



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	18.05.2022	115/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	07.09.2022	zurückverwiesen		
Ortsbeirat Priort	16.11.2022			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	17.11.2022			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.11.2022			
Gemeindevertretung	06.12.2022			

Betreff

Bebauungsplan Nr. P 1 „Priort Dorf“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Auf Grund des Umfangs der Planänderung wird eine zweistufige Beteiligung angestrebt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“ umfasst die Gebiete Priorter Dorfstraße, Alte Dorfstraße, An der Worthe sowie einen Teilabschnitt Neue Chaussee (Kreuzungsbereich Alte Dorfstraße bis Kreuzungsbereich Priorter Dorfstraße) und besitzt eine Größe von ca. 15,7 ha. Von der 2. Änderung sind folgende Flurstücke, gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil des Beschlusses ist, betroffen:

Gemarkung Priort Flur 3: 75, 74, 96, 72/2, 71/2, 71/4, 86, 87, 88, 92, 91, 90, 70, 114, 115, 67/2, 71/3, 67/1, 71/3, 66, 65, 64, 63/2, 63/1, 63/3, 113, 61, 56, 112, 57, 58, 94, 95, 60/1, 97, 111, 109, 46/4 (teilweise), 47/2 (teilweise), 48, 47/1, 85 (teilweise), 81/1, 82, 81/2, 84, 80, 83, 68, 77 (teilweise)

Gemarkung Priort Flur 1: 176, 177, 30, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 28, 27, 13/3 (teilweise), 183, 26, 182, 180, 184, 186, 188, 189, 204, 191, 155, 25, 32/5, 32/3, 32/4, 32/2, 153, 154, 35, 48/2, 175, 172, 173, 174, 157, 159, 49, 50, 51, 208, 206, 209, 207, 45, 178, 179, 37, 44, 193, 200, 201, 195, 196, 199, 198, 203, 202, 40, 41, 42, 43 (teilweise), 156 (teilweise)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“ umfasst damit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“, 1. Änderung.

Drucksache: 115/2022

Beschlussbegründung:

Der Bebauungsplan Nr. P 1 „Priort Dorf“ ist am 16.05.1997 in Kraft getreten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte zur Korrektur der textlichen Festsetzungen zum Immissionschutz. Die 1. Änderung ist am 07.08.2003 in Kraft getreten.

Aus Anlass eines aktuellen Bauantrags zur Errichtung eines Wohnhauses in der Priorter Dorfstraße hat der Landkreis Havelland, die untere Bauaufsichtsbehörde, den Bebauungsplan Nr. P 1 „Priort Dorf“, 1. Änderung rechtlich geprüft. Die untere Bauaufsichtsbehörde kam zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes funktionslos geworden ist, da die Umsetzung des Planungsziels im Plangebiet nicht mehr möglich ist.

Der Landkreis verwies in seiner Begründung auf das Urteil des OVG Hamburg vom 15.10.2020 (Az: 2 E 7/18.N) wonach für die Festsetzung eines Dorfgebietes eine Wirtschaftsstelle in Form eines Vollerwerbsbetriebs im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO notwendig sei. Eine Wirtschaftsstelle in Form eines Vollerwerbsbetriebs ist im Plangebiet nicht ansässig.

Nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde könne diese Voraussetzung im vorliegenden Fall auch zukünftig nicht erfüllt werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden seien.

Die Gemeinde hat ihrerseits Zweifel an der Klarheit der rechtlichen Situation sowie der Eindeutigkeit der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans und hat darauf aufbauend ebenfalls eine rechtliche Prüfung beauftragt. Diese beurteilt und bewertet die Situation in Bezug auf die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans abweichend. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

Die Rechtslage ist demzufolge im vorliegenden Fall nicht eindeutig. Auch im Sinne möglicher Bauantragstellenden schlägt die Gemeindeverwaltung einen Konsens mit dem Landkreis Havelland, untere Bauaufsichtsbehörde, und daher die 2. Änderung des Bebauungsplans P 1 „Priort Dorf“ vor.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 34 BauGB im planungsrechtlichen Innenbereich. Die im Plangebiet zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen weniger als 20.000qm. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht begründet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Demnach kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist hingegen vorzunehmen. Auf Grund des Umfangs der Planänderung wird eine zweistufige Beteiligung angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde in § 5a BauNVO mit der Gebietsart „Dörfliches Wohngebiet“ eine neue Art der baulichen Nutzung eingeführt.

Dörfliche Wohngebiete sollen nach § 5a Abs. 1 BauNVO künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans P 1 „Priort Dorf“ das Fortbestehen des Planungsrechts gesichert und somit die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Bebauung gewährleistet werden. Dazu werden die gegenwärtigen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung geändert, die textlichen Festsetzungen auf die aktuellen Anforderungen überprüft sowie eine Neuaufstellung der Begründung des Bebauungsplans angestrebt.

Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung werden im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt die konkreten Rahmenbedingungen bzw. Unterschiede zwischen den beiden Gebietsarten durch einen kompetenten Fachreferenten dargelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja

☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2022

☐ wiederkehrender Aufwand

☒ Ergebnishaushalt

☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne

Summe: **75.000,00 Euro**

☐ bereits im lfd. HH eingeplant

☒ im lfd. HH noch nicht eingeplant

☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

- Lageplan räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“
- Erörterung des Erfordernisses einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“
- Rechtliche Würdigung durch LOH Rechtsanwälte zum Erfordernis einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P 1 „Priort Dorf“

.....
gez. Herr Schollän

Fachbereichsleiter Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales