“ Release 20241121,**

Programm zur Schallimmissionsprognose qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006 bzw. ISO 17534-1:2015, überprüft durch A-QNS

#### **3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde festgelegt.

Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Gemeinde nur erforderlich **für den Anwuchs der Baum- und Strauchpflanzungen.**

Dieses Anwuchsmonitoring ist auf die Dauer von fünf Jahren mit einer jährlichen fachgutachterlichen Kontrolle durchzuführen.

#### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Spiel- und Bolzplatz sowie eine unregelmäßig und geringfügig für Übungszwecke genutzte Feuerwehr-Wettkampfbahn.

Der Bebauungsplan soll den Bestand sichern und eine geringfügige Erweiterung der Bebauung ermöglichen, die hinsichtlich ihrer Größe und Formensprache nicht über den vorhandenen Baubestand hinausgehen bzw. sich von diesem abheben.

Eine Erweiterung des Gebietes oder Nutzungsänderung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Plangebiet werden Flächen für Sport- und Spielanlagen, eine Straßenverkehrsfläche, zwei Flächen für Aufschüttungen und eine Fläche für Wald festgesetzt.

Das hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von geringfügiger Neuversiegelung auf 113 m<sup>2</sup> Fläche.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch, aufgrund der Größe der Bebauung, als unerheblich eingeschätzt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung ist mit einer klimatischen Veränderung im Plangebiet nicht zu rechnen.

Beim Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt kann eventuell eine optische Veränderung eintreten, da neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können. Da das Areal jedoch teilweise von Wald- und Gehölzstrukturen umgeben ist, dürfte das kaum wahrnehmbar sein.

Beim Schutzgut Vegetation / Tierwelt ist mit einer geringfügigen Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen Lebensraum geringer Wertigkeit bis maximal mittlerer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild und die biologische Vielfalt.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Bebauung wahrgenommen, da von hieraus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Immissionsschutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.d Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

**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 mit Korrekturblatt vom 13.01.2026

**Ryslavy T., Mädlow, W.** (2008): Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17(4), Beiheft.

**Schneeweiss N., Blanke I., Kluge E., Hastedt U., Baier R.** (2014) Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1): 4-23

**Südbeck P., Andtretzke H., Fischer S., Gedeon K., Schikore T., Schröder K., Sudfeldt C.** (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. 792 S.

**Teubner T., Teubner J., Dolch D., Heise G.** (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg Heft 2, 3. 190 S.

**Hydrogeologische Karte der DDR 0808-1/2** Hennigsdorf b. Berlin/Berlin-Mitte, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen

**Geoportal LGBR Brandenburg**, Geologische Karte und Hydrologische Karte (HYK 50), Stand Januar 2026

**Auskunftsplattform Wasser LfU Brandenburg**, Stand Januar 2026

**Geoportal Forst Brandenburg**, Geologische Karte und Hydrologische Karte (HYK 50), Stand Januar 2026

**Kartenanwendung Naturschutzfachdaten LfU Brandenburg**, Stand Januar 2026

**Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung**, Hrsg. LUA Brandenburg 28.02.2017

**Heinz Ellenberg, Hrsg.** Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage

**Heinz Ellenberg et. Al.**, Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

**Josef Blab**, Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

**Giselher Kaule**, Arten- und Biotopschutz, UTB, 2. Auflage, 1991

**Eberhard Scholz, Hrsg.** Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

**Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland**, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen, Stand Juli 2014

**Teillandschaftsplan 1 der Gemeinde Wustermark mit OT, Stand Juli 1997**

**Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark, 2006**

**DIN 18915** Bodenarbeiten

**DIN 18916** Pflanzen und Pflanzarbeiten

**DIN 18920** Schutz von Bäumen und Sträuchern

**Richtlinie für die Anlage von Straßen**, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)

## TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLEANS

### 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

#### Nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop: basiphiler Trocken- und Halbtrockenrasen

Im Nordwestteil des Plangebiet befinden sich beidseitig des Weges, der das Plangebiet erschließt, zwei Flächen mit basiphilem Trocken- und Halbtrockenrasen (051221 §). Es besteht bei beiden Flächen ein Schutz nach § 30 BNatSchG.

Beide Flächen werden seit Jahren im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzbetriebs unregelmäßig genutzt bzw. betreten und dienen u.a. der örtlichen Feuerwehr für Übungszwecke. Die Nutzung durch die Feuerwehr ist ebenfalls unregelmäßig und beschränkt sich auf wenige Tage im Jahr.

Der Trockenrasen hat sich im Laufe der Jahre trotz dieser unregelmäßigen Nutzung aus einer mit Nährstoffen unversorgten Rasenfläche entwickelt und ist somit während dieser Nutzung erst entstanden.

In der Planung werden beide geschützten Biotope in ihrer Ausprägung und Größe erhalten. Die Nutzung wird nicht verändert. Schon aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen sind nur 10 Veranstaltungen im gesamten Plangebiet und somit auch auf Flächen ohne basiphilem Trocken- und Halbtrockenrasen zulässig. Somit sind in Bezug auf beide geschützten Biotope keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutgzut Boden

Die Beeinträchtigungen des Schutgzutes 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 700 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Festsetzung des Bebauungsplans bewirken die Zulässigkeit von weiteren 113 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

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

#### Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland derzeit keine Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren

Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuseigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) angefragt werden. Für geplante Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)). Das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> ist anzuwenden.

Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit des Grundstückes ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

### **Schutzbauvorhaben**

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.

### **Schutzbauvorhaben**

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.

### **Schutzbauvorhaben**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" 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 Teilzerstörungen 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. Teilerstörung des Bodendenkmals 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

- Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes und der Klassifizierung des Bodendenkmals als Gräberfeld wird mit einem außerordentlich hohen Potenzial an Bodendenkmalstrukturen (archäologische Befunde und Funde) gerechnet, bei denen sich eine kosten- sowie zeitintensive archäologische Maßnahme abzeichnet.
- 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 Bodendenkmälern 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 Raupeaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalssubstanz 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.
- Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.
- Falls weitere fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden (durch bauzeitlich genutzte Flächen und Trassen oder Projektänderungen), 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.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen (siehe auch HINWEISE des Bebauungsplans):
  1. Bei der Entdeckung von noch nicht registrierten Bodendenkmälern 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) anzugeben 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.

Teile des Vorhabens liegen im Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal". Der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" ist vom Spiel- und Freizeitareal Priort nicht betroffen. Diese Anlagen sind durch die Waldflächen voneinander abgeschirmt.

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

### **Schutzzgut Mensch und seine Gesundheit**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus. Der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG 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.

Die mit dem Trainingsbetrieb der Feuerwehr verbundenen Geräuschemissionen können, weil sie zum menschlichen Zusammenleben dazugehören, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sozialadäquat sein. Der Trainingsbetrieb der Feuerwehr erfolgt im Zusammenhang mit der zuverlässigen Erfüllung der Aufgabe der Feuerwehr. Aus den Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr Priort im Ortsteil ist eine Standortbindung erwachsen, die bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Priort eine ortsgebundene, soziale Akzeptanz der bedingten Immissionen bewirkt.

Sozialadäquat sind Vorgänge, die zum menschlichen Zusammenleben dazugehören und deren Zweck von der Gesellschaft positiv bewertet und anerkannt wird. Soziale Adäquanz berücksichtigt eine besondere Bewertung der Geräuschimmissionen, bei der es nicht ausreicht die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch einen Vergleich mit den Immissionsrichtwerten vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erkennbar geworden, dass eine Akzeptanz nicht vorliegt.

Diese Sachstände und Einschätzungen in die Abwägung einstellend, kommt die Gemeinde Wustermark im Sinne der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen 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.

Die Gemeinde Wustermark wird 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. Darüber hinaus wird sie die Veranstaltungen mit einer aktiven und rechtzeitigen Bürgerinformation begleiten. Die möglichen Veranstaltungen sollen vorrangig dem Ortsteil Priort und ihren Bürger\*innen dienen, von denen zum Teil auch getragen sowie von einer Mehrheit gewünscht werden. Somit kann die soziale Adäquanz einer abweichenden Beurteilung vom Regelfall gestärkt werden.

### **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.

## Verkehr

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" nicht berührt. Auch liegen Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) nicht vor.

Im Rahmen der Bewertung des Verkehrskonzepts hat das Amt für Gebäude- und Immobilienmanagement, Kreisstraßen wurde des Landkreises Havelland den Verkehr über die Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 bislang dahingehend berücksichtigt, dass die Gemeinde Wustermark, sofern keine anderweitigen gesetzlichen Regelungen greifen, für die Erschließung verantwortlich ist. Folgende Sachverhalte sind für die Straßenverkehrsgestaltung und -sicherheit zu beachten:

- a) Die Gemeinde Wustermark sieht bis zur Umsetzung des im Oktober 2025 von der Gemeindevorstellung Wustermark verabschiedeten städtebaulichen "Entwicklungskonzeptes Erlengrund" im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs Plangebietes des Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priorit" oder des Knotenpunktes Chaussee / Goethestraße / Am Elsbusch vor, den Fußgängerverkehr über die Kreisstraße weiterhin ohne einen Fußgängerüberweg (FGÜ) oder eine Lichtsignalanlage (LSA) zu führen.

Erst mit der Erschließungsplanung des städtebaulichen "Entwicklungskonzeptes Erlengrund" sollen diesbezüglich weitere Untersuchungen vorgenommen werden.

- b) Das Spiel- und Freizeitareal wird nur sporadisch und dieses aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur an bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr von einer größeren Personenzahl aufgesucht werden. Voraussichtlich sind liegt die Teilnehmer\*innenzahl der Veranstaltungen zwischen 100 und 200 Personen.
- c) Erkenntnisse darüber vor, wie viele Personen die Chaussee täglich bzw. zum Zeitpunkt von Veranstaltungen zu Fuß überqueren, liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der Teilnehmer\*innen der bis 10 Veranstaltungen im Jahr das Plangebiet und damit den Veranstaltungsort über die südliche Gehweganlage der Chaussee erreichen wird. Eine Überquerung der Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 wird für diese Personengruppe nicht erforderlich.

- d) Berechnungsmodelle oder Prognosen zur Verkehrssituation in diesem Bereich der Kreisstraße (K) 6304 liegen der Gemeinde Wustermark nicht vor
- e) Für den Fall, dass ein Fußgängerüberweg (FGÜ) oder eine Lichtsignalanlage (LSA) zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs erforderlich wird, ist mit dem Landkreis eine Kostentragung für Anschaffung und laufende Unterhaltung zu verhandeln.

## Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Havelland" (WAH) angeschlossen werden. Das Grundstück des Spiel- und Freizeitareals verfügt bereits über eine Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser.

## **Elektroenergieversorgung**

Eine eventuell benötigte weitere Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" mit Elektroenergie kann, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH (Trafostation "Am Elsbusch") sichergestellt werden.

## **Gasversorgung**

Nach Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG ist eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlicher Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist ausdrücklich darauf hin, dass

- die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, mit Abweichungen muss gerechnet werden;
- erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen;
- aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich sind;
- die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen sind;
- im unmittelbaren Bereich von Leitungen auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist;
- zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegen soll und
- digital gelieferte Planunterlagen in Farbe auszugeben sind und die nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen ist.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Die Leitungsschutzanweisung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG ist zu beachten. Diese kann bei der Gemeinde Wustermark eingesehen werden.

Die im Straßenraum der Chaussee verlaufenden Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET Internet Service GmbH mit den zugehörigen Anlagen sowie die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung verlegten Kabel und Rohre im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Die bei der Gemeinde einsehbare Kabelschutzanweisung der DNS:NET Internet Service GmbH ist zu beachten.

## 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 Freizetareal 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)**<sup>18</sup> 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)**<sup>19 und 20</sup> oder nach Landesrecht unterliegt.

---

<sup>18</sup> § 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.

<sup>19</sup> 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

<sup>20</sup> 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**<sup>21</sup>.

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 "Spiel- und Freizeitareal Priort" im OT Priort gefasst.

## 3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichtet worden. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Zu diesem Zweck ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung vom 16.06.2025 mit

- dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textliche Festsetzungen,
- seiner Begründung mit den Anlagen 1 bis 3 sowie
- dem Bestandsplan mit Fauna zum B-Plan Nr. P 51 in der Fassung Juli 2023

in der Zeit vom 25.08.2025 bis 27.09.2025 im Internet veröffentlicht worden.

---

21 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,

Die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind, konnten während des o. g. Zeitraums im Internet

- auf dem Planungsportal (DiPlanPortal) unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/p51>
- sowie auf der Homepage des Gemeinde Wustermark unter der Rubrik "Verwaltung & Politik/Allgemeines/öffentliche Auslegungen" unter <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/>

eingesehen und abgerufen werden.

Außerdem bestand im Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales die Möglichkeit zur Erörterung der Planung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden während der Veröffentlichungsfrist als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit alle Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt und konnten im

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

während der Dienstzeiten und außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Vereinbarung eingesehen werden.

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

- im Internet über das Planungsportal des Landes Brandenburg <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/p51> oder
- per Mail an [gemeindeentwicklung@wustermark.de](mailto:gemeindeentwicklung@wustermark.de) .

Bei Bedarf konnten Stellungnahmen abgegeben werden:

- schriftlich per Post an die Postanschrift: Gemeinde Wustermark, Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark,
- schriftlich per Fax an die Gemeinde Wustermark (033234 / 73-250) oder
- mündlich während der oben genannten Dienststunden zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Wustermark (Fachbereich 2, Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark).

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

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wurden von der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben und eine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht. Die vorgerbachten Belange der Öffentlichkeit fanden keine Berücksichtigung. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Anlage G dieser Begründung zu entnehmen.

#### 4 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit der E-Mail vom 28.07.20205 hat die Gemeinde Wustermark gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Sie hat sie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten ihre Stellungnahmen innerhalb einer angemessenen Frist bis zum 01.09.2025 abzugeben.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie hatten auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügten sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Mit der E-Mail vom 28.07.2025 sind die nach § 4 Absatz 1 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden) von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt worden. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber erfolgte elektronisch. Die Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Gemeinde Wustermark den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" in der Fassung vom 16.06.2025 mit

- dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textliche Festsetzungen,
  - seiner Begründung mit den Anlagen 1 bis 3 sowie
  - dem Bestandsplan mit Fauna zum B-Plan Nr. P 51 in der Fassung Juli 2025
- in der Zeit vom 25.08.2025 bis 27.09.2025 im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit sind, können während des o. g. Zeitraums im Internet

- auf dem Planungsportal (DiPlanPortal) unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/p51>
- sowie auf der Homepage des Gemeinde Wustermark unter der Rubrik Verwaltung & Politik / Allgemeines / öffentliche Auslegungen unter <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/>

eingesehen und abgerufen werden.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 16 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zzgl. von drei weiteren Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Leitungsauskünfte über infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH und E.DIS Online-Planauskunft sowie von vier Nachbargemeinden ein. Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung teilte in seiner Stellungnahme nur die Weiterleitung an die zuständige Abteilung an, eine inhaltliche Stellungnahme erfolgte nicht.

Keine Stellungnahme gaben die die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Gemeinde Briestlang und die Stadt Ketzin / Havel ab.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** teilt mit, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** teilt neben formalen Hinwiesen zur Regionalplanung die regionalplanerischen Belange in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" mit. In Auswertung dieser Belange wird festgestellt, dass die Planungsabsicht diesen nicht entgegensteht.

Keine Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen die Planung haben bzw. sind nicht von der Planung betroffen:

- das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR),
- das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung,
- das Landesamt für Bauen und Verkehr,
- der Landesbetrieb Straßenwesen, Regionalbereich West,
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- der Wasser- und Bodenverband "GHHK-Havelkanal-Havelseen",
- die 50Hertz Transmission GmbH,
- die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH,
- die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,
- die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Stadt Falkensee,
- die Stadt Nauen und
- die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft der **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, die beteiligt wurde.

Der **Fachbereich Immissionsschutz des LfU** kann den Ausführungen im Teil II der Begründung, Kapitel 2.a.8 Schutzwert Mensch / Gesundheit unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose folgen. Die Ergebnisse der Bewertung der Auswirkungen und die Maßnahmen der Minderung sind für die Abwägung geeignet. Das LfU weist jedoch darauf hin, dass die Ergebnisse und Maßnahmen der Minderung nur im Zusammenhang mit den in die Beurteilung eingestellten Betriebsweisen und der Lage der Emissionsquellen stehen.

Die organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen zu den Trainings- und Wettkampfzeiten außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (TA-Lärm) und die begrenzte Anzahl der Veranstaltungen hält das LfU für geeignet. Es kann auch der Argumentation, im Rahmen der Abwägung i. Z. mit den Auswirkungen des Trainings der Feuerwehr von den Orientierungswerten abweichen, folgen.

Für diese Nutzung kann eine von der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung angewendet werden. Hierzu sollten im Umweltbericht die möglichen Maßnahmen der Minderung und die soziale Adäquanz als Umstand für eine abweichende Beurteilung vom Regelfall eingestellt werden.

Mögliche Maßnahmen der Minderung sowie die soziale Adäquanz als Umstand für eine abweichende Beurteilung vom Regelfall werden im

- TEIL II UMWELTBERICHT der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2.a.8 "Schutzwert Mensch und seine Gesundheit" sowie
  - TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPREIS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt"
- dargelegt.

Die Inhalte der Stellungnahmen der **Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseums** und der **Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland** sind bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Sie werden ergänzt.

In den Bebauungsplan ist als Nachrichtliche Übernahme das Bodendenkmal Nr. 50524 " Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte sowie Gräberfeld römische Kaiserzeit" aufgenommen worden. Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise zur Überwindung des Veränderungs- und Zerstörungsverbots sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPREIS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) im Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufmerksam gemacht worden.

Die Hinweise des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR)** zu Auskünften zur Geologie und zu den Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflichten bei Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen werden in den Teil III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPREIS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen.

Das **Forstamt Havelland des Landesbetriebs Forst Brandenburg hat als Untere Forstbehörde** darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 2 Abs. 2 LWaldG unterliegen u. a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff. Im Geltungsbereich des Planungsvorhabens sind Waldflächen gemäß dieser gesetzlichen Definition vorhanden, aber von dem Vorhaben nicht betroffen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Forstamt Havelland am 20.08.2025 wird dieses damit begründet, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" liegende Wald als Flächen für Wald festgesetzt wird. Der am Rand dieser Waldflächen vorhandene Sportplatz ist auch keine kahlgeschlagene Grundfläche, Waldblöße oder Lichtung, die dem Waldbegriff unterliegen.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst Polizei Brandenburg** hat zur Planung keine grundsätzlichen Einwände. Seine weiteren Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans ist ein Hinweis ohne Normencharakter zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen worden.

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf die Notwendigkeit eine Munitionsfrei-gabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben und auf die Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen.

Das **Bauordnungsamt des Landkreises Havelland** weist daraufhin, dass die Festsetzung von zum Teil nur 4,5 m breiten WA-Gebieten, verbunden mit der textlichen Festsetzung, es handele sich ausschließlich um nicht überbaubare Grundstücksflächen, mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig ist. Möglich wäre z.B. die Herausnahme der Wohnbauflächen aus dem Geltungsbereich oder die Einbeziehung der jeweiligen vollständigen Flurstücke mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den Geltungsbereich. Dem Hinweis wird damit gefolgt, dass die Wohnbauflächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Darüber hinaus wird die Farbe der Waldfäche an die Vorgabe der Planzeichenverordnung (PlanZV) angepasst werden

Die **Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland** teilt mit, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können. Sie geht davon aus, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die "Auseinandersetzung" mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden. Zum Vorentwurf und seiner Begründung ergeben sich Hinweise zum besonderen Schutz, zum Umweltbericht / zur Eingriffsregelung und zum Biotopschutz (nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "basiphiler Trocken und Halbtrockenrasen, unversiegelt (051221 §)", die bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, seiner Begründung mit dem Umweltbericht berücksichtigt werden.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland** bestehen keine Einwände zum Vorentwurf.

Aus der Sicht der **Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland** bestehen zum Planvor-haben keine Einwände oder Bedenken. Der Hinweis der Behörde darauf, dass im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsflächen für das Plangebiet registriert sind, wird in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen.

Die Hinweise der **Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland** auf das Verbot von Veränderungen und Teilzerstörungen am Bodendenkmal Nr. 50524, "Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld römische Kaiserzeit" sowie auf den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" sowie deren Überwindung sind in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen worden. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) im Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" mit einem Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfun-den während der Bauausführung aufmerksam gemacht worden.

**Dem Auskunftsersuchen des Amtes für Gebäude- und Immobilienmanagement, Kreisstraßen des Landkreises Havelland**

- zum Fußgängerverkehr an der Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304
- dessen Querungsmöglichkeiten,
- zur Auslastung des angrenzenden Spiel- und Freizeitareal,
- zur voraussichtlichen Personenzahl, die die Chaussee täglich zu Fuß überqueren
- zum Vorliegen von Berechnungsmodellen oder Prognosen zur Verkehrssituation im Bereich des Plangebietes sowie
- Kostenübernahme für die Anschaffung und laufende Unterhaltung eines Fußgängerüberganges (FGÜ) oder einer Lichtsignalanlage (LSA), für den Fall, dass zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs diese erforderlich werden

wird gefolgt, Antworten werden gegeben.

Die Hinweise des **Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH)** zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen. Zur Löschwasserversorgung sind in diesem Kapitel bereits Ausführungen vorgenommen worden.

Der von der **E.DIS Netz GmbH** mitgeteilte Leitungsbestand sowie die voraussichtliche Sicherstellung einer eventuell benötigten Erschließung mit Elektroenergie aus dem bestehenden Versorgungsnetz werden im

- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGS-PLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie
- TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur"

dargelegt.

Die Hinweise der **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die Hinweise auf den im

- unbefestigten Seitenbereich zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg
- der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 51
- festgesetzten bestehenden Straßenverkehrsfläche der Chaussee

verlaufenden in Betrieb befindlichen Gas-Leitungsabschnitt mit 0,1 bis 1 bar sowie zum Leitungsschutz, einschließlich den Hinwiesen bei Baumpflanzungen werden in den

- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGS-PLANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie

- TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur"

aufgenommen. Im Falle einer Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches oder der Überschreitung des dargestellten Arbeitsraumes wird die NBB erneut beteiligt.

#### Der Hinweis der **DNS:NET Internet Service GmbH**

- auf ihre innerhalb des Plangebietes vorhandenen Rohr- und Kabelsysteme mit den zugehörigen Anlagen sowie
- auf die derzeitige Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen,
- die weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden dürfen
- mit dem Verweis auf die Beachtung ihrer Kabelschutzanweisung

wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Kabelschutzanweisung trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie hat aufgrund fehlender Festsetzungen zur Konkretisierung überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Gehölzanpflanzungen im Nahbereich der im Gehwegbereich der Chaussee verlaufenden Rohr- und Kabelsystem der DNS:NET Internet Service GmbH keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Die vollständige Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Anlage H dieser Begründung zu entnehmen.



## TEIL V ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

### 1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Da es sich um die Sicherung bzw. geringfügige Erweiterung eines vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes im zentralen Siedlungsbereich von Priort handelt, verblieb kein Spielraum für andere Lösungen, da der Eingriff an anderer Stelle in einer vergleichbaren Landschaft weitaus höher wäre. Der Standort hat folgende Vorteile:

- Lage in einem durch Infrastruktur, Bebauung und Verkehr, anthropogen vorgeprägten Raum, im zentralen Siedlungsbereich von Priort.
- Vorhandene Erschließung durch Priorer Chaussee, der Kreisstraße (K) 6304 und Bestandszuwegung ins Plangebiet.
- Da eine gleichartige Nutzung schon vorliegt und keine Nutzungsänderung erfolgt nur geringfügige Beeinträchtigungen von Biotopen, Flora und Fauna.
- teilweise Abschirmung durch Waldflächen und Gehölzstrukturen.

Somit sind grundsätzliche Planungsalternativen nicht mehr angestellt worden.

### 2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" ist die Öffentlichkeit im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gemäß § 3 Absatz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wurden von der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben und eine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

Die vorgerbachten Belange der Öffentlichkeit fanden keine Berücksichtigung. Sie haben keinen Bezug zu den Flächen für Sport- und Spielanlagen, zu den Verkehrsflächen oder den Flächen für Wald. Die Stellungnahmen beziehen sich auf Entwicklungen außerhalb dieser Plangebietsintensionen und regen weitere Wohnbauflächen an.

Von einer teilweisen Einbeziehung von Wohngebietflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wustermark nach dem Hinweis des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland auf die fehlende Rechtsgrundlage wieder abgesehen.

### 3 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" dient der innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung mit Wohnfolgenutzungen – hier der Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die Hinweise des **Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland** werden vollumfänglich berücksichtigt. Infolgedessen sind die Wohngebietsflächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

### 4 Abwägung der Umweltbelange

**Lärmimmissionsschutz:** Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen Lärmbelastungen auf die Umgebung aus. Hinsichtlich des Lärms aus dem Training bzw. aus Wettkämpfen der Feuerwehr beabsichtigt die Gemeinde Wustermark keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Jedoch wird sie organisatorische Maßnahmen ergreifen und mit der Freiwilligen Feuerwehr Prior 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 (Flurstücke 39, Flur 5, Gemarkung Prior) 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.

Die mit dem Trainingsbetrieb der Feuerwehr verbundenen Geräuschemissionen können, weil sie zum menschlichen Zusammenleben dazugehören, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sozialadäquat sein. Der Trainingsbetrieb der Feuerwehr erfolgt im Zusammenhang mit der zuverlässigen Erfüllung der Aufgabe der Feuerwehr. Aus den Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr Prior im Ortsteil ist eine Standortbindung erwachsen, die bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Prior eine ortsgebundene, soziale Akzeptanz der bedingten Immissionen bewirkt.

