

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

Erörterung am 16.11.2022, 18:45 Uhr  
**im Ortsbeirat Priort**

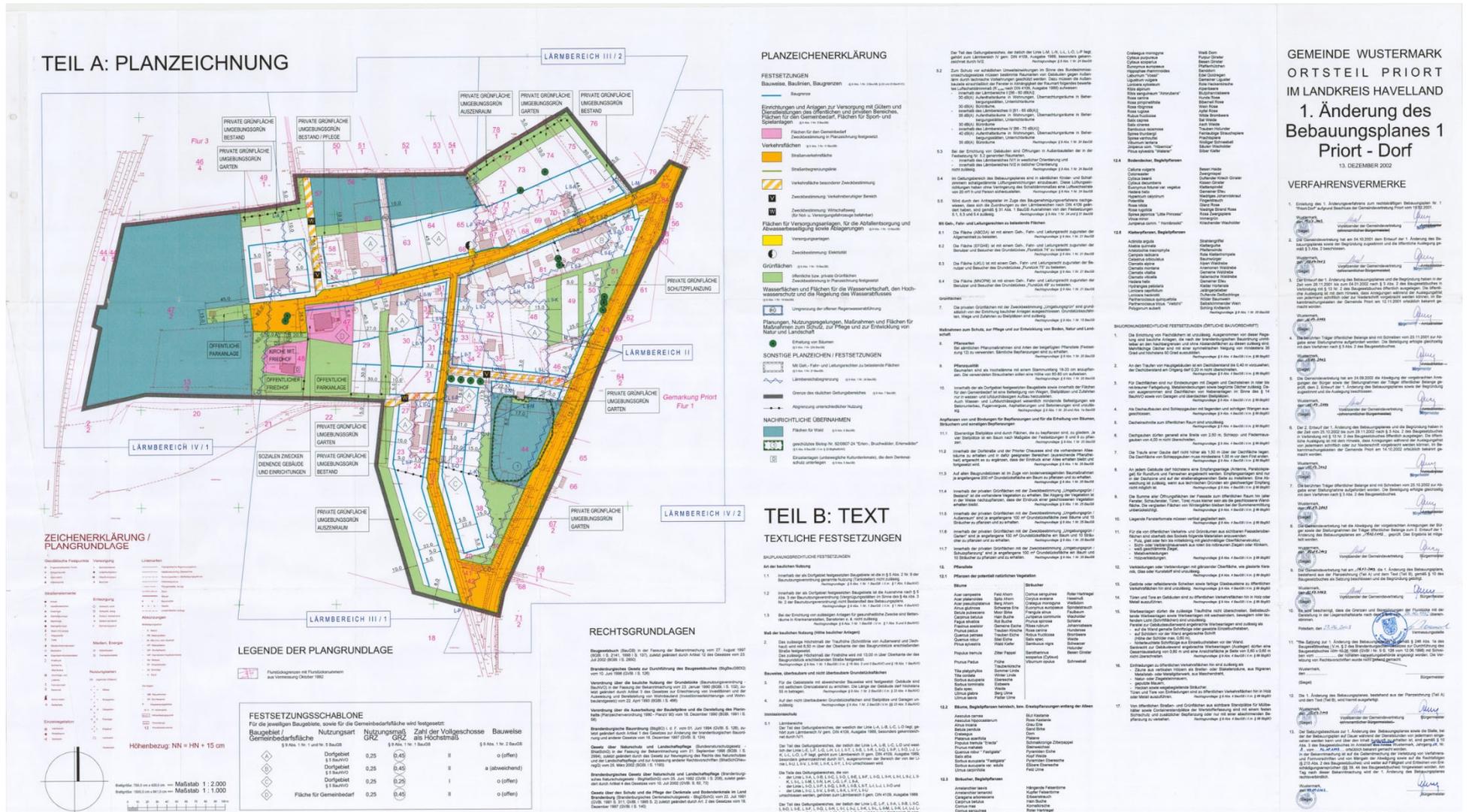
Bürgerbegegnungsstätte Priort, Chaussee 26 f, 14641 Wustermark, OT Priort

