

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Vogtschmidt und Bilay (DIE LINKE)

und

Antwort

des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft

Schaffung von Baurecht im Ortsteil Marlishausen der Stadt Arnstadt

Im Rahmen des Bauplanungsrechts schafft die Stadt Arnstadt derzeit im Ortsteil Marlishausen Baurecht. Hierzu wurde der Bebauungsplan "Stollengarten" durch den Stadtrat beschlossen. Der Bereich des Bebauungsplans befand sich bisher im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt beziehungsweise der ehemaligen selbständigen Gemeinde Wipfratal sah bisher für diesen Bereich keine Bebauung beziehungsweise kein Baurecht vor.

Die Stadt Arnstadt unterliegt im Bauplanungsrecht der Aufsicht des Landes. Zudem hat die Stadt Arnstadt die gesetzlichen Vorgaben des Raumordnungs- und des Landesplanungsrechts zu beachten. Bauordnungsbehörde für die Stadt Arnstadt ist der Ilm-Kreis im übertragenen Wirkungskreis.

Das **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft** hat die **Kleine Anfrage 7/3118** vom 1. April 2022 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 17. Mai 2022 beantwortet:

1. Unter welchen Voraussetzungen kann eine Stadt/Gemeinde für Außenbereichsflächen über die Ausübung des Bauplanungsrechtes und die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht schaffen und liegen diese Voraussetzung für den nachgefragten Fall vor?

Antwort:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB können die Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei wird nicht differenziert, ob es sich um Flächen im bisherigen Außenbereich handelt oder im bebauten Bereich. Auch der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung stellt keine strikte Schranke für eine Außenentwicklung dar.

2. Inwieweit sind Vorgaben im Flächennutzungsplan eine Voraussetzung für die Beschaffung von Baurecht für Außenbereichsgrundstücke und wie wird dies begründet?

Antwort:

Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Absätze 2 bis 4 enthalten Möglichkeiten, vor der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans Bebauungspläne aufzustellen. Dabei wird nicht differenziert, ob es sich um Flächen im bisherigen Außenbereich oder im bebauten Bereich handelt.

3. Welche Rechtsfolgen entstehen im nachgefragten Fall, ist doch hier ohne Vorgaben im Flächennutzungsplan über eine Bebauungsplanaufstellung für Außenbereichsgrundstücke Baurecht geschaffen worden?

Antwort:

Baurecht wurde noch nicht geschaffen, da der Bebauungsplan zwar am 17. März 2022 als Satzung beschlossen, aber noch nicht genehmigt wurde.

4. Welche Landesbehörden waren im nachgefragten Fall in welchem Umfang am Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan beteiligt?

Antwort:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Dazu reicht regelmäßig die Kenntnis des vorgesehenen Plangebiets und der vorgesehenen Art der Nutzung sowie gegebenenfalls weitere allgemeine Informationen.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Dazu ist ihnen der Planentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht zur Verfügung zu stellen.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Landesbehörden angehört:

- Thüringer Landesverwaltungsamt
- Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
- Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz
- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Landwirtschaftsamt Rudolstadt

5. Welche Stellungnahmen haben diese Landesbehörden abgegeben und inwieweit wurden diese Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung durch die Stadt berücksichtigt?

Antwort:

Die beteiligten Behörden haben zum Teil sehr umfangreiche Stellungnahmen zu ihrem Aufgabengebiet abgegeben, bei denen es sich weit überwiegend um Hinweise handelte. Die Hinweise erforderten keine Planänderung, sondern überwiegend nur Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan. Ihnen wurde insoweit Rechnung getragen.

6. Wie ist aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht der Landesregierung das nachgefragte Bebauungsplanverfahren begründet, wurde doch hier durch die Stadt Arnstadt im ausschließlichen Interesse eines einzelnen privaten Investors im bisherigen Außenbereich Baurecht für den Bau von 13 freistehenden Eigenheimen geschaffen, die für die Gesamtentwicklung der Stadt Arnstadt kaum von Bedeutung sind?

Antwort:

Der Bebauungsplan wurde nach Auskunft der Stadt Arnstadt nicht "im ausschließlichen Interesse eines privaten Investors" aufgestellt. Vielmehr gingen der Bebauungsplanaufstellung umfangreiche Voruntersuchungen voraus, bei denen der Bereich "Stollengarten" als eine Potentialfläche vorgeschlagen wurde, die bei der weiteren Diskussion als einzige übrigblieb. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Juni 2020 gefasst.

Erste Kontakte zu einem möglichen Entwicklungsträger wurden erst nach dem Aufstellungsbeschluss Ende Juni 2020 aufgenommen, da die Stadt das Gebiet nicht selbst entwickeln konnte/wollte. Einen städtebaulichen Vertrag mit dem Entwicklungsträger zur Übernahme der städtebaulichen Planungskosten wurde erst im September 2020 abgeschlossen.

Daraus wird deutlich, dass zuerst die Stadt über die Baulandentwicklung entschieden hat und erst zu einem späteren Zeitpunkt Vereinbarungen mit dem Investor geschlossen wurden. Aber auch ein umgekehrter Ablauf wäre nicht zu beanstanden, wie sich aus § 12 BauGB ergibt.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 sowie des Regionalplans Mittelthüringen landesplanerische Stellungnahmen abgegeben. Grundsätzliche Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebiets am beabsichtigten Standort bestehen demnach nicht. Ob und in welchem Umfang private Interessen berührt werden, war in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

7. Wie bewertet die Landesregierung aus fachaufsichtlicher Sicht das nachgefragte Bebauungsplanverfahren, insbesondere mit Blick auf die erfolgte Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen eines privaten Investors zur Schaffung von nur 13 Bauplätzen für freistehende Eigenheime einerseits und den massiven Eingriffen in die Siedlungsstruktur und der Eindämmung weiterer Flächenversiegelungen andererseits?

Antwort:

Wie aus der Antwort zur Frage 6 hervorgeht, war eine Abwägung zwischen den Interessen eines privaten Investors und städtebaulichen Belangen nicht erforderlich, da zuerst die Stadt Arnstadt ihre Entwicklungsziele festgelegt und erst danach einen Investor hinzugezogen hat.

Wie aus der Antwort zur Frage 9 hervorgeht, erstellt die Stadt Arnstadt eine Studie "Ermittlung Wohnbauflächenbedarf Gesamtstadt bis 2035", in der auch das nachgefragte Baugebiet berücksichtigt ist. Die Landesregierung geht daher davon aus, dass nicht unnötig Flächen umgewandelt werden und die Stadt Arnstadt bewusst entschieden hat, an welchen Standorten unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 und § 5 BauGB genannten städtebaulichen und sonstigen Belange eine Baulandausweisung sinnvoll ist.

8. Welche Bedarfe bestehen aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht der Landesregierung für die Errichtung von freistehenden Eigenheimen in der Stadt Arnstadt und inwieweit ist hierbei in welchem Umfang die Nutzung bisheriger Außenbereichsflächen begründet?

Antwort:

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen. Es obliegt jedoch den Gemeinden, den konkreten örtlichen Bedarf weiterer Wohnbauflächen zu ermitteln und diesen auch unter Einbeziehung bestehender Potentiale (Baulücken, Leerstände, Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu begründen. Auf Ebene der überörtlichen Landesplanung werden keine Bedarfsermittlungen durchgeführt und auch keine Vorgaben zu bestimmten Bauformen gemacht.

9. Wie viele Anträge auf Errichtung eines freistehenden Eigenheims lagen zum 1. Januar 2022 für Arnstadt nach dem Kenntnisstand der Landesregierung vor? Wie viele noch nutzbare Bauplätze für freistehende Eigenheime gibt es derzeit in Arnstadt?

Antwort:

Die Stadt verfügt nach ihren eigenen Angaben nicht über baureife Grundstücke und entwickelt die Standorte für Wohngebiete bereits seit vielen Jahren über Verträge mit privaten Entwicklungsträgern beziehungsweise der LEG Thüringen. "Antrags- beziehungsweise Wartelisten für private Interessenten" werden nicht geführt. Bei Anfragen werde Auskunft über bestehende beziehungsweise in Aussicht stehende Baugebiete gegeben. Zu gegebenem Zeitpunkt werden die Kontakte zum Entwicklungsträger vermittelt. Die Anfragen gingen häufig und regelmäßig ein.

Die Baugebiete der letzten Jahre seien regelmäßig nach Abschluss der Bauleitplanungen erschlossen und vollständig vermarktet worden. Vorhaben im Stadtgebiet beziehen sich auf einzelne innerstädtische Standorte in den Stadtumbaugebieten sowie auf wenige Brachflächen und Lückenbebauungen.

Die Studie "Ermittlung Wohnbauflächenbedarf Gesamtstadt bis 2035" liege derzeit im Entwurf vor. Im Rahmen der Abwägung und Begründung für den Bebauungsplan "Stollengarten" im Ortsteil Marlshausen sei darauf bereits Bezug genommen worden.

10. Wann hat wer mit welcher Begründung die Stadt Arnstadt bewogen, für den nachgefragten Fall ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und durchzuführen?

Antwort:

Auf die Antwort zur Frage 6 wird verwiesen.

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Schöning
Staatssekretärin