

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 138/2017

Teningen, den 17. August 2017

---

**Federführender Fachbereich:** Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	10.10.2017	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	24.10.2017	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Bebauungsplan "Gereut"; Ortsteil Teningen;  
Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der KIB und der Gemeinde Teningen wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 14 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

## **Erläuterung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen hat in der öffentlichen Sitzung am 31. Januar 2017 (Drucksache 028/2016) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gereut“, Teningen, beschlossen.

Ferner hat der Gemeinderat am 9. Mai 2017 der Bildung einer Erschließungsgemeinschaft zugestimmt und den Auftrag, als Erschließungsträger tätig zu werden, an die KIB, Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung vergeben (Drucksache 071/2017). Die KIB wurde als Erschließungsträger für die Durchführung der Bodenordnung und der Erschließungsmaßnahmen für das Neubaugebiet „Gereut“ beauftragt. Als Erschließungsträger übernimmt die KIB für die Gemeinde Teningen als Bauherr die hoheitliche Aufgabe der Erschließung. Hierbei ist die KIB ausschließlich als Dienstleister tätig. Herr des Verfahrens bleibt die Gemeinde. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26. September 2017 (Drucksache 137/2017) hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die Bebauungsplanvariante „D1“ weiter auszuarbeiten, die weiteren Eigentümergegespräche auf Basis dieser Variante zu führen und die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Vor der Bildung der freiwilligen Erschließungsgemeinschaft ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB der Erschließungsträgerin (KIB) und der Gemeinde Teningen abzuschließen. Dieser Vertrag ist der Sitzungsvorlage beigelegt. Dieser Vertrag regelt, dass die Erschließungsgemeinschaft sämtliche Verkehrs- und Erschließungsanlagen auf eigene

Kosten herstellt und dass die Gemeinde diese Anlagen nach der Abnahme in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernimmt.

Die Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag (Lageplan mit den Grenzen des Erschließungs- und Umlegungsgebietes, Flurstücksverzeichnis, Bodenordnungsvertrag, Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag) sind im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Nach Zustimmung zum städtebaulichen Grobkonzept (Bebauungsplanentwürfe der Varianten A bis D und Beschluss, eine dieser Varianten weiter auszuarbeiten) wird die Beteiligung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung gem. § 3 Abs.1 BauGB) und erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Parallel hierzu wird die KIB die voraussichtlichen Planungs- und Erschließungskosten für die beschlossene Bebauungsplanvariante ermitteln und die Gespräche mit den Grundstückseigentümern führen bzw. Vertragsabschlüsse zu den Kostenerstattungs-/ Kostentragungsverträgen herbeiführen.

Auf das Bebauungsplanverfahren „Gallenbach IV“, Ortsteil Heimbach, sowie den hierzu beschlossenen Städtebaulichen Vertrag, die Bodenordnungsverträge und die Kostentragungsverträge wird verwiesen.

Umlegungsverfahren: Im Städtebaulichen Vertragsentwurf ist in § 4 das Umlegungsverfahren als Flächenumlegung gem. § 58 BauGB definiert (wie beim Umlegungsverfahren „Gallenbach IV“). Derzeit wird durch den Erschließungsträger und das Ingenieurbüro Markstein geprüft, ob durch unterschiedliche Bodenwerte (Einzelhäuser / Mehrfamilienhäuser) evtl. ein Umlegungsverfahren nach Werten gem. § 57 BauGB empfohlen wird. Im Umlegungsverfahren nach Werten sind bei unterschiedlichen Grundstückswerten diese bei den Zuteilungswerten zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird das Ergebnis zu gegebener Zeit vorstellen.

**Anlage**: Städtebaulicher Vertrag vom 23.08.2017