

G E M E I N D E

W U S T E R M A R K

Bebauungsplan P 1 "Priort-Dorf"

Erfordernis einer 2. Änderung?

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Anlage 1: Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021

Erörterung am 16.11.2022, 18:45 Uhr
im Ortsbeirat Priort

Bürgerbegegnungsstätte Priort, Chaussee 26 f, 14641 Wustermark, OT Priort

Erörterung am 17.11.2022, 18:15 Uhr
im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt

Rathaus, Konferenzraum 3. OG, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

ermittelt und erstellt STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt Potsdam / Stand 25.08.2022

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

a) Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

> Die Anforderungen der Rechtsprechung an die Annahme einer Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen sind sehr hoch. So hat das BVerwG in seinem Urteil vom 03. Dezember 1998 ausgeführt,

*... dass Bebauungspläne nur in äußerst seltenen Fällen funktionslos sein können. **Eine bauplanerische Festsetzung tritt nur dann außer Kraft,***

- wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und

- wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient ...

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

a) Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

- > **Entscheidend ist, ob die Verwirklichung der Planung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist** und ob diese Tatsache offensichtlich ist.

Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit eines Bebauungsplans reichen für die Annahme der Funktionslosigkeit demgegenüber nicht aus.

- > **Dies zu Grunde gelegt, kann vorliegend von der Funktionslosigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans P 1 "Priort - Dorf" keine Rede sein.**

Dass die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist, ist nicht erkennbar.

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

a) Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

- > Zum einen sind im Plangebiet noch mehrere bisher unbebaute Grundstücke vorhanden, die die Ansiedlung von für ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO charakteristischen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht ausschließen.
- > Zum anderen könnten auch bebaute und bisher anderweitig genutzte Grundstücke nach entsprechenden Umbaumaßnahmen wieder oder erstmals einer solchen Nutzung zugeführt werden. Auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist dies jedenfalls nicht.

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

a) Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

- > Nach Auskunft des Veterinäramtes des Landkreises sind im Plangebiet neben dem Landwirt im Nebenerwerb mit 4,4 ha Grünland ein Rinderhalter mit 16 Rindern, vier Pferdehalter mit 11 Pferden und drei Geflügelhalter mit insgesamt 37 Geflügel gemeldet.

Auch diese Nutzungen könnten langfristig zu Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe um- oder ausgebaut werden.

Auf die derzeitige Absicht der Eigentümer kommt es in dem Zusammenhang nicht an, sondern nur darauf, ob dies auf unabsehbare Zeit faktisch ausgeschlossen ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

b) Zum Urteil des OVG Hamburg vom 15.10.2020 und zur Revisionszulassung

- > Unabhängig von den vorgenannten Erwägungen, die bereits gegen eine Funktionslosigkeit sprechen, führt auch das Urteil des Obergerverwaltungsgericht Hamburg vom 15. Oktober 2020 (Az. 2 E 7/18.N), auf das der Landkreis in seiner Stellungnahme maßgeblich abgestellt hat, zu keiner anderen Beurteilung.
- > Sollte dem Urteil des OVG Hamburg - entgegen der von der Gemeinde und ihrem Rechtsbeistand (LOH Rechtsanwälte) vertretenen Auffassung - maßgebliche Bedeutung beigemessen werden, wäre mithin zunächst die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts abzuwarten.

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

c) Vorsorglich: Keine Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans

- > Unabhängig von den vorgenannten Gründen scheidet eine etwaige Funktionslosigkeit des gesamten Bebauungsplans hier in jedem Fall aus.

- > Hinsichtlich der Teilfunktionslosigkeit von Bebauungsplänen gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Teilunwirksamkeit von Bebauungsplänen.

Danach führt die Ungültigkeit eines Teils einer Satzungsbestimmung dann nicht zu ihrer Gesamtnichtigkeit, wenn die Restbestimmung auch ohne den nichtigen Teil sinnvoll bleibt und anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen erlassen worden wäre.

Dies ist vorliegend der Fall.

Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021 Zeichen 0671/21.35

d) Ergebnis

- > Im Ergebnis bleibt festzuhalten: Die von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.
- > Das vom Landkreis zitierte Urteil des Obergerverwaltungsgerichtes Hamburg ist bisher noch nicht rechtskräftig. Das Bundesverwaltungsgericht wird die Frage der Erforderlichkeit eines Vollerwerbsbetriebes für eine Dorfgebietsausweisung nach § 5 BauNVO erst noch klären.
- > **Für den Fall der Funktionslosigkeit der Festsetzung des Dorfgebiets, kann dies dann allenfalls die Dorfgebietsausweisung, nicht aber den gesamten Bebauungsplan betreffen.**