

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion DIE LINKE  
Frau Schönemann  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

**Drucksache 1906/21; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Ausübung  
Bauplanungsrecht nach § 12 Abs. 7 BauGB ; öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrte Frau Schönemann,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

**1. Unter welchen Voraussetzungen kann die Stadt Erfurt die Ermächtigung aus § 12 Abs. 7 BauGB wahrnehmen und welche Zustimmungen welcher Kommunal- und Landesbehörden sind dabei notwendig?**

Zunächst einmal gelten die für die Bauleitplanung allgemeingültigen Voraussetzungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies sind unter anderem:

§ 1 Absätze 3 – 5 Baugesetzbuch (BauGB):

„(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten

**Seite 1 von 5**

und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

### § 8 Absatz 2 BauGB

„(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“

### § 12 Absatz 1 BauGB

Im Hinblick auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 1 BauGB sind die Voraussetzungen wie folgt gesetzlich definiert:

„(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.

Im Hinblick auf den sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplan ist zusammengefasst also das Eintreten zumindest dieser Voraussetzungen erforderlich:

- es bedarf eines Vorhabens;
- es bedarf eines Vorhabenträgers;
- es muss ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) vorliegen;
- der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 zu verpflichten (Durchführungsvertrag).

Im Hinblick auf die Zustimmungen von Kommunal- und Landesbehörden ist § 10 BauGB einschlägig:

„(1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

(2) Bebauungspläne nach § 8 Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Absatz 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.“

Dies bedeutet, dass kommunale Behörden in Bezug auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans im Sinne einer Aufsichtsbehörde keine Rolle spielen, da es sich um eine kommunale Satzung handelt.

Mit der Novellierung des BauGB durch das BauROG (1998) ist die Genehmigung und damit die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans abgeschafft worden.

Einem Genehmigungserfordernis unterliegen nur die in § 10 Absatz 2 Satz 1 BauGB ausdrücklich genannten Bebauungspläne, also der selbstständige Bebauungsplan, der vorzeitige Bebauungsplan und der vorzeitig bekannt gemachte Bebauungsplan.

Davon unbenommen gilt das gemäß § 246 Absatz 1 a BauGB eingeführte Anzeigeverfahren gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde.

## 2. Welche Erholungssondergebiete nach § 10 BauNV befinden sich in der Gemarkung der Stadt Erfurt mit wie vielen bebauten oder bebaubaren Grundstücken (bitte Einzelaufstellung)?

§ 10 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lautet wie folgt:

„(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

- Wochenendhausgebiete,
- Ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete.“

Grundsätzlich unterscheiden muss man planungsrechtlich folgende Fallebenen:

- Darstellungen von Flächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO im **Flächennutzungsplan**;
- Festsetzung von Baugebieten gemäß § 10 BauNVO in **Bebauungsplänen**;
- sogenannte **faktische Sondergebiete** entsprechend § 34 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO.

### Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 und zuletzt geändert durch die 38. und die 40. Änderung des FNP, bekannt gemacht am 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Im FNP sind Flächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO dargestellt:

	<b>Stadtteil</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zweckbestimmung</b>
1	Windischholzhausen	23,2 ha	Erholung
2	Möbisburg Rhoda	2,2 ha	Wochenendhäuser
3	Rohda	23,1 ha	Wochenendhäuser
4	Möbisburg Rhoda	12,0 ha	Wochenendhäuser
5	Bischleben	3,8 ha	Wochenendhäuser
6	Tieftal	2,6 ha	Wochenendhäuser
7	Dittelstedt	1,5 ha	Camping und Ferienhäuser
8	Johannesvorstadt	1,1 ha	Camping und Ferienhäuser
9	Hochstedt	3,1 ha	Reisemobilstellplatz
	<b>Summe</b>	<b>72,6 ha</b>	

## Bebauungspläne

Nach kursorischer Prüfung sind in folgenden Bebauungsplänen Baugebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt:

- DIT 673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“
- HOH 716 „Parkplatz Gothaer Straße/Wartburgstraße“
- TIE 556 „Tiefthal Wohngebiet und Wochenendhausgebiet“
- WIN 356 „Sondergebiet Erholung“

Aufgrund der geringen Zeit zur Überprüfung und der Vielzahl rechtswirksamer Satzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggfls. noch andere Bebauungspläne existieren – insbesondere in den von der Landeshauptstadt Erfurt übernommenen Bebauungsplänen – in denen ebenfalls Gebiete gemäß § 10 BauNVO festgesetzt wurden.

## Faktische Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO

Eine flächendeckende Untersuchung zu faktischen Sondergebieten entsprechend § 34 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO liegt der Stadtverwaltung nicht vor. Würde man allein die im FNP dargestellten Flächen zu Grunde legen, beliefe sich die an den Kriterien des § 34 BauGB zu bemessene Fläche auf mindestens ca. 67 ha. Jedes einzelne Grundstück planungs- und baurechtlich auf die Eignung einer potenziellen Inanspruchnahme der Regelungen des § 12 Abs. 7 BauGB zu beurteilen, würde die personellen Kapazitäten der Stadtverwaltung in unverhältnismäßiger Weise binden.

### **3. Für welche dieser nachgefragten Sondergebiete empfiehlt der Oberbürgermeister dem Stadtrat die Ausübung der Ermächtigung nach § 12 Abs. 7 BauGB bzw. mit welcher Begründung wird auf eine solche Empfehlung verzichtet?**

Vom Normalfall unterscheidet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB in mehrfacher Hinsicht. Wesentlich ist ihm jedoch, dass die Initiative zur Schaffung von Baurechten hier grundsätzlich **beim Vorhabenträger** liegt. Dieser erarbeitet die städtebauliche Planung und verpflichtet sich vertraglich zu ihrer Verwirklichung einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Gemäß § 12 Absatz 2 BauGB hat die Gemeinde **auf Antrag des Vorhabenträgers** über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Eine Empfehlung seitens des Oberbürgermeisters zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB oder ein Verzicht darauf ginge dahervon vornherein fehl.

Bislang wurde gegenüber der Landeshauptstadt Erfurt kein Antrag gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zum Zweck eines Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 7 BauGB gestellt. Hierfür mag es verschiedene Gründe gegeben haben. Einerseits ist es denkbar, dass die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (besonders zur Abwasserbeseitigung) durch die Grundstückseigentümer nicht finanzierbar war bzw. ist. Auch ist es möglich, dass die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück weiter nur für Freizeit Zwecke nutzen wollen, mit einer Zulassung von Wohngebäuden nicht einverstanden sind. Letztlich kann es auch sein, dass eine isolierte Wohnbebauung nicht in jedem Fall den Grundzügen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 BauGB entsprechen würde.

Nach der bisherigen städtebaulichen Konzeption der Stadt ist bislang die Umwandlung von z. B. Wochenendhausgebieten in Wohngebiete nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein