

# GEMEINDE WUSTERMARK

Aufstellung Bebauungsplan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"



Präsentation im Ortsbeirat Priort am 07.05.2025

erstellt von STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt im Auftrag der Gemeinde Wustermark

# Planungsanlass, Erforderlichkeit und Planungsziel

---

zentral im Ortsteil Priort gelegen:

**Freifläche als Spiel-, Sport-, Fest- und Feuerwehrübungsplatz genutzt**

Bedarf einer Standortqualifizierung

**Verbesserung der Nutzbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger**

**Insbesondere naturnahe Erweiterung des Spielbereiches**

**Förderung der Bewegung als Teil der Gesundheitsförderung**

darüber hinaus

**Förderung des generationsübergreifenden Miteinanders**

# Konzept Erweiterung des zentralen Freiraumes Priort 21.11.2021

AG PROTZMANN + WEGWERTH, AG für Landschaftsarchitektur PartGmbH

## Funktionsbereiche

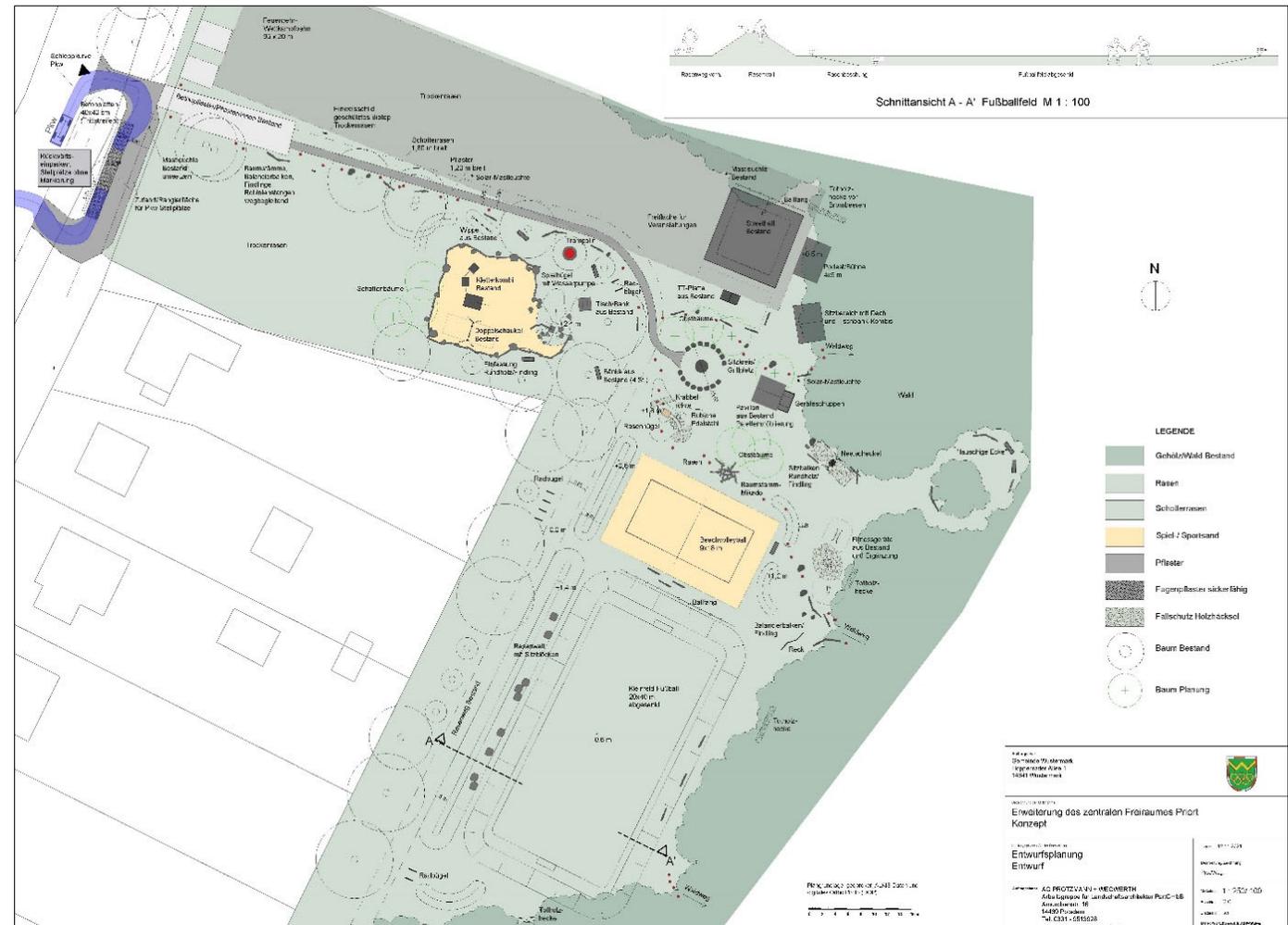
Kinderspielbereich

Aktionsbereich  
für Jugendliche und  
Veranstaltungen  
am Streetball-Feld

zentral gelegener  
Sitzplatz

Sportbereich

lauschige Ecke  
als Rückzugsort



Spiel- und Sportplatz

**kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich**

**keine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB  
auf Grund des Umfangs und der Auswirkungen auf die unmittelbar  
angrenzende Wohnbebauung sowie des Waldes**

Daraus folgt

**Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans  
zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen  
zur Zulässigkeit der Spiel-, Sport-, und Freizeitfläche im OT Priort**

Gemeindevertretung beschloss am 13.07.2023

**die Aufstellung des Bebauungsplans  
Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"**

# Verfahrensablauf bis April 2025

---

13.07.2023	Beschlussfassung (BS-82/2023) über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"
Juni 2024	Vergabeverfahren zu Stadtplanungsleistungen Aufforderung zur Angebotsabgabe für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"
15.11.2024	Auftrag an STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt
05.02.2025	Bereitstellung des Lage- und Höhenplans von ÖbVI A. Böger
11.02.2025	Anlaufberatung mit Gemeinde, Stadtplaner, Umweltplaner Erörterung des Vorentwurfs in der Fassung vom 10.02.2025
13.03.2025	Auftrag zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm durch Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
24.02.2025	Vor-Ort-Begehung mit der Unteren Forstbehörde, Forstamt Havelland zur Feststellung der Waldeigenschaft im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans P 51