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



# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

- 10.02.2003 Abwägungsbeschluss
- 10.02.2003 Satzungsbeschluss
- 15.07.2003 Ausfertigung
- 06.08.2003 Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans  
Amtsblatt Nr. 3 vom 06.08.2003
- 07.08.2003 Inkrafttreten des der 1. Änderung des Bebauungsplans



# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

## Ausgangssituation

Aus Anlass eines Bauantrags zur Errichtung eines Wohnhauses in der Priorter Dorfstraße hat **die Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)** des Landkreises Havelland den Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf" rechtlich geprüft.

Ergebnis **Die Festsetzung eines Dorfgebiets ist funktionslos geworden, da die Umsetzung des Planungsziels im Plangebiet nicht mehr möglich ist.**

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

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 1. Änderung

## Wertung durch Gemeinde / Beschlussvorschlag

Auf die Position der UBA bezogen, holte die Gemeindeverwaltung Wustermark eine rechtliche Stellungnahme ein:

### **Rechtliche Würdigung LOH Rechtsanwälte vom 05.11.2021**

Zeichen 0671/21.35

Ergebnis: Die von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen im vorliegenden Fall sind nicht erfüllt. Die Rechtslage ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig.

Die Gemeindeverwaltung sucht - auch im Sinne der Bauantragstellenden - einen Konsens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des LK Havelland und schlägt vor:

- 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort - Dorf" mit Änderung der Art der baulichen Nutzung**
- **von Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO
  - **in Dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO.

# § 5 BauNVO "Dorfgebiete" - § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

Absatz 1

**Dorfgebiete dienen**

- **der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,**
- **dem Wohnen und**
- **der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie**
- **der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.**

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Absatz 1

**Dörfliche Wohngebiete dienen**

- **dem Wohnen sowie**
- **der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und**
- **nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.**

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

# § 5 BauNVO "Dorfgebiete" - § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

Absatz 2 Zulässig sind

1. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
2. **Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
3. sonstige Wohngebäude,
4. **Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. **sonstige Gewerbebetriebe,**
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Absatz 2 Zulässig sind

1. **Wohngebäude,**
2. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. **nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,**
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. **sonstige Gewerbebetriebe,**
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

# § 5a BauNVO "Dorfgebiete" - § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

Absatz 3

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Absatz 3

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

## §§ 5 und 5a BauNVO - Begriffserklärungen

aus Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger, BauGB Kommentar, Verlag C.H.Beck, Band VI, § 5 BauNVO, Söfker, Lfg. 134, August 2019, § 5a BauNVO, Blechschmidt, Lfg. 144, Oktober 2021

### **Wirtschaftsstelle** (§ 5a Absatz 2 Nr. 2 BauNVO)

**alle dem Betrieb dienenden baulichen Anlagen** wie zB Stallgebäude, Scheunen, Futter- und Getreidesilos sowie die bei dem Betrieb gelegene Wirtschaftsflächen (zB Hausgärten und Auslaufflächen für Vieh und Kleinvieh erfasst

### **land- und forstwirtschaftlicher Betriebe** (§ 5a Absatz 2 Nr. 2 BauNVO)

nach den zu § 35 Abs. 1 Nr. 1 entwickelten Grundsätzen:

- spezifische betriebliche Organisation,
- mit gewisser Nachhaltigkeit im Sinne eines auf Dauer gedachten lebensfähigen Unternehmens sowie
- mit einem Mindestumfang an land- oder wirtschaftlicher Betätigung, der sich wiederum in der spezifischen Organisation niederschlägt und die Erwartung der Dauerhaftigkeit abstützt.
- gewichtiges Indiz, aber keine zwingende Voraussetzung für die Betriebseigenschaft ist Ertragserzielung und Gewinnerzielungsabsicht.

## §§ 5 und 5a BauNVO - Begriffserklärungen

### **land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe** (§ 5a Absatz 2 Nr. 2 BauNVO)

ein Nebenerwerbsbetrieb muss ebenfalls eine spezifische betriebliche Organisation aufweisen, die aber im Unterschied zum Vollerwerbsbetrieb deutlich kleiner sein kann.

- Beachte Landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle iSd § 5a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist eine Siedlerstelle mit einem Wohngebäude, einem Wirtschaftsteil und einer Landzulage,
- die auf Grund ihrer Größe und Bodenbeschaffenheit geeignet und bestimmt ist,
  - dem Siedler durch weitgehende Selbstversorgung aus den Erträgen des Bodens und der Tierhaltung sowie
  - ggf. durch Einkünfte aus einer bescheidenen Marktleistung nachhaltig eine spürbare Ergänzung des Einkommens zu ermöglichen.
- Die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle darf gerade nicht den Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebes annehmen.**

## §§ 5 und 5a BauNVO - Begriffserklärungen

### Abgrenzung zwischen Voll- und Nebenerwerbsbetrieb (§ 5a Absatz 2 Nr. 2 BauNVO)

- **richtet sich in erster Linie danach, ob der Betreiber die landwirtschaftliche Tätigkeit haupt- oder nebenberuflich ausübt**
- keine Differenzierung nach Einkommensverhältnissen
- Sofern Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe durch Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, würden die Maßstäbe für die Genehmigungserteilung für Voll- und Nebenerwerbsbetriebe identisch sein.

Vom landwirtschaftlichen Betrieb unterscheidet sich die Nebenerwerbsstelle insbesondere dadurch, dass

- die **landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle keine Betriebseigenschaft** aufweisen darf,
- **zwingend des Vorhandenseins eines** zur Nebenerwerbsstelle gehörenden **Wohngebäudes** vorausgesetzt wird und
- die bewirtschafteten Flächen, die **Landzulage**, jedenfalls im Wesentlichen **innerhalb des Baugebiets** liegen und bedeutend kleiner sind als die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Flächen.

# §§ 5 und 5a BauNVO - Begriffserklärungen

## Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung

(§ 5a Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)

- **abzugrenzen ist die Nutzungsart insbesondere von der landwirtschaftlichen Tierhaltung,**  
die von § 5a Absatz 2 Nr. 2 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe) oder Absatz 3 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) BauNVO erfasst wird,  
und von der gewerblichen (Massen-) Tierhaltung, die im dörflichen Wohngebiet aufgrund ihres störenden Charakters nicht zulässig wäre, sondern nur im Außenbereich ausgeführt werden soll
- erfasst werden sollen insbes. **Anlagen der Hobby- und Freizeittierhaltung, wobei es auf die Tierart grundsätzlich nicht ankommt**
- Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets kommt jedoch in erster Linie die **Haltung von mit der Wohnnutzung grundsätzlich zu vereinbarende Haus- und Nutztiere in Betracht**, zB Hühner, Pferde, Hunde

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

aus Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: BauGB – Kommentar, Verlag C.H.Beck, Lfg. 144, Oktober 2021

## Einführung durch das Baulandmobilisierungsgesetz (BauGBÄndG 2021)

- 1 Der Empfehlung der Baulandkommission zu den dörflichen Wohngebieten liegt der seit mittlerweile mehreren Jahrzehnten stattfindende Strukturwandel im ländlichen Raum zugrunde:
  - Reduzierung der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe (bei gleichzeitiger Zunahme der pro Betrieb bewirtschafteten Fläche)
  - Folge: **zunehmend Dörfer, in denen sich keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe mehr finden und sich auch nicht mehr ansiedeln werden**
  - Gleichzeitige Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglich. Dorfgebieten
  
- 2 Da bei gänzlich fehlenden intakten Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe eine Hauptfunktion des **Dorfgebiets nach § 5 BauNVO** nicht mehr realisierbar ist, können für solche Dörfer keine Dorfgebiete nach § 5 BauNVO mehr festgesetzt werden.

## § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

- 3 **Bestehende Festsetzungen eines Dorfgebiets werden bei Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung funktionslos.**
- 4 **Die alternativ vielfach allein mögliche Festsetzung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten scheitert oft an den insoweit zu hohen Schutzanforderungen vor Lärm- und Geruchsmissionen;** denn auch wenn sich im Dorfgebiet keine Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mehr finden, wird doch regelmäßig auf den umliegenden Flächen nach wie vor Landwirtschaft mit den entsprechenden Emissionen ausgeübt.
- 5 Einführung des dörflichen Wohngebietes trägt dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen.  
**Der neue Baugebietstyp "dörfliche Wohngebiete" soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen andererseits ermöglichen.**

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets (Absatz 1)

- 6 **Dörfliche Wohngebiete dienen nach § 5a Absatz 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.** Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO iVm Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 7 **Unterschiedlich beurteilt wird,**  
**ob für das dörfliche Wohngebiet zwei Hauptnutzungen** bzw. -funktionen (1. Wohnnutzung sowie 2. Nichtwohnnutzung in Form der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe;  
**oder drei Hauptnutzungen** (1. Wohnnutzung, 2. Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieben, 3. Unterbringung von Gewerbebetrieben; **gebietsprägend sind.**

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Variable Nutzungsmischung

- > **Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide (also zwei) Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen.** Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt jedoch § 5a Abs. 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.
- > Eine quantitative und qualitative Durchmischung ist im dörflichen Wohngebiet nicht erforderlich.
- > Durch Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Lärm- und Geruchsimmissionsrichtwerte Konfliktlagen bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte aber nicht in Betracht kommt.

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Zulässiger Störgrad

- > Der im dörflichen Wohngebiet zulässige Störgrad ergibt sich in erster Linie aus dem in § 5a Absatz 1 BauNVO beschriebenen Gebietscharakter.  
Dabei dürfte grundsätzlich davon auszugehen sein, dass
- **ebenso wie im Dorfgebiet**
  - **auch im dörflichen Wohngebiet**
  - **die von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen** (wie zB Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Geruchsemissionen)
  - **als gebietstypisch anzusehen und**
  - **und daher von den übrigen Nutzungen, einschließlich der Wohnnutzung, hinzunehmen sind.**

Für die im B-Plan P1 festgesetzten Nutzungen sind diese Normenwerke beachtlich:

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Lärmimmissionen

- > In der **Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, sind **noch keine Immissionsrichtwerte für das dörfliche Wohngebiet** festgesetzt.

**Aufgrund vergleichbarer Schutzbedürftigkeit** dürfte es jedoch unter Anwendung von Nummer 6.6 TA Lärm **sachgerecht sein, dieselben Werte zugrunde zu legen wie für Kern-, Dorf- und Mischgebiete**. Demnach würden die Orientierungswerte bei 60 dB(A) tags und 45 db(A) nachts liegen (Nr. 6.1 S. 1 Buchst. c TA Lärm).

- > Bei Anwendung der ebenfalls noch nicht angepassten **Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990, die zuletzt durch Verordnung vom 04.11.2020 geändert wurde, dürfte nach § 2 Abs. 2 Satz 2 16. BImSchV eine Anwendung der in § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV vorgesehenen Immissionsgrenzwerte für Kern-, Dorf-, Mischgebiete sowie urbane Gebiete sachgerecht sein: tags 64 db(A), nachts 54 db(A).

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Geruchsimmissionen

- > Auch **Geruchsimmissionen, insbesondere aus Tierhaltung**, können schädliche Umwelteinwirkungen iSd § 3 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG sein, wenn sie nach Art, Ausmaß, Dauer geeignet sein, erhebliche Belästigungen herbeizuführen.
- > **Die Zumutbarkeitsgrenze ist auf Grundlage einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets, zu bestimmen. Im ländlichen Bereich sind dabei gewisse Geruchsbelästigungen, insbesondere durch Tierhaltungsanlagen, ortsüblich und daher in stärkerem Maße hinzunehmen.**
- > Die **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)** des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 29.02.2008, ergänzt am 10.9.2008, enthält ein Berechnungsmodell zur Ermittlung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren. Die Immissionswerte der GIRL stellen keine verbindlichen Grenzwerte dar, sondern stellen lediglich eine Beurteilungs- und Orientierungshilfe dar und zwar.

# § 5a BauNVO "Dörfliche Wohngebiete"

## Bauleitpläne / Darstellung und Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes

- dürfte
- mit Blick auf seine Bezeichnung ("dörflich") und dargestellte Zwecke des neuen Baugebietstyps nur im ländlichen Raum in Betracht kommen
  - vornehmlich als Überplanung vorhandener Orte / Ortsteile in Betracht kommen, für die bislang eine (funktionslos gewordene) Festsetzung nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet) getroffen wurde oder für Gebiete nach § 34 BauGB

gleichgewichtige Nutzungsmischung nicht erforderlich / § 5a (1) Satz 2 BauNVO

> > > im dörflichen Wohngebiet breiter planerischer Gestaltungsspielraum, mit dem auch unterschiedlichste städtebauliche Ausgangslagen in einem einheitlichen Baugebiet erhalten, modifiziert und entwickelt werden können

Vorteil **Gemeinden sind nicht genötigt**, insbes. aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen entweder **sehr kleinteilige Gebietsfestlegungen zu treffen oder auf eine Bauleitplanung verzichten zu müssen**

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", Planungsalternativen

## Planungsalternativen aufgrund der funktionslosen Festsetzung "Dorfgebiet"

Aufhebung B-Plan	Änderung B-Plan	Änderung B-Plan nach § 13a BauGB
<p data-bbox="165 533 539 571"><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p data-bbox="165 632 2063 721"><b>§ 1 Abs. 1 Nr. 8 BauGB:</b> Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.</p> <p data-bbox="165 810 1066 849">Regelverfahren mit der zweistufigen Beteiligung</p> <ul data-bbox="165 874 1361 1027" style="list-style-type: none"><li>- der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und</li><li>- der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB</li></ul> <p data-bbox="1451 810 1872 849"><b>§ 13a Abs. 4 BauGB:</b></p> <p data-bbox="1451 874 2063 1059">Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.</p> <p data-bbox="1451 1091 2063 1321">&gt; &gt; &gt; somit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB</p>		

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", Planungsalternativen

## Planungsalternativen aufgrund der funktionslosen Festsetzung "Dorfgebiet"

Aufhebung B-Plan	Änderung B-Plan	Änderung B-Plan nach § 13a BauGB
<p><b>Umweltprüfung</b></p> <p>Planaufhebung und Planänderung zwingend <u>mit</u> Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB &gt;&gt;&gt;</b></p> <p style="text-align: center;">Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.</p>	<p><b>Umweltprüfung</b></p> <p>Planänderung <u>ohne</u> Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,</p> <p>da gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB</p> <p>Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind,</p> <p>als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB</p> <p>vor der planerischen Entscheidung erfolgt o. zulässig gelten.</p>

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", Planungsalternativen

## Planungsalternativen aufgrund der funktionslosen Festsetzung "Dorfgebiet"

Aufhebung B-Plan	Änderung B-Plan	Änderung B-Plan nach § 13a BauGB
<p><b>Eingriffsregelung BNatSchG</b> Prüfen ob Erfordernisse der Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorliegen</p>	<p><b>Eingriffsregelung BNatSchG</b> Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Ermitteln der bereits umgesetzten und der noch nicht realisierten Kompensationen im Abgleich zu den noch nicht vollzogenen Baurechten</p>	<p><b>Eingriffsregelung BNatSchG</b> Keine Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Ermitteln der bereits umgesetzten und der noch nicht realisierten Kompensationen im Abgleich zu den noch nicht vollzogenen Baurechten, insofern die Planänderung nur die Art der baulichen Nutzung in ihren bisher festgesetzten Grenzen umfasst.</p>

