

**Abwägung 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**

Mit der Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" wurde die Öffentlichkeit 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. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" in der Fassung vom 16.06.2025, bestehend aus

- 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. 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.

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.

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	<p>Der Verfasser der Stellungnahme vertritt "Miiischwald". Er hat von dem Projekt, dem Bebauungsplan Nr. P 51 für das Spiel- und Freizeitareal in Priort, gehört und ist daran interessiert, mögliche ökologische Kompensationsmaßnahmen zu besprechen, die im Rahmen dieses Vorhabens erforderlich sein könnten.</p> <p>Es ist ihm aufgefallen, dass sich in der Umgebung passende Kompensationsflächen anbieten, die eventuell für das Projekt der Gemeinde in Betracht gezogen werden können.</p> <p>Er würde sich freuen, in einem kurzen, unverbindlichen Gespräch seine Perspektiven und Erfahrungen anzubieten. Seit drei Jahren ist er für die Umsetzung der Tesla Kompensation mit 620 Hektar Erstaufforstung verantwortlich und hat darüber hinaus umfangreiche Erfahrungen aus weiteren Kompensationsprojekten gesammelt.</p> <p>Falls die Gemeinde nicht die richtige Ansprechpartnerin für dieses Thema ist, wäre er dankbar, wenn ihm die entsprechenden Kontaktinformationen zukommen könnten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Angebot von "Miiischwald", für mögliche ökologische Kompensationsmaßnahmen in Betracht gezogen zu werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Wustermark prüft zuerst die Möglichkeiten kompensatorischer Maßnahmen in ihrem eigenen Flächenpool. Sollte dieser nicht für kompensatorischen Maßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden zu Verfügung stehen, werden externe Dienstleistungsangebote in Betracht gezogen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
02	<p>Der Verfasser der Stellungnahme kann sich urlaubsbedingt nur summarisch auf den vorliegenden Entwurf des B-Planes eingehen. Im ersten Zugriff weist er aber auf Folgendes hin.</p> <p>Der Planer hebt auf eine Abgrenzungssatzung aus 2022 ab (die übrigen von ihm, aber schon 2002, erarbeitet wurde. Bereits in dieser Satzung finden sich Widersprüche zwischen Planteil und Begründung. Während die Begründung darauf abstellt, dass der Außenbereich hinter der letzten Bebauung der angrenzenden Grundstücke beginnt, wurde durch fälschliches Weglassen der bereits 2002 tatsächlich und behördlich genehmigten bzw. baurechtlich sonstigen zulässigen baulichen Anlagen der bauliche Innenbereich der an das Plangebiet westlich angrenzenden Wohngrundstücke die Innenbereichsgrenze verschoben.</p> <p>Mit der tatsächlichen Nutzung der erwähnten Grundstücke, nämlich auch im hinteren Bereich als bebaut mit untergeordneten Nebenanlagen und gärtnerisch genutzt, stimmen die Angaben des Entwurfes, nämlich als Trockenrasen- bzw. Halbtrockenrasenbiotop nicht überein. Hier wiederholen sich die bereits 2002 aufgetretenen Kartierfehler leider erneut.</p> <p>Die von der Gemeinde bereits in der Vergangenheit im Außenbereich errichteten baulichen Anlagen sind über Jahre rechtswidrig gebaut worden. Der Verzicht auf Erwähnung dieses Umstandes lässt die vorliegende Planung in einem unzutreffenden Licht erscheinen, zumal die Gemeinde sich bereits in der Vergangenheit als unfähig (unwillig) gezeigt hat, bereits bei einer in Bezug auf die nun offenbar geplante noch intensivere Nutzung dieses Areals die Auswirkungen dieses Platzes auf seine Umgebung und die dort lebenden Anwohner vor schädlichen Auswirkungen zu schützen.</p> <p>Es wird bisher auch nicht klar, warum der planerische Grundsatz Innenbereichs vor Außenbereichsentwicklung hier aufgegeben wurde und eine Erweiterung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" 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 Infra-struktur und Landesplanung (MIL) ausdrücklich bestätigt worden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nutzungsumfangs betrieben wird, für deren Notwendigkeit zumindest bisher kein erkennbarer Grund besteht.</p> <p>Hier bricht der Verfasser seine Darlegungen ab, eine umfangreichere Prüfung war ihm in der Kürze der Zeit leider nicht möglich. Er hatte noch im Juli dieses Jahres den zuständigen Bearbeiter der Gemeindeverwaltung (für Klima-, Umwelt- und Naturschutz – Anmerkung Gemeinde) befragt, wann mit ersten Planungsergebnissen zu rechnen sei. Er antwortete da noch, das werde wohl noch in diesem Jahr geschehen.</p>	<p>Wohngebietes, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung besteht kein Planungserfordernis.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus können in Anwendung des § 246 e BauGB auch Wohnzwecken dienende Gebäude im Außenbereich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Annahme, dass die tatsächliche Nutzung der "erwähnten" Grundstücke, die im hinteren Bereich mit untergeordneten Nebenanlagen bebaut</p>

