**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gemarkung Gerolstein, unweit des Waldfriedhofes (Flur 9, Nr. 320/8)**

**Sachverhalt:**

Vor einigen Jahren wurde das im nachstehenden Flurkartenauszug markierte Flurstück an einen Privaten Investor veräußert.



Der jetzige Eigentümer hat an dem bestehenden, im Jahr 1962 als Holzhaus zu Unterkunfts- und Lagerzwecke genehmigte Gebäude erhebliche Umbauten und Erweiterungen durchgeführt und weitere Gebäude errichtet, ohne im Besitz einer entsprechenden Baugenehmigung gewesen zu sein. Im Jahr 2015 hat der Grundstückseigentümer nach Aufforderung der Unteren Bauaufsichts-behörde (hier noch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein) einen nachträglichen Bauantrag gestellt. Der Bauausschuss des Stadtrates Gerolstein hatte im Dezember 2015 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) versagt. Der Bauantrag wurde daher von der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein als Untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, da das Vor-haben zum einen nicht nach § 35 BauGB privilegiert ist und die Stadt Gerolstein das gemeindliche Einvernehmen versagt hatte.

Gegen die Ablehnung des Bauantrages hatte der Investor Widerspruch beim zuständigen Kreis-rechtsausschuss in Daun eingelegt, der jedoch zurückgewiesen wurde. Daraufhin hat der Investor Klage beim Verwaltungsgericht in Trier erhoben. Das Verwaltungsgericht Trier hat die Klage mit Urteil vom 28.02.2018 abgewiesen. Da die Kreisverwaltung Vulkaneifel seit 01.01.2018 als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, wurde der Vorgang an die Kreisverwaltung Vulkaneifel überge-ben.

Mit Schreiben vom 28.09.2019 hat der Investor bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezo-genen Bebauungsplanes beantragt.

Die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet hat alleine die Stadt Gerolstein. Jede Gemeinde ent-scheidet grundsätzlich selbst, wie Grund und Boden genutzt werden. Die kommunale Planungsho-heit ist verfassungsrechtlich als wichtiger Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie verankert.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht aber kein Anspruch.

Das Bundesverwaltungsgericht weist in einem Beschluss aus dem Jahr 2009 ausdrücklich darauf hin, dass das BauGB keinen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes begründet.

Ziel der Bauleitplanung ist es,

„*eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umwelt-schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit-einander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleis-ten“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)*

Sie soll das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln und insbesondere die Schaffung sog. Splittersiedlungen verhindern. Der Begriff der Splittersiedlung ist im Gesetz nicht definiert, ergibt sich aber aus dem Wortsinn und den planungsrechtlichen Zusammenhängen des Gesetzes. Eine Splittersiedlung ist gekennzeichnet durch in einem engeren räumlichen Bereich liegende Bauten, die in keiner organischen Beziehung zu den im Zusammenhang bebauten Ortstei-len stehen und die selbst keinen im Zusammenhang gebauten Ortsteil darstellen, auch in keiner organischen Beziehung zu einem solchen stehen und sich nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen.

Eine Splittersiedlung ist dem Außenbereich zuzuordnen; die Entstehung, Verfestigung oder Erwei-terung einer Splittersiedlung ist ein Belang, der zur grundsätzlichen Unzulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich führt (§ 35 Abs. 3 BauGB i.V.m. Ziffer 15 aus dem Kommentar Bielen-berg/Krautzberger zu § 34), dh diese Vorgänge werden vom Baugesetzbuch als Entwicklung unor-ganischer Siedlungsstrukturen missbilligt. Eine bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit einer Splittersiedlung erforderlich regelmäßig die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dies gilt auch für zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unorganische Streubebauung.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 intensiv über die Thematik beraten und - entgegen dem Vorschlag der Verwaltung - mit sehr knapper Mehrheit nachfolgenden Empfeh-lungsbeschluss gefasst:

*Der Bauausschuss spricht sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungspla-nes aus. Die Verwaltung wird gebeten, hier die notwendigen Unterlagen beim Grundstücks-eigentümer anzufordern. Grundlage ist der jetzige Zustand der Bebauung. Es ist festzuhalten, dass jede weitere Bebauung auf dem Grundstück untersagt ist. Desweitereng trägt der Grundstückseigentümer alle Kosten, welche bei der Umsetzung anfallen.*

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzu-stellen und das Verfahren einzuleiten. Weiterhin wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag auf vorhabenbezogene Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Verbandsgemeinde Ge-rolstein zu stellen.*

Wie bereits oben dargelegt, sollte der Stadtrat Gerolstein – auch wenn sich der Bauausschuss für eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgesprochen hat – die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes nicht zulassen. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungspla-nes – wie ebenfalls dargelegt – besteht nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht.

Mit dem Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen unrechtmäßig errichtete/erweiterte Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen zu Wohnzwecken dienen, legalisiert werden. Aus Sicht der Verwaltung wird hier – sollte die Stadt Gerolstein dem Antrag stattgeben – ein Präzedenzfall geschaffen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat Gerolstein lehnt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – entge-gen der Empfehlung des Bauausschusses – ab.