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", Planungsalternativen

## Planungsalternativen aufgrund der funktionslosen Festsetzung "Dorfgebiet"

Aufhebung B-Plan	Änderung B-Plan	Änderung B-Plan nach § 13a BauGB
<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Prüfen des Vorliegens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG</p> <p>Ermitteln der Auswirkungen auf den Artenschutz durch Wegfall des Planungsrechts</p>	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Prüfen des Vorliegens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG</p> <p>für das gesamt Plangebiet</p>	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Prüfen des Vorliegens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG,</p> <p>in Abstimmung mit der UNB nur für die noch nicht in Anspruch genommenen Baurechte</p>
<p><b>Erfordernisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsschutzprognose Verkehrslärm (Eisenbahn, Autobahn)</li> </ul> <p>für Umweltprüfung (kann ein Planerfordernis hervorrufen (Aufstellung B-Plan))</p>	<p><b>Erfordernisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung der Plangrundlage (Lage- und Höhenplan mit Kataster)</li> <li>- Immissionsschutzprognose Verkehrslärm (Eisenbahn, Autobahn)</li> </ul>	<p><b>Erfordernisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung der Plangrundlage (Lage- und Höhenplan mit Kataster)</li> <li>- Immissionsschutzprognose Verkehrslärm (Eisenbahn, Autobahn)</li> </ul>

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung

- Planänderung - gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- als Bebauungsplan der Innenentwicklung
  - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB
  - somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
  - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Planänderung - betrifft Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans - Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB
- geht grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung aus

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

- ist eng begrenzt
- kommt nur bei Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht
- diese Maßnahmen sind abzugrenzen von der gezielten Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage

Bundesverwaltungsgericht 2015 (BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9/14 -, juris Ls. 1, Rn. 23)

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Einbeziehung von jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegenden Außenbereichsflächen ausgeschlossen. Es dürften lediglich Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden, überplant werden, wobei eine Erweiterung der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich ausscheide.

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung

Neuere Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt diese Maßstäbe. (BVerwG, Urt. v. 25.06.2020 - 4 CN 5/18 -, juris Ls. 1, Rn. 26 ff.)

Für die Bestimmung der Grenzen des einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglichen Siedlungsbereichs kommt es nicht auf den planungsrechtlichen Status der betreffenden Flächen ankommt, sondern vielmehr die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich sind.

Ausdrücklich offengelassen hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings die Frage, ob § 13a BauGB die **Überplanung eines "Außenbereichs im Innenbereich"**, d.h. von zwar durch bauliche Nutzungen umgebenen, aber mangels hinreichender Prägung i.S.d. § 34 BauGB nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen, ermöglicht (BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9/14 - juris Rn. 25).

Literatur und obergerichtliche Rechtsprechung bejaht verbreitet diese Frage, sofern derartige "Außenbereichsinseln" auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt seien.

# **Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung**

## **2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung**

Vor diesem Hintergrund können durchaus auch formell nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsflächen einer Überplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zugänglich sein, sofern sie dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind oder selbst einen solchen darstellen. Der Abgrenzung von Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) kommt mithin keine entscheidende Relevanz für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zu.

