



AMT UNTERSPREEWALD

für die
Gemeinde Schlepzig
Hauptstraße 41
D – 15938 Golßen

Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnungen

Vorentwurf, 30.11.2017



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	7
2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	10
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Veränderungssperre	10
2.5 Erschließung	11
2.7 Altlasten und Bodenschutz	11
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot	13
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	15
1. Planungsalternativen	15
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	15
2.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	15
3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
4. Flächenbilanz	17
III. Auswirkungen der Planung	18
1. Soziale Auswirkungen	18
2. Stadtplanerische Auswirkungen	18
3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	18
4. Auswirkungen auf die Umwelt	19
IV. Verfahren und Sonstiges	20
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	20
2. Rechtsgrundlagen	21

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. Sie entspricht der Art der baulichen Nutzung nach einem Mischgebiet. Für die Prüfung der Zulässigkeit einer Umnutzung von Wohnhäusern zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen muss die untere 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 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 ... § 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 zentrale Ortslage Schlepzig mit einer Größe von 8,42 ha – die zukünftige städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan gesteuert werden. In diesem Bereich mangelt es teilweise an einem ausgewogenen Verhältnis 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

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)

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.

Ziel ist es weiterhin, lediglich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. 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 (Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnungen) 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 überschlüssigen 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.

Im beschleunigten Verfahren wird von der förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Schleipzig liegt im Spreewald nördlich der Stadt Lübben direkt an der Spree. Die Hauptspreet 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.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Schlepzig hat eine Größe von ca. 84.250 m². Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.



Grenzverlauf des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die zentrale Lage von Schlepzig zwischen der parallel zur Dammstraße verlaufenden Hauptspre im Westen (die beiderseits der Dammstraße anliegenden Grundstücke sind also Teil des Plangebiets) und dem Westufer des Schleppziger Freifließes im Osten – der Einmündungsbereich der Kuschkower Straße in die Dorfstraße sowie die anliegenden Grundstücke liegen somit außerhalb des Plangebiets. Die nördliche Grenze orientiert sich an den äußeren (nördlichen) Kanten der baulichen Anlagen der im Plangebiet gelegenen Grundstücke nördlich der Dorfstraße (danach beginnt der Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB). Die südliche Grenze wird zum Teil vom Südufer des Schleppziger Freifließes gebildet.

Im Bereich der Dammstraße schließt das Plangebiet jedoch auch noch weitere Grundstücke bis hin zum Grundstück mit dem Eiscafé zum Unterspreewald ein (Dammstraße 12). Auch entlang der weiter östlich liegenden Zufahrtsstraße tritt das Plangebiet über die vom Schlepzigener Freifließ gebildete südliche Grenze hinaus.

2.3 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 – außerhalb des Plangebietes liegenden – **Getreidemühle von 1771 sowie die evangelische Fachwerkkirche**, 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.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Veränderungssperre

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Schlepzig und überwiegend bebaut. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich). Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. 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 Feriennutzungen 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.

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

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
 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.

2.5 Erschließung

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

2.7 Altlasten und Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Wissensstand besteht innerhalb des Plangebietes kein Altlastenverdacht.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Anforderungen aus der Raumordnung ergeben sich einerseits aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)³, andererseits aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg⁴. Der LEP B-B gilt bis zum Inkrafttreten

³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

⁴ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

des aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR). Demnach ergeben sich für den Plan die im Folgenden dargestellten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bis auf weiteres wieder aus dem LEP B-B und dem LEPro 2007:

- Die Teilräume der Hauptstadtregion sollen aufeinander bezogen entwickelt werden und ihre jeweiligen teilräumlichen Stärken gegenseitig stärken (1.1 (G) Abs. 1 LEP B-B und § 1 Abs. 2 LEPro 2007)),
- die ländlichen Räume sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden (1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B und § 1 Abs. 3 und 4, § 2 Abs. 3 LEPro 2007)),
- die Kulturlandschaften der Hauptstadtregion sollen als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und entwickelt werden. Kulturlandschaften sollen zu Handlungsräumen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung werden (3.1 (G) LEP B-B § 4 Abs. 1 LEPro 2007),
- durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (§ 4 Abs. 2 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 zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die einzelnen Nutzungen sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (4.1 (G) LEP B-B und § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007),
- neue Siedlungsflächen sollen unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen; Gewerbe- und Industrieflächen können wegen besonderer Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Erschließung hiervon abweichen (4.2 (Z) LEP B-B),
- die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (4.3 (Z) LEP B-B),
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in nicht-zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 EW (Stand 31. Dezember 2008) möglich (4.5 (Z) Abs. 1 und 2 LEP B-B).

Der hier vorliegende Plan dient vor allem der Innenentwicklung, in dem es um den Schutz und die Bewahrung der für das dörfliche Leben zentralen Nutzungen geht, ohne dabei die touristischen Potenziale aus den Augen zu verlieren. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan an die für die Planinhalte relevanten Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

3.2 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 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 wird für die jeweils 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 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).
- (2) In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

TF 2. Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung

- (1) Die Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung dienen der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, verbunden mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (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. sonstige Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfallen. Denn im Bebauungsplan werden weder das Nutzungsmaß noch die überbaubaren Grundstücksflächen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit nur möglich, wenn dies nach § 34 BauGB zulässig ist. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. 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 84.240 m² (8,42 ha).

Art der Nutzung	Größe in m²
Mischgebiete	16.335 m ²
Sondergebiete, Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung	57.034 m ²
Verkehrsflächen	8.263 m ²
Wasserflächen	2.608 m ²
Gesamt (Größe des Plangebiets)	84.240 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 _____ an das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Das Anschreiben wurde am _____ versendet, Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum _____ 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).