Sozialadäquat sind Vorgänge, die zum menschlichen Zusammenleben dazugehören und deren Zweck von der Gesellschaft positiv bewertet und anerkannt wird. Soziale Adäquanz berücksichtigt eine besondere Bewertung der Geräuschemissionen, bei der es nicht ausreicht die Beurteilung der Geräuschemissionen durch einen Vergleich mit den

Immissionsrichtwerten vorzunehmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erkennbar geworden, dass eine Akzeptanz nicht vorliegt.

Diese Sachstände und Einschätzungen in die Abwägung einstellend, kommt die Gemeinde Wustermark im Sinne der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen 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.

Die Gemeinde Wustermark wird 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. Darüber hinaus wird sie die Veranstaltungen mit einer aktiven und rechtzeitigen Bürgerinformation begleiten. Die möglichen Veranstaltungen sollen vorrangig dem Ortsteil Priort und ihren Bürger\*innen dienen, von denen zum Teil auch getragen sowie von einer Mehrheit gewünscht werden. Somit kann die soziale Adäquanz einer abweichenden Beurteilung vom Regelfall gestärkt werden.

Die Hinweise des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)**, des **Forstamtes Havelland des Landesbetriebs Forst Brandenburg** hat als Untere Forstbehörde und des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg** werden aufgegriffen und den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" aufgenommen.

Die Hinweise der **Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes des Landkreises Havelland** zum Arten- und Biotopschutz sowie zur Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind in der Umweltprüfung berücksichtigt worden.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" bewirkt einen Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von 113 m<sup>2</sup>. Die entlang des westlich verlaufenden Fußes der aufzuschüttenden Rasenwälle anzupflanzende Baumreihe aus insgesamt 9 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen ist zugleich die Kompensation für diesen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

In Anwendung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 (HVE) wird beim vorliegenden Boden allgemeiner Funktionsprägung zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Gehölzpflanzung mit einer Fläche von 226 m<sup>2</sup> erforderlich. Für jeden zu pflanzenden Baum ist eine Fläche von 5 x 5 m, somit 25 m<sup>2</sup> als kompensatorische Pflanzfläche anrechenbar, was eine Kompensation von 225 m<sup>2</sup> ergibt. In einer vorweggenommenen Abwägung wird auf die verbleibende 1 m<sup>2</sup> große außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzulegende Kompensation wegen seiner Geringfügigkeit verzichtet.

Der Hinweis der **Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland** darauf, dass im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlastverdachtsflächen für das Plangebiet registriert sind, wird der Begründung aufgegriffen.

Der von der **Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland** mitgeteilte Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150667 "Grablege des Barons Monteton, bestehend aus Grabgewölbe und Denkmal" wird bei der Planaufstellung beachtet.

## 5 Abwägung der sozialen Belange

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der von Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind keine in die Abwägung einzustellenden sozialen Belange vorgebracht worden.

## 6 Abwägung ökonomischer Belange

Die von den Medienträgerinnen und den Entsorgungsunternehmen

- Wasser- und Abwasserzweckverband "Havelland" (WAH)
- E.DIS Netz GmbH
- NBB Netzesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

vorgebrachten Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise sind im

- TEIL I - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPANS, Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" der Begründung des Bebauungsplans sowie
  - TEIL III - AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS, Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" der Begründung des Bebauungsplans
- aufgenommen worden.

## TEIL VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

**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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist



## BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 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. 5 und Nr. 6 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

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

2. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" 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 210,0 m<sup>2</sup> bebaut 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 der Zweckbestimmung "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 295,0 m<sup>2</sup> 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 "Ballsport 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 50,0 m<sup>2</sup> 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. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "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, Podeste 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.

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

6. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport und Fitness" sind zulässig:
- Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
  - 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, Podeste und Unterstände gehören
  - 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.

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

## Verkehrsflächen

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

## Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

8. Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhenlage von 39,6 m über DHHN2016 zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*
9. Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhenlage von 38,0 m über DHHN2016 zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Entlang der Linie A-B der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind 7 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
11. Entlang der Linie E-F der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind 2 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
12. Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Kastanien in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Zierapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	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

### 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 anzugeben. 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 anzugeben.