# B-Plan P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort"

Arbeitsfassung  
10. Februar 2025

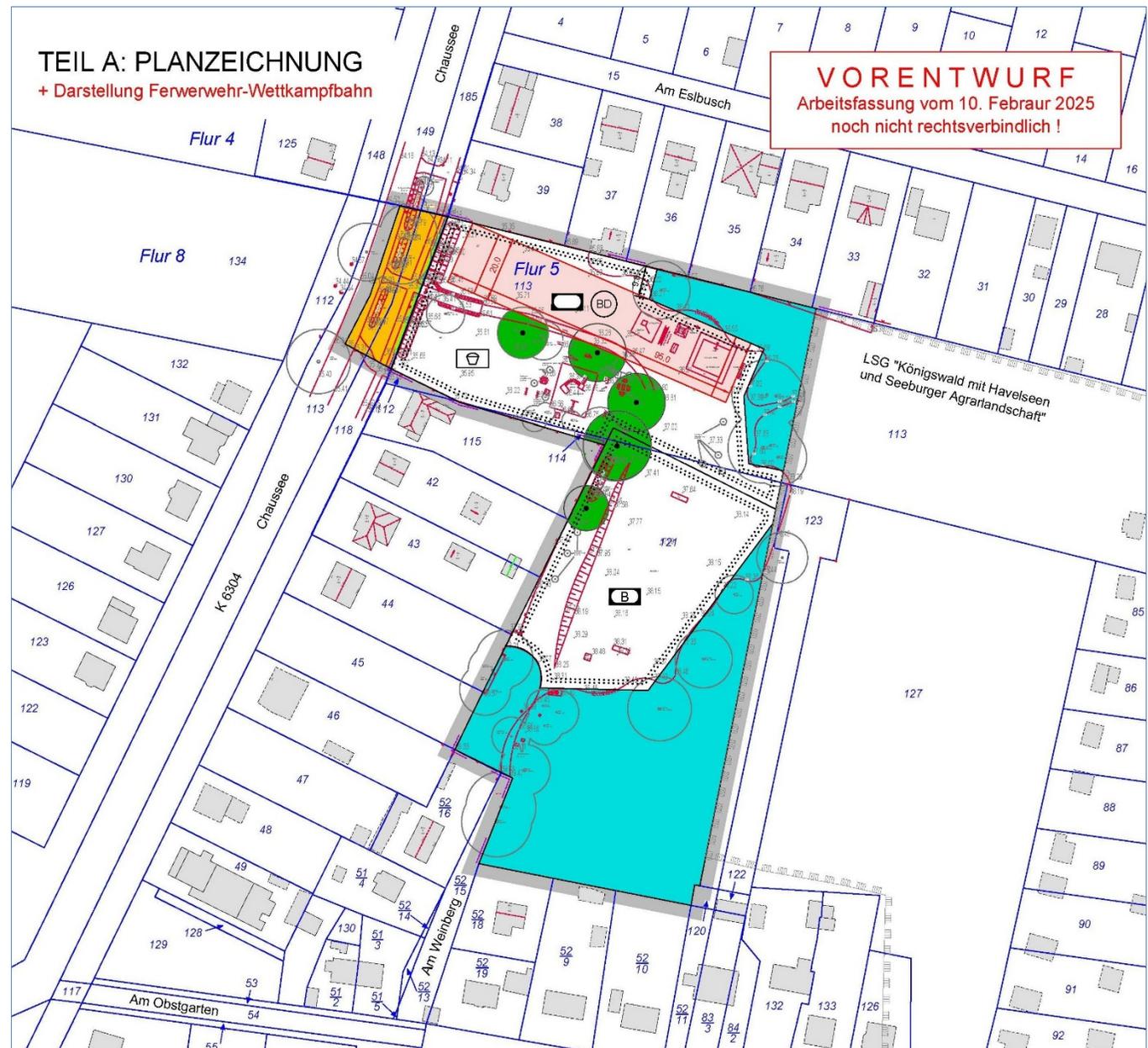
im Ergebnis  
der Anlaufberatung

Beteiligung der Unteren  
Forstbehörde, FA Havelland

zur Feststellung der Waldei-  
genschaft im räumlichen Gel-  
tungsbereich des B-Plans