lfd. Nr. Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

sind und gärtnerisch genutzt werden nicht mit den Angaben des Entwurfes, nämlich als Trockenrasen- bzw. Halbtrockenrasenbiotop übereinstimmen, ist keineswegs nachvollziehbar. Die Vom Stellungnahmegeber angesprochenen Grundstücksteile sind im Bestandsplan Fauna als unversiegelte Hausgärten sowie mit einem Schuppen kartiert worden. Der kartierte basiphile Trocken- und Halbtrockenrasen liegt an ganz anderer Stelle im Plangebiet.

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, welche von der Gemeinde in der Vergangenheit im Außenbereich errichteten baulichen Anlagen rechtswidrig seine sollen.

Mit der städtebaulichen Planung wird keinesfalls der planerische Grundsatz einer Innenbereichs- vor einer Außenbereichsentwicklung aufgegeben. Dieser Grundsatz bezieht sich vor allem auf die baulichen Entwicklungen. Mit dem Bebauungsplan wird eine den Siedlungszusammenhang 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.

Mit ihrem Beschluss Nr. 145/2025 vom 30.09.2025 hat die Gemeindevertretung Wustermark die Gemeindeverwaltung mit der Ermittlung und Prüfung der rechtlichen, planerischen und praktischen Auswirkungen einer Aufhebung der Klarstellungssatzungen in den Ortsteilen der Gemeinde Wustermark beauftragt. Davon betroffen ist auch die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Priort-Siedlung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2022.

lfd. Nr. Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Auf den zeitlichen Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareals Priort" hat die Gemeinde nur bedingt Einfluss. Entscheidend sind die aus den Beteiligungsprozessen vorgebrachten zu berücksichtigenden Belange. Mit dem im August / September 2025 öffentlich ausgelegten Vorentwurf des B-Plans Nr. P 51 ist eine erstes Planungsergebnis vorgestellt worden.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03	<p>Die Stellungnahmegeber*innen sind Eigentümer des Flurstücks 52/16, Flur 5 in Priort. Der nördliche Teil dieses Grundstücks befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden B-Plans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort". Die Eigentümer fordern, dass für diesen Teil des Grundstücks Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die die Bebaubarkeit im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets ermöglichen.</p> <p>Am 25.09.2025 waren Eigentümer*innen noch einmal vor Ort im Rathaus der Gemeinde Wustermark und ließen sich über die Bedeutung des Bebauungsplans für ihr Grundstück unterrichten. Ihnen war nicht bewusst, dass ein Teil des Grundstückes im Außenbereich liegt und aktuell nicht bebaut werden darf. Grundsätzlich liegen ihre Bedenken eher bei dem Geltungsbereich der Klarstellungssatzung und der Bebaubarkeit des Grundstückes mit einem zweiten Wohnhaus. Die Eigentümer*innen verfügen nicht über einen Internetzugang und würden sich freuen, wenn sie bei der erneuten Beteiligung eine kurze Information erhalten würden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" 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.</p> <p>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.</p>

lfd. Nr. Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

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.

lfd. Nr. Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Darüber hinaus können in Anwendung des § 246 e BauGB 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.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung