



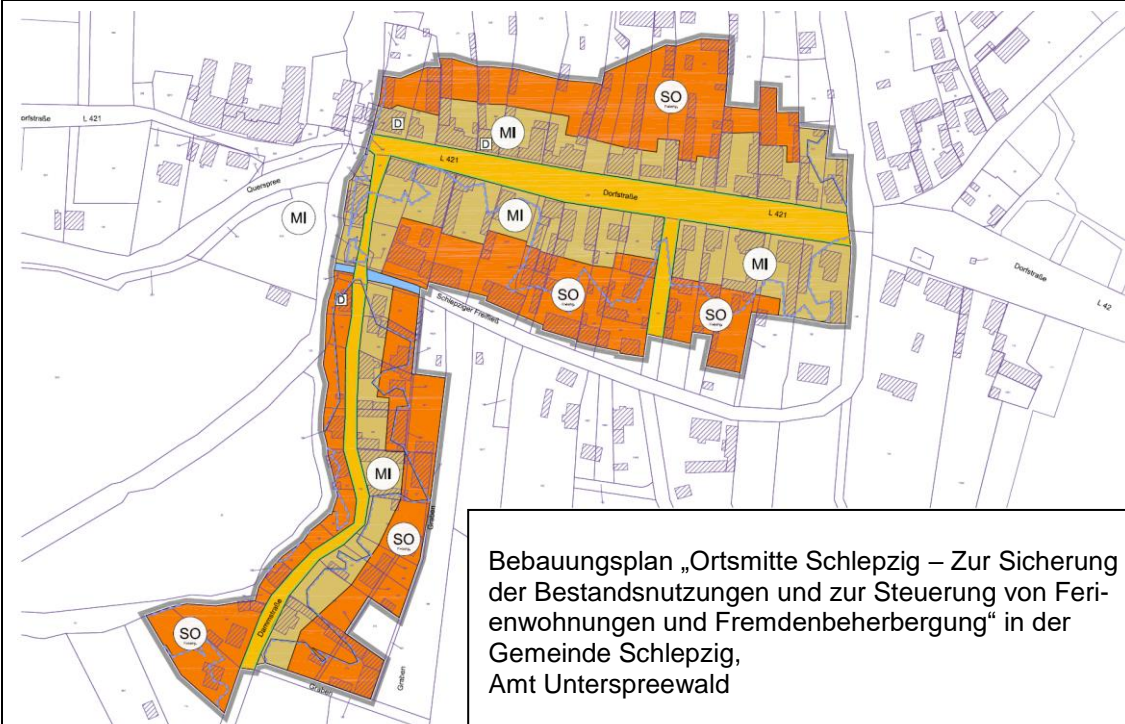
AMT UNTERSPREEWALD

für die
Gemeinde Schlepzig
Hauptstraße 41
D – 15938 Golßen

Begründung zum Bebauungsplan

„Ortsmitte Schlepzig – Zur Sicherung der Bestandsnutzungen und zur Steuerung von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung“

Entwurf, 26.03.2018



Bebauungsplan „Ortsmitte Schlepzig – Zur Sicherung der Bestandsnutzungen und zur Steuerung von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung“ in der Gemeinde Schlepzig, Amt Unterspreewald

Auftragnehmer:
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Verfasser:
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

IMPRESSUM

Auftraggeber:

AMT UNTERSPREEWALD

Hauptstraße 41
D – 15938 Golßen

Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

INHALT

I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Planverfahren	8
3. Beschreibung des Plangebiets	9
3.1 Räumliche Lage	9
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
3.3 Gebiets-/Bestandssituation	10
3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Veränderungssperre	11
3.5 Erschließung	12
3.6 Altlasten und Bodenschutz	12
3.7 Natur- und Landschaftsschutz	12
3.8 Denkmalschutz	13
3.9 Immissionsschutz	14
3.10 Wasserschutz	14
3.11 Hochwasserschutz und Gewässerentwicklungskonzeption	15
3.12 Brandschutz	17
4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	17
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
4.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot	19
II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	21
1. Planungsalternativen	21
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	21
2.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	21
3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	23
4. Flächenbilanz	24
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
1. Soziale Auswirkungen	25
2. Stadtplanerische Auswirkungen	25
3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	25
4. Auswirkungen auf die Umwelt	26
IV. VERFAHREN UND SONSTIGES	27
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	27
2. Rechtsgrundlagen	28

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der zentralen Ortslage von Schlepzig haben sich in der Vergangenheit die Anfragen und Anträge zur Umnutzung von Wohngebäuden zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen gehäuft.

Planungsrechtlich ist die Ortslage als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wurde eine Abgrenzung zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB vorgenommen. Die Ortslage entspricht der Art der baulichen Nutzung nach einem Mischgebiet. Für die Prüfung der Zulässigkeit einer Umnutzung von Wohnhäusern zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen muss die zuständige Bauaufsichtsbehörde in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranziehen. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 13a BauNVO gehören auch Ferienwohnungen („Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“) „in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach ... § 6 Absatz 2 Nummer 4 [BauNVO] ...“. Abweichend davon können jedenfalls Räume (aber nicht ganze Gebäude) „insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gehören.

Die planungsrechtliche Steuerung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen wurde sowohl in der Literatur als auch in der Rechtsprechung in der Vergangenheit kontrovers behandelt. Zwischen den einzelnen Oberverwaltungsgerichten herrschte in dieser Frage keine einheitliche Linie: Nach dem OVG Greifswald (B.v. 27.03.2015 – 3 M 38/15 –, NordÖR 2015, 322) war die Mischung von regulärem Wohnen und Ferienwohnen schlechthin unverträglich und rechtswidrig. In den für das Wohnen eröffneten Gebieten der BauNVO (WA; MD; MI) wären dem Urteil zufolge Ferienhäuser und Ferienwohnungen angesichts der seinerzeit bestehenden Gesetzgebung unzulässig. Nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen OVG (U.v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12) konnte eine Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen hingegen durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ zugelassen werden – dies deckt sich mit § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Nach dieser Vorschrift sind Gebiete für den Fremdenverkehr festsetzbar, worunter Gebiete für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits fallen. Dieser Gebietstyp ist als einer von mehreren in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgeführten Typen von sonstigen Sondergebieten ausdrücklich genannt. Wenn demnach die Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen möglich ist, muss auch die Mischung aus mischgebietstypischen Nutzungen, insbesondere von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und ggf. sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen sowie Ferienwohnungsangeboten und anderen Angeboten der Fremdenbeherbergung zulässig sein. Diese Nutzungsmischung gehört im Übrigen zu typischen Nutzungsmischungen etwa in touristisch geprägten Orten an der Ostsee- und Nordseeküste. Dabei ist die Nutzungsmischung i.d.R. nicht gleichgewichtig – es kommt sowohl vor, dass Ferienwohnungen überwiegen, es gibt auch andere Fälle, in denen z.B. das Dauerwohnen oder Läden, Dienstleistungsbestriebe und gastronomische Einrichtungen überwiegen.

Mit Blick auf eine dennoch weiterhin bestehende Unsicherheit ggü. dem Ferienwohnen im Kontext von Wohn-, Dorf-, Misch- und anderen Baugebieten hat der Gesetzgeber reagiert und in der BauNVO durch Aufnahme einer neuen Vorschrift für eine Klarstellung gesorgt. Durch Aufnahme von § 13a in die BauNVO¹ im Mai 2017 wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen zu den sonstigen Gewerbebetrieben bzw. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören und daher u.a. in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören. Ferienwohnungen gehören somit zu den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb von Mischgebieten. Allerdings sind Ferienwohnungen in einem Mischgebiet lediglich in dem Umfang zulässig, in dem der Charakter des Gebiets bzw. seine Zweckbestimmung noch gewahrt bleibt. Ein Dominieren von Ferienwohnungen innerhalb einer Ortslage wäre mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht mehr vereinbar. Die untere Bauaufsichtsbehörde sieht die Grenze für weitere Umnutzungen erreicht. Daher soll – jedenfalls für die zum Innenbereich nach § 34 BauGB gehörige zentrale Ortslage Schlepzig mit einer Größe von rund 5,5 ha – die zukünftige städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan gesteuert werden. In diesem Bereich mangelt es teilweise an einem ausgewogenen Verhältnis

¹ In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

zwischen den allgemein zulässigen Nutzungen. Daraus leitet sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ab.

Städtebauliches Ziel ist es, in erster Baureihe entlang der Dorfstraße die Nutzungsmischung eines Mischgebietes zu erhalten und zu sichern. Es soll verhindert werden, dass die klassischen Nutzungen entlang der Dorfstraße wie z.B. Dauerwohnen, Dienstleistungsangebote, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe aus dem Ortsbild dauerhaft verdrängt werden. Nachdem in den letzten Jahren entlang der Dorfstraße Umnutzungen zugunsten von Ferienwohnungen und Pensionen stattfanden, soll durch den Bebauungsplan eine Umkehrung dieser Entwicklung erreicht werden. Denn die für ein Mischgebiet typischen Nutzungen sollen entlang der Dorfstraße als prägender Bestandteil des „städtebaulichen Gesichts“ erhalten bleiben. Ferienwohnungen und Pensionsangebote sollen das Bild entlang der Dorfstraße nicht dominieren. Ohne eine Umsteuerung besteht die Gefahr, dass Schlepzig zentrale Ortslage an städtebaulicher Qualität und damit an Attraktivität einbüßt. Dies wäre auch für die tourismusaffinen Nutzungen einschließlich Ferienwohnungs- und Pensionsangeboten nicht zuträglich.

Da der zentrale Bereich der Ortslage von Schlepzig von Dreiseit- und Vierseithöfen bestimmt wird, soll als städtebauliche Zielsetzung gelten, dass die der Dorfstraße zugewandten Häuser weiterhin für das Wohnen sowie weitere, traditionelle Mischgebietsnutzungen (außer Ferienwohnen) vorgehalten werden, während die straßenabgewandten seitlichen und hinteren Hofgebäude auch für Ferienwohnungszwecke umgenutzt werden können.

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Der Bebauungsplan wird somit als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich die Zulässigkeit innerhalb der Ortslage weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB. Hinsichtlich dieser Parameter muss sich ein geplantes Vorhaben also in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Titel des Bebauungsplans („Ortsmitte Schlepzig – Zur Sicherung der Bestandsnutzungen und zur Steuerung von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung“ in der Gemeinde Schlepzig) steht stellvertretend für die städtebauliche Herausforderung bei der Planung und weniger für die geplante Nutzungsmischung; denn in der Vergangenheit wurden so viele neue Ferienwohnungen in der Ortslage von Schlepzig geschaffen, dass die Verträglichkeit mit den anderen Nutzungen (insbesondere mit dem Dauerwohnen, aber auch mit weiteren gewerblichen Nutzungen) prüfbedürftig geworden ist. Die Prüfbedürftigkeit ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass innerhalb der Ortslage die Voraussetzungen für weitere Ferienwohnungen innerhalb des nach § 34 BauGB als faktisches Mischgebiet zu bewertenden Ortsteils nicht mehr gegeben scheinen. Der Gebietscharakter des faktischen Mischgebietes würde bei der Zulassung weiterer Ferienwohnungen nicht mehr gewahrt bleiben. Während der Titel des Bebauungsplans die städtebauliche Herausforderung zum Ausdruck bringt, wird aus der Bezeichnung für die festgesetzten Baugebiete die zukünftig angestrebte Nutzungsmischung deutlicher.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan wird im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren 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, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan – wie hier – weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Indem in dem Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden, wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (genauso hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) nicht verändert. In solchen Fällen ist nach unbestrittener Ansicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, § 13a Rn. 7 (13. Aufl. 20116) unter Hinweis auf Y. Franßen, NVwZ 2015, S. 1262 ff.). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll der Zulässigkeitsmaßstab ebenso nicht wesentlich verändert werden – es wird vor allem eine räumliche Gliederung vorgenommen.

Wie oben beschrieben, dient das beschleunigte Verfahren Maßnahmen der Innenentwicklung. Daher soll sich das Plangebiet auch lediglich auf Flächen beschränken, die zum Innenbereich gehören. Für die Ortslage von Schlepzig wurde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Die Grenze dieser Satzung markiert zugleich die äußere Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte Schlepzig – Zur Sicherung der Bestandsnutzungen und zur Steuerung von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung“, wobei das Plangebiet des Bebauungsplans nur auf die zentrale Teilfläche des Ortszentrums bezogen ist (und sich wie gesagt nur auf den durch Satzung festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezieht, wobei das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung westlich und östlich noch darüber hinausgeht).

Im beschleunigten Verfahren wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Schleipzig liegt im Spreewald nördlich der Stadt Lübben direkt an der Spree. Die Hauptspreere begrenzt das Plangebiet im Westen. Nächste gelegene Bahnhöfe der Regionalbahn (RE 2) sind die Bahnhöfe Brand, Schönwalde sowie Lübben. Der Autobahnanschluss zur A 13 liegt westlich in rund 14 km Entfernung.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Schleipzig hat eine Größe von ca. 54.817 m². Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Grenze des Plangebietes entspricht – im Bereich des Ortszentrums – der Grenze der Schlepziger Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte. Das Plangebiet umfasst die zentrale Lage von Schleipzig zwischen der parallel zur Dammstraße verlaufenden Hauptspreere im Westen (die beiderseits der Dammstraße anliegenden Grundstücke sind also Teil des Plangebiets) und dem Westufer des Schlepziger Freifließes im Osten – der Einmündungsbereich der Kuschkower Straße in die Dorfstraße sowie die anliegenden Grundstücke liegen somit außerhalb des Plangebiets. Die nördliche und die südliche Grenze entsprechen der Grenze der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Jahr 1996. Jenseits der nördlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze beginnt der Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (jedenfalls soweit sich Teile der o.g. Innenbereichssatzung anschließen). Das Schlepziger Freifließ im Süden liegt weitgehend bereits im Außenbereich und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Lediglich auf Höhe der an die Dammstraße angrenzenden Grundstücke ist das Schlepziger Freifließ Teilmenge des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Grenzverlauf des Plangebiets

3.3 Gebiets-/Bestandssituation

In der über eintausend Jahre alten Gemeinde Schlepzig im noch weitgehend erhaltenen Unterspreewald finden sich noch original historische Gebäude aus dem 18. Jahrhundert. Dazu

gehören unter anderem die **Getreidemühle von 1771 sowie die evangelische Fachwerk-
kirche**, die 1782 wieder aufgebaut wurde.

Die ursprünglich wendische Siedlung wurde in der Schenkungsurkunde Heinrich II. an das Kloster Nienburg an der Saale (8.8.1004) **Zloupisti** benannt. Dieser Name verweist auf die Pfähle, auf denen aus Gründen des Hochwasserschutzes seinerzeit die ersten Behausungen gebaut wurden. Jährlich war mit Hochwasserfluten der Spree zu rechnen.²

Das Plangebiet wird heute von Dreiseit- und Vierseithöfen geprägt. Die ehemaligen Bauernhäuser sind teils verputzt, teils als Ziegel-Sichtmauerwerk ausgeführt. Es herrschen überwiegend mit roten Ziegeln gedeckte Sattel-, teils auch Walmdächer vor. Die Gebäude stehen sowohl trauf- als auch giebelständig.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Veränderungssperre

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Schlepzig überwiegend bebaut. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB klargestellt worden ist. Die sog. Innenbereichssatzung schließt auch sog. Abrundungs- bzw. Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein; diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demzufolge – bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans – grundsätzlich nach § 34 BauGB (sowie – im Bereich der einbezogenen Flächen – nach den Festsetzungen der Innenbereichssatzung). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Bis zuletzt hat die Bauaufsichtsbehörde das Plangebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO bewertet. Aufgrund der Zunahme der Ferienutzungen ist der Charakter als Mischgebiet jedoch teilweise nicht mehr gegeben und eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zunehmend schwierig geworden. Für die Genehmigung neuer Ferienwohnnutzungen besteht kaum mehr Spielraum, weil der Charakter als Mischgebiet spätestens dann nicht mehr gegeben wäre.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlepzig hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 29.06.2016 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. § 14 BauGB regelt dazu Folgendes:

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

² Vgl. <http://www.schlepzig.de/schlepzig/schlepzig.pl> (Zugriff am 16.10.2017).

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gilt oben Gesagtes, nämlich das sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus § 34 BauGB ergibt, weitgehend weiter. Nur für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung ist dieser Bebauungsplan heranzuziehen.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Im Zuge der der Dorfstraße liegen alle erforderlichen Versorgungsleitungen an.

3.6 Altlasten und Bodenschutz

Wie sich aus dem digitalen Raumordnungskataster ergibt, handelt es sich bei einem Teil des Plangebietes um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist in seiner Stellungnahme vom 16.12.2017 auf das mögliche Erfordernis einer Munitionsfreigabebescheinigung im Rahmen von Bauvorhaben hin. Über das Erfordernis entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt komplett innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald (LfU GR4). Der Bebauungsplan betrifft bzw. tangiert zudem das Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“ – aufgrund der Verordnung vom 12. September 1990 (Gbl. der DDR, SDr.Nr. 1473 vom 01.10.1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl. II Nr. 28) BR-VO.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Landschaft und Natur erforderlich ist. Im LSG sind gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Auch vor diesem Hintergrund, um also Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Bereich der Schlepziger Innenbereichssatzung beschränkt bleiben und keine aufgrund des LSG geschützten Außenbereichsflächen einbeziehen.

Von Westen her reichen zudem ein FFH-Gebiet, ein Naturschutzgebiet sowie ein EU-Vogelschutzgebiet an das Plangebiet heran.

3.8 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz:

Im Plangebiet befinden sich in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale:

- Dammstraße 3: Fachwerkwohnhaus,
- Dorfstraße 49: Fachwerkwohnhaus,
- Dorfstraße 52: Getreidemühle mit Wohnhausanbau und Turbinenhaus mit Einlaufbauwerk.

Bodendenkmalschutz:

Im Plangebiet liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 13007 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Schlepzig, Fpl. 24“ (vgl. nachrichtliche Übernahme im B-Plan). Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Da der Planbereich ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG berührt, ist die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Vor der Ausführung von baulichen Aktivitäten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

3.9 Immissionsschutz

Nach der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 03.01.2018 sind gem. Straßenverkehrslärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) nicht auszuschließen. In den zurückgesetzten Sondergebieten ist nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu rechnen. Da der Gebietscharakter der Sondergebiete dem der Mischgebiete ähnelt, sind zwischen den einzelnen Baugebieten keine Konflikte zu erwarten, die mit dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG nicht vereinbar wären. Im Einzelfall könnte ein Vorhaben gem. § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn es solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre. Von diesem Szenario wird derzeit aber nicht ausgegangen, so dass sich auch kein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt. Der Bebauungsplan hat in erster Linie bestandssichernden und -schützenden Charakter.

Mit dem Bebauungsplan wird dafür gesorgt, dass der weitere Zuwachs an Ferienwohnungen eingeschränkt wird und, wenn überhaupt, nur noch in den rückwärtigen Grundstücksteilen möglich sein wird. Ferienwohnungen sind nicht in erster Linie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch (sie werden seltener in Anspruch genommen als Dauerwohnungen, es findet darin auch nur eine – zeitlich stets begrenzte – wohnähnliche Nutzung statt). Ferienwohnungen sind vor allem aus städtebaulicher Sicht problematisch, weil sie bei zahlenmäßiger Dominanz innerhalb zentraler Ortslagen gerade in den oft längeren Zeiten der Nicht-Nutzung erheblich zum Eindruck verlassener Ortsteile beitragen. Diesem Eindruck soll dadurch entgegengewirkt werden, dass die Grundstücke zum öffentlichen Raum hin als Mischgebiete gesichert werden, in denen Ferienwohnungen allenfalls noch ausnahmsweise zugelassen werden können.

3.10 Wasserschutz

Das geplante Vorhaben berührt die Spree, ein Gewässer I. Ordnung (Landesgewässer), das sich in der Unterhaltungspflicht des Landesamtes für Umwelt (LfU), Referat W25 befindet. Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 50-m-Schutzbereiches der Spree. Auch wenn der Bebauungsplan bestandssichernden Charakter hat und in ihm nur die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, sei darauf hingewiesen, dass eventuelle Maßnahmen, die auch das Gewässer betreffen, rechtzeitig mit dem LfU abzustimmen sind.

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein bzw. tangiert diese. Nach § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässerrandstreifen zu schützen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass sich keine Gefährdungen (Kontaminationen) für das Wasser ergeben. Gewässer dürfen nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Die Ufer- und Randbereiche sind fachgerecht herzustellen. Bei Inanspruchnahme der Gewässerrandstreifen bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Spree ist nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ein berichtspflichtiges Gewässer und vom Gewässertyp ein sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss. Der ökologische Zustand wird als mäßig eingeschätzt. In Bezug auf die Erreichung eines guten ökologischen Zustands sieht das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit (FGE) Elbe eine ganze Reihe von Maßnahmen vor, u.a. die Herstellung der Durchgängigkeit. Im Landeskonzept zur Herstellung der Durchgängigkeit ist der betreffende Wasserkörper als überregionales Vorranggewässer der Priorität 2 eingestuft.

Für evtl. geplante Maßnahmen gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL gemäß § 27 WHG (Bewirtschaftungsziele). Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die geplanten Baumaßnahmen auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes des Gewässers nicht entgegenstehen.

Anfallendes Regenwasser soll nach Maßgabe des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG auf den Baugrundstücken versickert werden.

3.11 Hochwasserschutz und Gewässerentwicklungskonzeption

Die das Plangebiet im Westen tangierende Spree ist ein hochwassergefährdetes Gewässer („Gewässer mit Hochwasserrisiko“), es ist ein ausreichender Objektschutz vorzusehen. Allerdings handelt es sich bislang noch nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dieser Umstand schließt eine Hochwassergefahr jedoch nicht aus. Überschwemmungsgebiete werden nach und nach für das Land Brandenburg festgesetzt. Angesichts der Lage an der Spree als Gewässer mit Hochwasserrisiko ist auch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet oder Teile davon noch als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden wird.

Das Plangebiet soll auf die Grenzen der geltenden Schlepziger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschränkt bleiben.

Das Plangebiet grenzt im Norden teilweise an ein 1982 festgesetztes Überschwemmungsgebiet an. Dieses Hochwasserschutzrecht ist durch § 106 Abs. 3 WHG i. V. m. § 150 BbgWG als Rechtsverordnung in bestehendes Recht übergeleitet worden. Nach § 106 Abs. 3 WHG gelten die vor dem 01.03.2010 festgesetzten, als festgesetzt geltende oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete als festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG. Daher finden die Planungs- und Bauverbote des § 78 Abs. 1 WHG auf die Hochwassergebiete nach dem Wassergesetz der DDR Anwendung. Auch die Vorschriften nach dem übergeleiteten DDR-Recht sind anwendbar.

Der südliche Bereich des Freifließes und Teilbereiche nördlich des Freifließes sowie zwei Flurstücke der Dammstraße befinden sich derzeit nicht in einem nach § 100 BbgWG i. V. m. § 76 WHG ausgewiesenem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem nach § 150 BbgWG i. V. m. § 106 WHG übergeleiteten Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgebiet. Das frühere Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) hat am 22.12.2013 die aktuellen Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten erstellt.

sikokarten veröffentlicht (<http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/Karten>). Das Festsetzungsverfahren ist aber noch nicht abgeschlossen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Risikogebiete mit der späteren Kulisse der festgesetzten Überschwemmungsgebiete zu großen Teilen übereinstimmen werden. Den Hochwasserrisikokarten zufolge werden die Bereiche des Plangebietes im zukünftig festzusetzenden Überschwemmungsgebiet (HQ100) liegen. Dieser Umstand ist in der Abwägung zu berücksichtigen und ist auch ein Grund dafür, dass das Plangebiet auf den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung beschränkt bleibt und keine Außenbereichsflächen einbezogen werden. Denn gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Ausnahmetatbestände nach § 78 Abs. 2 WHG kumulativ vorliegen. Dies ist hier nach Lage der Dinge nicht der Fall.

Im Außenbereich sind lediglich bestandserhaltende Maßnahmen an baulichen Anlagen zulässig, welche im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zu prüfen sind.

Im Gewässerentwicklungskonzept (GEK) Pretschener Spree wird für den Standort der Mühle in Schlepzig mittelfristig die Herstellung der Durchgängigkeit vorgeschlagen.

Da sich das Plangebiet auf den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung von Schlepzig beschränkt und nicht darüber hinausgeht, sind die Vorschriften des § 78 Abs. 1 und 2 WHG hier nicht einschlägig, sondern § 78 Abs. 3 WHG: „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung [...] von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach [...] § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“

Daraus folgt, dass die Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlepzig durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht untersagt ist; denn das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG bezieht sich nur auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. Der Bebauungsplan nimmt auch lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen leichte „Neujustierungen“ vor, hinsichtlich der Überbaubarkeit von noch unbebauten Flächen und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen – diese Zulässigkeitsaspekte leiten sich weiterhin aus § 34 BauGB und nicht aus dem Bebauungsplan ab. Insofern ergeben sich infolge des Bebauungsplans auch keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der in § 78 Abs. 3 WHG aufgeführten Schutzvorschriften, wonach nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden sind. Sowohl mit als auch ohne diesen Bebauungsplan gilt weiterhin für die Errichtung baulicher Anlagen, dass diese Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen sind.

Das (voraussichtliche) Überschwemmungsgebiet (HQ 100) ist nachrichtlich in das Plandokument aufgenommen worden.

3.12 Brandschutz

Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung verantwortlich. Innerhalb des dargestellten und bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Jedoch kann sich durch Nutzungsänderungen, die in den Anwendungsbereich BbgBeBauV fallen, ein höherer Löschwasserbedarf ergeben. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden - Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 2. Abs. 3 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption – Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B.

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden – Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.
- Der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen – Ziel 5.2 (Z) LEP B-B.
- Innerhalb des Risikobereichs Hochwasser ist den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen – Grundsatz 5.2 (G) LEP B-B.

Die Gemeinde Schlepzig ist gemäß LEP B-B kein Zentraler Ort. Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B liegt das Plangebiet in Gänze innerhalb des Risikobereiches Hochwasser, so dass den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung im Rahmen der Planaufstellung besonderes Gewicht beizumessen ist. Darüber hinaus wird der südliche Zipfel des Geltungsbereiches vom Freiraumverbund überlagert. Da durch den Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehende raumbedeutsame Siedlungsflächenentwicklung vorbereitet wird (Ausnahme: Lückenbebauung im Rahmen der Innenentwicklung), liegt kein Widerspruch zu Ziel 5.2 (Z) LEP B-B vor. Die Entstehung neuer Siedlungsflächen wird nicht vorbereitet; vielmehr handelt es sich bei der Planung um eine bestandssichernde und -ordnende Maßnahme.

Bewertung der Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 04.01.2018:

Durch die Festsetzung von Mischgebieten sowie Sondergebieten der Erholung, die auch Wohnen zulassen, werden Wohnbauflächen festgesetzt. Gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Da die vorliegende Planung ausschließlich hochbaulich bestandene Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umfasst, die auch historisch durch Wahn-/Mischnutzung gekennzeichnet sind, wird die Planung als Innenentwicklung anerkannt. Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar.

2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)

Zur Zeit befindet sich ein neuer Landesentwicklungsplan, der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung. Den aktuellen Stand gibt der 2. Entwurf des LEP HR vom 19.12.2017 wieder. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ergeben sich ggü. den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B keine für die Planung relevanten – in Aufstellung befindlichen – Ziele oder Grundsätze, die als sonstige Erfordernisse zusätzlich in die Abwägung über diesen Bebauungsplan einzustellen wären. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Schlepzig – Zur Sicherung der Bestandsnutzungen und zur Steuerung von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung“ steht auch mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Einklang und wird auch nach Inkrafttreten des LEP HR an die Raumordnungsziele im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB angepasst sein.

4.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus zu entwickeln. Wegen des Ziels, nur den Bereich der ersten Baureihe entlang der Dorfstraße als Mischgebiet, den rückwärtigen Bereich jedoch als Sondergebiet zugunsten von Wohnen, Ferienwohnen und anderen mischgebietstypischen Nutzungen auszuweisen, stellt sich die Frage, ob sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ohne parallele Änderung des Flächennutzungsplans (bzw. ohne Anpassung im Wege der Berichtigung) heraus entwickeln lässt. Dazu sei Folgendes ausgeführt:

Aus der Rechtsprechung ergeben sich die Voraussetzungen, unter denen sich sogar Sondergebiete aus gemischten Bauflächen heraus entwickeln lassen: Da in einem Kerngebiet Einzelhandelshandelsbetriebe (auch großflächig) allgemein zulässig sind, lassen sich Sondergebiete zugunsten des großflächigen Einzelhandels aus einer gemischten Baufläche heraus entwickeln (vgl. Einzelheiten im Kasten).

Rechtsprechung zur Entwickelbarkeit von Sondergebieten aus gemischten Bauflächen

Das OVG Sachsen-Anhalt hat in seinem Urteil vom 11.05.2006 - 2 K 1/05 - folgendes Ausführungen gemacht: Rn 34 - 36):

Der Plan ist nicht deswegen nichtig, weil das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt wäre. Der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin vom 18.03.2004 weist die betroffenen Grundstücke als gemischte Baufläche aus. ...

Diese Darstellungen im Flächennutzungsplan und im "Teilflächennutzungsplan" der Antragsgegnerin ermöglichen sowohl eine Überplanung mit Flächen für Wohnnutzung als auch mit Flächen für gewerbliche Nutzung, kerngebietstypische oder landwirtschaftliche Nutzung. In diesem Rahmen hält sich die im Bebauungsplan Nr. 2/2004 „Einkaufscenter alte Brücke“ als "SB-Warenhaus" festgesetzte gewerbliche Nutzung.

Das OVG Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 13.03.2008 - 7 D 34/07.NE - wie folgt geurteilt (Rn. 15):

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich des S.-Center als gemischte Baufläche dar. Eine weitere, nach § 1 Abs. 2 BauNVO durchaus zulässige Differenzierung, etwa durch Darstellung eines Mischgebiets (MI) oder Kerngebiets (MK), liegt hier nicht vor. Den vom Flächennutzungsplan damit eröffneten Gestaltungsspielraum konnte die Antragsgegnerin im Rahmen des Entwicklungsgebots nicht nur dadurch ausfüllen, dass sie durch Bebauungsplan ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festsetzte. Sie konnte sich vielmehr auch darauf beschränken, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen - jedenfalls für den hier interessierenden Bereich des S.-Center - nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen.

In einer neueren Entscheidung hat das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.08.2015 - 7 D 61/14.NE - die Entwicklungsspielräume wie folgt beurteilt (Leitsatz 2):

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan lässt regelmäßig aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen.

Die Sortierung und Vereinigung der potentiellen Bestandteile einer gemischten Baufläche in Form von unterschiedlichen Baugebieten – so wie sie hier beabsichtigt ist - kann also eine durchaus entwicklungskonforme Lösung sein.

Diese Rechtsprechung lässt sich als Begründung dafür heranziehen, dass auch ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Dauerwohnen, Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung sowie ergänzenden sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ohne weiteres aus einer gemischten Baufläche heraus entwickelbar ist: Nachdem der Gesetzgeber durch Einführung des § 13a in die BauNVO (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)) klargestellt hat, dass Ferienwohnungen unter anderem zu den sonstigen Gewerbebetrieben i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören, sind sie im MI allgemein zulässig. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte, als SO nach § 11 BauNVO festgesetzte Nutzungsmischung umfasst nur typische MI-Nutzungen. Der Unterschied zum MI besteht lediglich darin, dass die Gleichverteilung von Wohnen und sonstigen gewerblichen Nutzungen keine Voraussetzung für die Zulässigkeit ist. Aus diesem Grund ist es aber gerechtfertigt, den Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans von Schlepzig heraus zu entwickeln, dessen gemischte Baufläche weit über den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgeht.

Der Flächennutzungsplan von Schlepzig wurde nicht in der Absicht aufgestellt, alle beabsichtigten Nutzungen parzellenscharf abzubilden. Es wurde bewusst nicht die Darstellungsform „Baugebiete“, sondern die offenere Darstellungsvariante „Bauflächen“ gewählt. **Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.**

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Planungsalternativen

Es wurde geprüft, ob auf die Aufstellung des Bebauungsplans gänzlich verzichtet werden kann. Diese Überlegungen sind vor der 2017 vorgenommenen Novellierung der Baunutzungsverordnung (durch Aufnahme des neuen § 13a BauNVO) angestellt worden, wonach – wie dargestellt – auch Ferienwohnungen zu den sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören. Das Bauaufsichtsamt hat jedoch – wie ebenso dargestellt – dieses Vorgehen ausgeschlossen, und darauf hingewiesen, dass es in diesem Fall an der Möglichkeit fehle, weitere Ferienwohnungen zuzulassen. Insoweit führt an der Aufstellung des Bebauungsplans dann jedenfalls kein Weg vorbei, wenn auch in Zukunft – wenigstens im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke – noch Ferienwohnungen zugelassen werden sollen.

Als zur Diskussion anregende Alternativen wurden zwei unterschiedliche Zuschnitte des Mischgebietes entlang der Dorfstraße entwickelt. In Variante 1 ragt das Mischgebiet tiefer in die teils sehr tiefen Grundstücke hinein, so dass davon einige Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen mit erfasst werden. So bekommt das Mischgebiet etwas mehr Gewicht. Die Unterbringung weiterer Ferienwohnungen ist dort nur im Ausnahmefall möglich.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

Der einfache Bebauungsplan regelt allein die Art der baulichen Nutzung. Er enthält weder Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich dieser Aspekte richtet sich daher nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern nach § 34 BauGB.

2.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch und textlich festgesetzt. Nach diesen Festsetzungen ist das Plangebiet nach zwei Gebietskategorien zu unterscheiden. Entlang der Dorfstraße sowie östlich der Dammstraße wird für eine unterschiedlich tiefe erste Baureihe ein Mischgebiet festgesetzt. Abweichend von § 13a i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb der als Mischgebiete festgesetzten Teile des Plangebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zur Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan Folgendes:

TF 1. Mischgebiete

- (1) In den festgesetzten Mischgebieten sind allgemein zulässig: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (2) In den festgesetzten Mischgebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- (3) In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Plangeber des Bebauungsplans hat von der Möglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, bestimmte, nach der BauNVO eigentlich allgemein zulässige Arten der Nutzung, als unzulässig festzusetzen, indem Tankstellen sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen worden sind. Auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind solche Vergnügungsstätten ohnehin nur in den Teilen eines Mischgebietes zulässige, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Eine Gebietsprägung dieser Art liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan ferner festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Auch von dieser Möglichkeit hat der Plangeber hier Gebrauch gemacht. Denn Ferienwohnungen, die gem. § 13a BauNVO in Mischgebieten zu den sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören und somit normalerweise in Mischgebieten allgemein zulässig sind, können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans innerhalb der Mischgebiete nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Die Festsetzung zu den Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben ist erforderlich gewesen, weil in Schlepzig Betriebe der Fremdenbeherbergung bzw. Ferienwohnungsnutzungen mittlerweile in einer Anzahl vorhanden sind, dass bei weiterem Anstieg die Gefahr bestünde, dass die Zweckbestimmung als Mischgebiet verloren geht. Der Charakter als Mischgebiet soll jedoch, so die Zielsetzung des Bebauungsplans, vor allem entlang der Dorfstraße gewahrt bleiben. Es soll auch verhindert werden, dass mischge-

bietstypische Nutzungen nach und nach zugunsten von Ferienwohnungen oder sonstigen Unterkunftsangeboten verdrängt werden. Aus diesem Grund sollen diese Nutzungsarten nur noch ausnahmsweise zugelassen werden.

TF 2. Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits

- (1) Die Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung dienen der Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen),
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Schank- und Speisewirtschaften,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. sonstige Gewerbebetriebe, die weder das Wohnen noch das Ferienwohnen oder die Fremdenbeherbergung wesentlich stören.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Möglichkeit, noch neue Angebote der Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen in Schlepzig zu schaffen, sollen sich in erster Linie (und mit wenigen Ausnahmen) auf die rückwärtigen Grundstücksteile beschränken, und zwar auf die Bereiche, die im Bebauungsplan als „Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits“ ausgewiesen sind. Aus Absatz 1 der Vorschrift ergibt sich, dass eine Mischung zwischen Dauerwohnen einerseits und Angeboten der Fremdenbeherbergung bzw. des Ferienwohnens andererseits angestrebt wird. Die Nutzungsmischung muss nicht zwingend gleichgewichtig sein. Unschädlich und daher als Ausnahme zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen bzw. die Ferienwohnungsnutzung oder die Fremdenbeherbergungsnutzung ergänzen, aber nicht wesentlich stören. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unabhängig von den Festsetzungen des Bauungsplans sind die bestehenden Nutzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete, soweit entsprechend genehmigt, bestandsgeschützt.

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfallen. Denn im Bebauungsplan, der lediglich auf Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB bezo-

gen ist, werden weder das Nutzungsmaß noch die überbaubaren Grundstücksflächen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit nur möglich, wenn dies nach § 34 BauGB bereits zuvor zulässig gewesen ist und wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung nicht widerspricht. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in dem Fall nicht erforderlich, denn die Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nur auf solche Fälle beschränkt sich die Möglichkeit zur Neuerrichtung baulicher Anlagen (sowie auf die theoretische und wenig wahrscheinliche Möglichkeit der Neuerrichtung eines Gebäudes nach vorherigem Abriss eines Bestandsgebäudes an gleicher Stelle in einem nach § 34 BauGB abgeleiteten Umfang).

4. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einer Größe von 54.817 (5,48 ha).

Art der Nutzung	Größe in m²
Mischgebiete	20.833 m ²
Sondergebiete, Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung ...“	26.319 m ²
Straßenverkehrsflächen	7.462 m ²
Wasserflächen	203 m ²
Gesamt (Größe des Plangebiets)	54.817 m²

III. Auswirkungen der Planung

1. Soziale Auswirkungen

Für das Zusammenleben in Schlepzig steht die Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von über Jahrhunderte und Jahrzehnte hinweg entstandenen gemeinschaftlichen Lebens im Dorf und eines in den letzten Jahren rasant entwickelten touristischen Angebots im Vordergrund, insbesondere in Form von Ferienwohn- und Fremdenbeherbergungsangeboten. Durch Aufstellung des Bebauungsplans sollen bestehende soziale Strukturen erhalten und geschützt werden. Die Umwandlung von Gebäuden zugunsten von Ferienwohnungen und Pensionsangeboten soll auf Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beschränkt werden. Das soziale Miteinander der ortsansässigen Einwohner soll dadurch gestärkt werden.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planung positiv zu bewerten. Die Entwicklungen der letzten Jahre, in denen in großer Zahl Ferienwohnungen entstanden sind, haben das Ortsbild stark verändert. Das liegt nicht nur an Werbetafeln, auf denen auf Unterkunftsmöglichkeiten aufmerksam gemacht wird. Es liegt vor allem daran, dass eine Reihe baulicher Anlagen infolge der Umwandlung zu Ferienwohnungszwecken insbesondere entlang der zentral durch Schlepzig führenden Dorfstraße über längere Zeiträume im Jahr ungenutzt sind. Das Ortsbild verliert hierdurch an Strahlkraft – was im Ergebnis auch aus touristischer Sicht nicht gewollt sein kann. Insoweit dient der Bebauungsplan einer städtebaulichen Aufwertung von Schlepzig.

Durch die Planung werden für das Dorfleben wichtige Nutzungs- und Guldversorgungsangebote wieder gestärkt. Dies stärkt die bestehende Bevölkerungsstruktur.

3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Der Wert der Grundstücke wird in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksflächen sind weiterhin aus § 34 BauGB abzuleiten. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bedeuten keine wesentliche Änderung gegenüber der Bestandssituation. Es wird lediglich verhindert, dass insbesondere in erster Reihe entlang der Dorfstraße weitere Angebote zur Fremdenbeherbergung entstehen können. Das Maß für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB war aber ohnehin erschöpft, so dass nunmehr erst durch Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen für weitere Ferienwohnungen auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke geschaffen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie dargestellt hat der Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Im Bebauungsplan werden weder das Nutzungsmaß noch die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit nur möglich, wenn dies nach § 34 BauGB zulässig ist. Diese Möglichkeit beschränkt sich auf relativ wenige Baulücken.

IV. Verfahren und Sonstiges

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss: Erfolgte am 29.06.2016, bekannt gemacht am 05.08.2016 im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald
2. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung: Erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 01.12.2017 an das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Das Anschreiben wurde am 01.12.2017 versendet, Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 09.01.2018 gegeben.
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: Bekanntmachung im Amtsblatt Amt Unterspreewald, Jahrgang 5, Nummer 13, erschienen am 01.12.2017. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 08.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 statt.
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am _____
6. Auslegungsbeschluss und Zeitraum der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Bekanntmachung im Amtsblatt Amt Unterspreewald, Jahrgang ____, Nummer _____, erschienen am _____. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom _____ bis einschließlich _____ statt.
7. Abwägungsbeschluss _____
8. Satzungsbeschluss _____

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).