**Sollte die am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs liegenden unbebauten Baugebietsflächen nicht dem Siedlungsbereich zuzurechnen zu sein, wäre die 2. Planänderung**

- als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- in Verbindung mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB

**durchzuführen.**

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung



Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto und dem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 22.08.2022

mit der Darstellung der unbebauten Bau-  
gebietsflächen des  
B-Plans P1  
"Priort – Dorf"

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

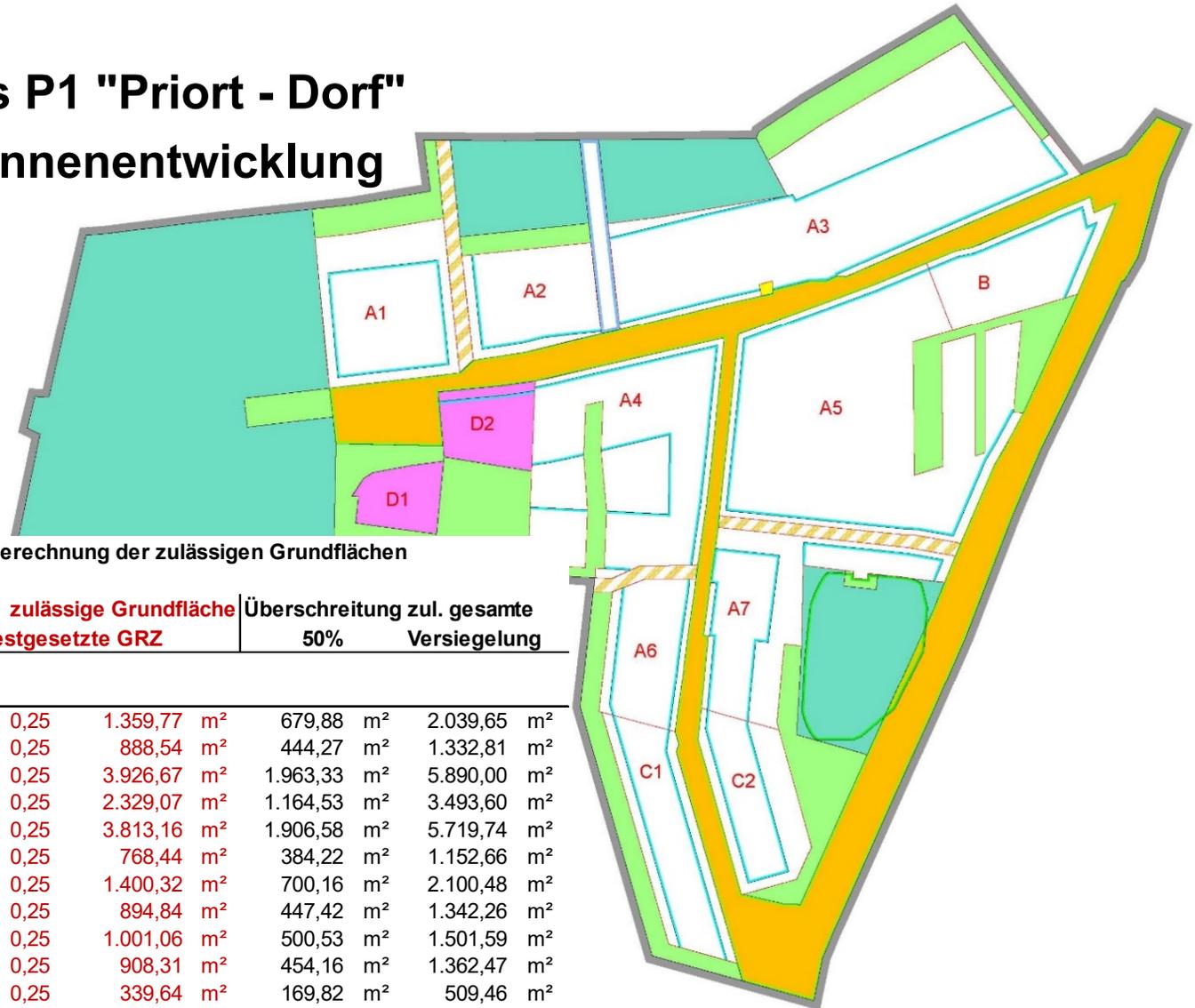
## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung

### Erfüllung weiterer Voraussetzungen für das Änderungsverfahren im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- a) Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan (also auch seine Änderung und Ergänzung) im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...
    - **Zulässige festgesetzte Grundfläche: ca. 16.753 m<sup>2</sup>**
    - **eine unzulässige Kumulation nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt derzeit nicht vor**

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort - Dorf" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Bebauungsplan Nr. 1 "Priort-Dorf", 1. Änderung Berechnung der zulässigen Grundflächen  
Satzung Bekanntmachung 06.08.2003

Baugebiet		zulässige Grundfläche festgesetzte GRZ		Überschreitung zul. gesamte 50% Versiegelung						
				0,25	0,25	50%	50%			
A 1	Dorfgebiet	5.439,1	m <sup>2</sup>	0,25	1.359,77	m <sup>2</sup>	679,88	m <sup>2</sup>	2.039,65	m <sup>2</sup>
A 2	Dorfgebiet	3.554,1	m <sup>2</sup>	0,25	888,54	m <sup>2</sup>	444,27	m <sup>2</sup>	1.332,81	m <sup>2</sup>
A 3	Dorfgebiet	15.706,7	m <sup>2</sup>	0,25	3.926,67	m <sup>2</sup>	1.963,33	m <sup>2</sup>	5.890,00	m <sup>2</sup>
A 4	Dorfgebiet	9.316,3	m <sup>2</sup>	0,25	2.329,07	m <sup>2</sup>	1.164,53	m <sup>2</sup>	3.493,60	m <sup>2</sup>
A 5	Dorfgebiet	15.252,6	m <sup>2</sup>	0,25	3.813,16	m <sup>2</sup>	1.906,58	m <sup>2</sup>	5.719,74	m <sup>2</sup>
A 6	Dorfgebiet	3.073,8	m <sup>2</sup>	0,25	768,44	m <sup>2</sup>	384,22	m <sup>2</sup>	1.152,66	m <sup>2</sup>
A 6	Dorfgebiet	5.601,3	m <sup>2</sup>	0,25	1.400,32	m <sup>2</sup>	700,16	m <sup>2</sup>	2.100,48	m <sup>2</sup>
B	Dorfgebiet	3.579,4	m <sup>2</sup>	0,25	894,84	m <sup>2</sup>	447,42	m <sup>2</sup>	1.342,26	m <sup>2</sup>
C 1	Dorfgebiet	4.004,2	m <sup>2</sup>	0,25	1.001,06	m <sup>2</sup>	500,53	m <sup>2</sup>	1.501,59	m <sup>2</sup>
C 1	Dorfgebiet	3.633,3	m <sup>2</sup>	0,25	908,31	m <sup>2</sup>	454,16	m <sup>2</sup>	1.362,47	m <sup>2</sup>
D 1	Gemeinbedarf	1.358,6	m <sup>2</sup>	0,25	339,64	m <sup>2</sup>	169,82	m <sup>2</sup>	509,46	m <sup>2</sup>
D 2	Gemeinbedarf	1.931,0	m <sup>2</sup>	0,25	482,74	m <sup>2</sup>	241,37	m <sup>2</sup>	724,12	m <sup>2</sup>
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>72.450,2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>16.752,79</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>8.376,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>27.168,84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung

## 2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung

- b) Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. **Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes begründet keine Zulässigkeit eines solchen Vorhabens.**

Durch den zu ändernden Bebauungsplan bestehen keine Anhaltspunkte

- für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nicht in einem bzw. nicht in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Schutzgebietes (Vogelschutzgebiet - SPA, Fauna-Flora-Habitat - FFH);
- dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

# **Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf", 2. Änderung**

## **2. Änderung des B-Plans P1 "Priort -Dorf" als B-Plan der Innenentwicklung**

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationsanforderungen nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung.

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung parallel zur Änderung des Bebauungsplans P1 "Priort - Dorf" sowie deren Dokumentation in einem Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.**

Der zu ändernde Bebauungsplan P1 "Priort - Dorf" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Er soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.