Vor-Ort-Begehung  
24. Februar 2025

mit Revierleiter Falkensee,  
Gemeinde und Stadtplaner



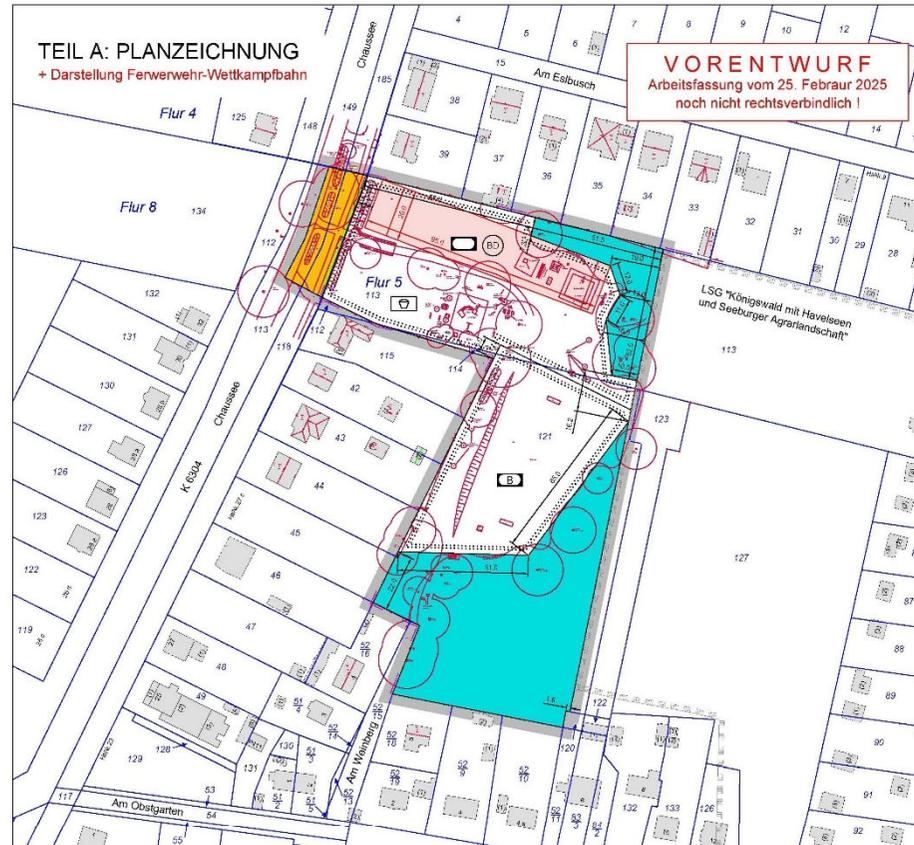
B-Plan P 51

# Vorentwurf 25. Februar 2025

Ausschnitt ohne textliche Festsetzungen und ohne Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen

nach Abstimmung mit dem Forstamt:

Konkretisierung der Waldkante und Lage der Feuerwehrübungsbahn



## HINWEISE OHNE NORMENCHAKTER

### 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 anzuzeigen. Die Entdeckungsorte 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 Ordnungsbekanntmachung 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 anzuzeigen.

## LEGENDE DER PLANUNTERLAGE



## VERFAHRENSVERMERKE

### AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. P 51, "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark den ..... Bürgermeister



Gemeinde  
Wustermark

## Bebauungsplan Nr. P 51 Spiel- und Freizeitareal Priort

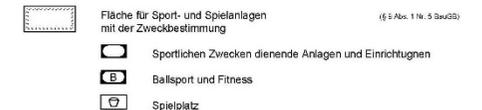
VORENTWURF Arbeitsfassung 25. Februar 2025



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (1:10.000) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (schwarze Umrandung). Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DT K 10 © GeoBasis-DE/LGB 2023 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen



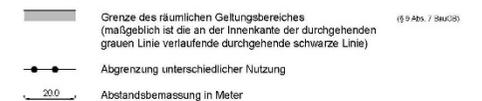
### Verkehrsflächen



### Flächen für Wald



### Sonstige Planzeichen



## voraussichtlicher Verfahrensablauf ab Mai 2025

---

Mai bis Sommer 2025	artenschutzrechtliche Kartierung des Plangebiets durch Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue
ab Mai 2015	Entwerfen der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans P 51
bis 02.06.2025	geplante Fertigstellung der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm
Juni 2025	Fortschreibung des B-Plan-Vorentwurfs und der Begründung

### wenn keine nicht zuvor absehbaren Konflikte, folgender Verfahrensverlauf:

22.07.2025	Beschluss zum Vorentwurf des B-Plans P 51
August 2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

## **voraussichtlicher** Verfahrensablauf ab September 2025

---

September 2025	Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen Berücksichtigen vorgebrachter Belange, ggf. ergänzender Fachplanungen und Fortschreiben des Bebauungsplans zum Entwurf
Oktober 2025	Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen
Januar 2026	Beschluss zum Entwurf des B-Plans P 51
Februar 2026	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
April 2026	Auswertung der förmlichen Beteiligungen Berücksichtigen der vorgebrachten Belange Fortschreiben des Bebauungsplans zur Satzungsfassung
Juni 2026	Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan P 51
August 2026	Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark