



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	04.05.2026	63/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	10.06.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.06.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.06.2026			
Gemeindevertretung	30.06.2026			

#### Betreff

Bebauungsplan Nr. P51 „Spiel- und Freizeitareal Priort“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

1. dem Abwägungsvorschlag der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gem äß § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 26. Januar 2026,
2. dem Abwägungsvorschlag der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 26. Januar 2026,
3. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gem äß § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 28. Mai 2026,
4. dem Abwägungsvorschlag der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" gem äß § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 28. Mai 2026,

zuzustimmen.

**Drucksache:** 63/2026

**Beschlussbegründung:**

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 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Zentral im Ortsteil Priort liegt ein Freiraum, der auch heute schon als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrübungsplatz 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.

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.

Vom 25.08.2025 bis einschließlich zum 27.09.2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zwischen dem 28.07.2025 und dem 01.09.2025 konnten sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern.

Nach dem am 03.03.2026 mit der Drucksache 8/2026 gefassten Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung folgte vom 07.04.2026 bis einschließlich 18.05.2026 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Vom 16.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026 hatten zudem Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit, zum Entwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zu nehmen.

Nach Auswertung der durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung haben im Zuge der Abwägung die nachstehenden Änderungen Aufnahme in das Planwerk gefunden:

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist die Planung fortgeschrieben worden. Die zum Entwurf vorgebrachten Belange fanden Berücksichtigung, jedoch bewirkte dieses nicht eine Änderung der Planung, sondern nur eine Fortschreibung der Begründung.

Die in der Anlagen Anlagen 1 bis 4 enthaltenen Abwägungs- bzw. Auswertungsvorschläge zu den einzelnen Beteiligungsschritten sollen mit dieser Beschlussvorlage gebilligt werden. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Voraussetzung für den in dieser Beratungsfolge mit der Drucksache 64/2026 ebenso avisierten Satzungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplans.

**Finanzielle Auswirkungen**☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2025 - 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 Priort" eine Zuwendung in Höhe von 42.800,00 Euro bewilligt. Der Differenzbetrag ist durch die Gemeinde zu tragen.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im 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 1 - Abwägungsvorschlag der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 (nur digital)

Anlage 2 - Abwägungsvorschlag der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 (nur digital)

Anlage 3 - Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2026 (nur digital)

Anlage 4 - Abwägungsvorschlag der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2026 (nur digital)

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