



# HESSISCHER LANDTAG

24. 08. 2020

## **Kleine Anfrage**

**Kerstin Geis (SPD) vom 15.06.2021****Betreff Baulandumlegung „Berliner Zwickel“ in Bischofsheim****und**

## **Antwort**

**Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

### **Vorbemerkung Fragestellerin:**

Der Bebauungsplan „Berliner Zwickel“ wurde mit Datum vom 4.6.2010 rechtskräftig. Bisher ist das Baugebiet noch nicht erschlossen. Auch im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet nicht dargestellt. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt, kann der Bebauungsplan nicht geändert werden, solange das Baugebiet nicht erschlossen ist und somit noch nicht umgesetzt wurde. Rechtlich wäre das Baugebiet aufgrund der Siedlungsbeschränkung nicht mehr zulässig. Daher ist auch keine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt vollzogen worden. Vom Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim wurde am 11.7.2016 beschlossen, gemäß § 47 BauGB und unter Bezugnahme auf die gemäß § 46 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bischofsheim am 3.3.2015 beschlossene Anordnung der Umlegung im Bereich des Bebauungsplans „Berliner Zwickel“ einzuleiten. Die öffentliche Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses erfolgte gemäß amtlicher Bekanntmachung der Gemeinde Bischofsheim am 9.6.2017. Am 20.10.2020 wurde in der Gemeindevertretung ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) beschlossen. Gegenstand des Vertrags sind Unterstützungsleistungen der HLG für die Gemeinde bei der Umsetzung der folgenden städtebaulichen Maßnahme in der Gemarkung Bischofsheim. Bisher führte das Verfahren zu keinem Ergebnis.

### **Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:**

Zwischen der HLG und der Gemeinde wurde am 21.10.2013 eine Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung geschlossen, in der festgelegt wurde, dass die HLG für die Gemeinde im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Landankäufe durchführen wird. Dadurch soll erreicht werden, dass Grundstücke zeitgerecht und zu tragbaren Preisen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bereitstehen.

In Ergänzung dieser Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung wurde zwischen der HLG und der Gemeinde am 14.08.2014 vereinbart, dass Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berliner Zwickel“ liegen sowie weitere Grundstücke, die im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung benötigt werden, von der HLG erworben werden.

Das gesamte vom Bebauungsplan erfasste Gebiet „Berliner Zwickel“ ist ca. 47.770 m<sup>2</sup> groß. Die HLG konnte auf der Basis der Bodenbevorratungsvereinbarung lediglich ca. 3.200 m<sup>2</sup> von verkaufswilligen Eigentümern freihändig erwerben. Eine Besitzzeiweisung oder gar eine Enteignung der nicht verkaufsbereiten Privaten ist nicht möglich.

Mit dieser o.g. Eigentumsausstattung könnte die HLG im von der Gemeinde geplanten Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die Zuteilung von Bauplätzen an die HLG erwirken, die Umlegungsstelle (Gemeindevorstand) bei der Zuteilung von Bauplätzen an Dritte unterstützen und ein Erschließungsangebot an die Gemeinde unterbreiten. Alle verbliebenen Grundstückseigentümer wären im Verfahren zu beteiligen. Mit der Durchführung der Baulandumlegung wurde durch die Gemeinde ein Vermessungsbüro (ÖbVI) beauftragt. Die HLG hat bereits darüber hinaus Aktivitäten für die Erschließungsplanung eingeleitet.

Die HLG sollte im Auftrag der Gemeinde im Rahmen der Baulandumlegung, die Verhandlungen mit allen Eigentümern zur einvernehmlichen Vereinbarung des Kostenbeitrags für die Entwicklung des Baugebietes führen. Der Entwurf eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die diesbezüglichen Leistungen der HLG, auf fremden Namen und fremde Rechnung, liegt der Gemeinde vor. Die Gemeindevertretung hat diesem Entwurf in ihrer Sitzung vom 20.10.2020 zugestimmt. Dieser Geschäftsbesorgungsvertrag wurde bisher nicht abgeschlossen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Trifft es zu, dass die erforderliche Genehmigung durch das RP aufgrund der Maßgaben des FluglärmG bisher nicht erteilt wurde?

Frage 2. Wenn keine Genehmigung erfolgte, aus welchem Grund?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Aus den Fragen geht nicht klar hervor, welche Genehmigung gemeint sein soll. Lediglich ein Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dies ist nach § 27 Abs. 1 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) das Regierungspräsidium.

Der Bebauungsplan bedurfte als aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bauleitplan keiner Genehmigung (vgl. § 10 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan „Berliner Zwickel“ wurde mit Datum vom 04.06.2010 rechtskräftig. Zu diesem Zeitpunkt war das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim noch als Wohnbaufläche dargestellt.

Es bedurfte auch keiner Zielabweichungsentscheidung vom Regionalplan nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes i.V.m. § 12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes in der seinerzeit gültigen Fassung vom 6.9.2002 (GVBl. I S. 548), da erst im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 diese Fläche nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurde, weil der Siedlungsbeschränkungsbereich eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich untersagte. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und trat am 17.10.2011 in Kraft.

Auch eine Baugenehmigung kann nicht gemeint sein, weil dafür die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, nicht das Regierungspräsidium (§ 60 Abs. 1 Satz 3 Hessische Bauordnung).

Möglicherweise geht die Fragestellerin davon aus, dass eine Genehmigung nach dem FluglärmG notwendig ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. Nach § 5 Abs. 2 FluglärmG dürfen in der Tag- und Nachtschutzzone Wohnungen nicht errichtet werden. Dieses Verbot gilt nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 FluglärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans. Nach § 5 Abs. 3 Satz 2 FluglärmG gilt dies jedoch nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6.06.2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist. Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main – LärmschutzbereichsVO – ist am 13.10.2011 in Kraft getreten. Das Baugebiet „Berliner Zwickel“ befindet sich gem. § 4 Abs. 2 S.1 FluglärmG i.V.m. § 2 und der Anlage 2 der LärmschutzbereichsVO im Lärmschutzbereich der Nacht-Schutzzone. Die Erschließung nach § 5 Abs. 3 S. 2 FluglärmG stellt auf die Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne ab. Unter Erschließung versteht man die nach dem Bebauungsplan vorgesehene wegemäßige Erschließung, die Versorgung mit Trinkwasser sowie gegebenenfalls die Entsorgung des Abwassers. Beginn der Erschließung bedeutet damit in der Regel Beginn von Erdarbeiten zu Errichtung von Straßen, Wasserversorgung und Kanal. Diese Arbeiten haben noch nicht stattgefunden, so dass noch nicht mit der Erschließung im Sinne des § 5 Abs. 3 S. 2 FluglärmG begonnen wurde.

Damit greift das Verbot des § 5 Abs. 2 FluglärmG. Eine Ausnahmemöglichkeit mit einem entsprechenden Genehmigungsvorbehalt sieht das FluglärmG nicht vor, sodass zum jetzigen Zeitpunkt keine Möglichkeit einer Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans „Berliner Zwickel“ besteht. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann lediglich für Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen, die in einem Lärmschutzbereich grundsätzlich nicht errichtet werden dürfen, Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Die Möglichkeit zum Wohnungsbau kann wiederaufleben, soweit sich das vorgenannte Gebiet - nach neuer Festsetzung des Lärmschutzbereichs - nicht mehr in der Nacht-Schutzzone befindet

Frage 3. Trifft es zu, dass die HLG ihre vertraglich vereinbarte Aufgabe nicht zeitgerecht erledigt hat und aufgrund der Versäumnisse der HLG eine Fristüberschreitung eingetreten ist?

Das trifft nicht zu. Die HLG ist ihren Verpflichtungen aus der Bodenbevorratungsvereinbarung nebst Ergänzung vom 14.08.2014 nachgekommen, indem sie, soweit die Voraussetzungen bestanden, von verkaufsbereiten, privaten Eigentümern in dem Gebiet, die verfügbaren Grundstücke freihändig, zu den von der Gemeinde festgelegten Bedingungen, angekauft hat.

Frage 4. Trifft es zu, dass Vertreterinnen und Vertreter der HLG ohne Ankündigung und ohne konkrete Nennung des Themas um einen Termin beim RP baten, und nachdem sie erklärten vom RP informiert worden zu sein, dass der Bebauungsplan wegen Regelungen des FluglärmG nicht mehr umsetzbar sei?

Frage 5. Wann und mit welchen Teilnehmenden fand dieser Termin statt?

Die Fragen 4 und 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Ein Termin mit dem RP unter Beteiligung der HLG fand nach Auskunft der HLG nicht statt. In den Akten beim RP zum Berliner Zwickel finden sich keine Hinweise auf einen Gesprächstermin mit der HLG

Frage 6. Wie oft und wann fand der Informationsaustausch durch Gespräche zwischen der HLG und der Gemeinde Bischofsheim statt?

Die HLG und die Gemeinde stehen seit dem Jahr 2014 in einem kontinuierlichen Austausch zu verschiedenen Entwicklungsaspekten, wie z.B.:

- Den nicht umsetzbaren Regelungen des B-Plans hinsichtlich der Lage und Bauart der Lärmschutzwand.
- Den nicht umsetzbaren Bebauungsgrenzen.
- Der Erschließung von Hinterliegergrundstücken.
- Der Ver- und Entsorgung aller Grundstücke.
- Der Einbeziehung eines im Bebauungsplan ausgewiesenen Kleingartenareals.
- Der Fertigung von Beschlussvorlagen.
- Zur Festlegung des Ankaufspreises etc.

Frage 7. Bestehen Versäumnisse der HLG aus dem geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag?

Der geplante Geschäftsbesorgungsvertrag für die Unterstützungsleistungen wurde nicht abgeschlossen.

Frage 8. Bestehen Schadenersatzansprüche durch die Gemeinde Bischofsheim gegenüber der HLG aufgrund des o.g. Vertrags?

Die HLG hat alle Pflichten und mögliche Aufgaben aus der Bodenbevorratungsvereinbarung vom 21.10.2013 nebst Ergänzung vom 14.08.2014 erfüllt. Weitere Verpflichtungen bestehen und bestanden nicht. Ein Schadenersatzanspruch ist nicht erkennbar.

Frage 9. Wann und wie fand eine Kontaktaufnahme mit der Hausspitze des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zum Zweck der Terminvereinbarung für ein Gespräch zur Problemlösung statt?

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim, vertreten durch Herrn Bürgermeister Kalweit, hat sich mit Schreiben vom 1.4.2021 an Herrn Minister Al-Wazir gewandt mit der Bitte um Überprüfung der Rechtsauffassung des RP Darmstadt, dass eine Wohnbebauung auf Grund der Regelungen des FluglärmG nicht mehr zulässig ist.

Frage 10. Hat ein solches Gespräch inzwischen stattgefunden?

Ein solches Gespräch hat bisher nicht stattgefunden. Eine Antwort des HMWEVW auf das Schreiben der Gemeinde Bischofsheim vom 01.04.2021 ist bereits erfolgt und die Hausleitung steht für ein Gespräch zur Verfügung.

Wiesbaden, 17. August 2021

**Tarek Al-Wazir**