



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	08.01.2026	8/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	11.02.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	12.02.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.02.2026			
Gemeindevertretung	03.03.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. P 51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“ in der Fassung vom 26.01.2026 – bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Textliche Festsetzungen (Anlage A) und der dazugehörigen Begründung (Anlage B bis H) zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 8/2026

Beschlussbegründung:

Zentral im Ortsteil Priort liegt ein Freiraum, der auch heute schon als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrrübungsplatz genutzt wird. Aus dem Ortsteil heraus gibt es diverse Wünsche, diesen Standort zu qualifizieren und dabei die Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger zu verbessern, insbesondere den Spielbereich zu erweitern, und zu einem attraktiven, möglichst naturnahen Ort zu entwickeln, an dem die Bewegung als Teil der Gesundheitsförderung im Fokus steht. Darüber hinaus soll ein Ort entstehen, an dem Jung und Alt zusammenkommen können und das generationsübergreifende Miteinander gefördert wird. Menschen jeden Lebensalters sollen sich dort begegnen, austauschen und sich bewegen können.

Das Konzept sieht verschiedene Funktionsbereiche vor: einen Kinderspielbereich, einen Aktionsbereich für Jugendliche, einen zentral gelegenen Sitzplatz, einen Sportbereich und eine sog. lauschige Ecke als Rückzugsort.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" umfasst in der Gemarkung Priort in der Flur 005 das Straßenflurstück 52/15 (teilweise) und die Flurstücke 113 (teilweise), 114 und 121 (teilweise) sowie in der Flur 008 die Straßenflurstücke 113 (teilweise) und 118 (teilweise). Er hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich.

Der Spiel- und Sportplatz ist kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet auf Grund des Umfangs und der Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, sowie des Waldes aus.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im Ortsteil Priort.

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

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz,
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz,
- eine Grünfläche mit der 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.

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

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 25.08.2025 bis 27.09.2025 durch Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Internet 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.

Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.07.2025 über den Vorentwurf der Planwerke unterrichtet und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Mit der E-Mail vom 28.07.2025 bzw. im Zuge der Leitungsauskünfte über infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH und E.DIS Online-Planauskunft sind gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 20 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die sechs Nachbargemeinden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

Daraufhin gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen von 16 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zzgl. von drei weiteren Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Leitungsauskünfte sowie von vier Nachbargemeinden ein, die in die Auswertung und später in die Abwägung eingestellt wurden. Die vorgebrachten Belange der Öffentlichkeit fanden keine Berücksichtigung, jedoch die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die auch zu Änderungen an der städtebaulichen Planung

fürten. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf sind den Anlagen G und H zu entnehmen.

Mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja

☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2026

☐ wiederkehrender Aufwand

☒ Ergebnishaushalt

☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	(Räumliche Planung- und Entwicklungsmaßnahmen)
Kostenträger:	51110000	(Räumliche Planung- und Entwicklungsmaßnahmen)
Konto:	54311101	(Planungskosten Pläne)

Summe: **53.500,00 Euro**

☒ bereits im lfd. HH eingeplant

☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant

☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

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

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Teil II Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplans aufgezeigt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☒ Ja ☐ Nein

Im Rahmen des gesamten Prozesses der Konzeptaufstellung erfolgte eine Beteiligung der Anwohnerschaft sowie weiterer interessierter Einwohnerinnen und Einwohner, insbesondere von Kindern und Jugendlichen. Zu diesem Zweck wurden am 4. und 24.09.2021 zwei Vor-Ort-Termine in Form von Workshops durchgeführt, in denen gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro Ideen geprüft, erörtert und weiterentwickelt wurden.

Anlagen:

- Anlage A: Entwurf
- Anlage B: Begründung
- Anlage C: Begründung Anlage 1 - Konzept
- Anlage D: Begründung Anlage 2 - Wettkampf+DOP
- Anlage E: Begründung Anlage 3 - Bestand Fauna
- Anlage F: Begründung Anlage 4 - Schallprognose
- Anlage G: Begründung Anlage 5 - Auswertung Stellungnahmen Vorentwurf Öffentlichkeit
- Anlage H: Begründung Anlage 6 - Auswertung Stellungnahmen Vorentwurf Träger öffentlicher Belange

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