

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 309/2023

Teningen, den 14. November 2023

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	23.01.2024	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	05.03.2024	Beschlussfassung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	20.02.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss (nicht öffentlich)	21.02.2024	Vorberatung

Betreff:

Baulandentwicklung Teningen
- Erschließungsmodell "Teningen"
- Vereinbarung einer Bauverpflichtung

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Erschließungsmodell „Teningen“:

Das Erschließungsmodell „Teningen“ wird beschlossen.
Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, einen Anteil von 30 % der Fläche zu einem vom Gemeinderat festgelegten Wert (Einwurfswert) an die Gemeinde zu übertragen.

Ohne diese Verpflichtung an die Gemeinde oder den Erschließungsträger diesen Anteil entgeltlich zu übertragen wird das Verfahren nicht fortgeführt.

Bei der Übertragung wird geregelt, dass eine Rückübertragung des Grundstückes gegen Rückzahlung erfolgt, wenn das Bebauungsplanverfahren durch Beschluss des Gemeinderates vorzeitig beendet wird.

Die Festsetzung des Flächenbeitrags ist davon unberührt. Die Festsetzung des Flächenbeitrages erfolgt im Umlegungsverfahren und kann aufgrund der Gegebenheiten des jeweiligen Gebiets von anderen Gebieten abweichen.

(Vorschlag des Technischen Ausschuss am 20.02.2024: 3 Ja, 8 Nein, 1 Enthaltungen)
(Vorschlag des Verwaltungsausschusses am 21.02.2024: 1 Ja, 6 Nein, 2 Enthaltungen)

Bauverpflichtung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Teningen beschließt in den künftigen Neubaugebieten eine Bauverpflichtung.

Im Falle einer Veräußerung eines Bauplatzes durch die Gemeinde beträgt die Bauverpflichtung (Bezugsfertige Bebauung des Baugrundstückes) 3 Jahre. Die Frist beginnt mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. mit Abschluss und Abnahme der Erschließungsarbeiten.

Für Umlegungsbeteiligte beträgt die Frist 7 Jahre, beginnend mit Abschluss und Abnahme der Erschließungsarbeiten.

Im Falle der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung (für unbebaute Bauplätze) ist durch dingliche Sicherung ein Ankaufsrecht mittels Rückerwerbsvormerkung einzutragen. Zudem wird die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes und die Weitergabe aller Vereinbarung/ Verpflichtungen aus der Umlegungsvereinbarung an einen Rechtsnachfolger bei einem Verkauf des Bauplatzes geregelt.

Die Umlegungsvereinbarungen müssen aufgrund der Regelung von grundbuchrechtlichen Themen notariell beurkundet werden.

(Vorschlag des Technischen Ausschuss zu diesem gesamten Tagesordnungspunkt in der Sitzung am 23.01.2024: 1 Ja, 3 Nein, 7 Enthaltungen)

(Vorschlag des Technischen Ausschuss am 20.02.2024: 5 Ja, 3 Nein, 4 Enthaltungen)

(Vorschlag des Verwaltungsausschusses am 21.02.2024: 3 Ja, 5 Nein, 1 Enthaltungen)

Erläuterung:

Aktuelles Umsetzungsmodell und künftiges Erschließungsmodell „Teningen“:

In den aktuell laufenden und bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren liegen prozentual relativ wenige Baugrundstücke im Eigentum der Gemeinde. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke liegt im Privateigentum. Dadurch obliegt die Vergabe der erschlossenen Baugrundstücke nicht der Gemeinde. Bauwillige können über die Gemeinde Teningen kaum Baugrundstücke erwerben da diese nicht vorhanden sind.

Die Gemeinde Teningen entwickelt aktuell Bauland nach dem nachfolgenden Erschließungsmodell:

Derzeit können im Rahmen der Bildung einer Erschließungsgemeinschaft die privaten Grundstückseigentümer, die nicht verkaufsbereit sind, am Verfahren als Umlegungsbeteiligte teilnehmen. Verkaufsbereite Eigentümer verkaufen ihre Flächen im Geltungsbereich an die Gemeinde. Die Gemeinde beauftragt in der Regel zur gemeinsamen Entwicklung und Erschließung einen Erschließungsträger. Es folgt die Durchführung eines vereinbarten, amtlichen Umlegungsverfahrens. Die Entwicklungs- und Erschließungskosten werden entsprechend der jeweiligen Zuteilungsfläche auf alle am Verfahren beteiligten Eigentümer umgelegt. Mit den sich am Verfahren beteiligten Eigentümer/-innen wird ein Städtebaulichen Vertrages/ einer Kostenerstattungsvereinbarung abgeschlossen. Es folgt die Abrechnung mit den an der Umlegung beteiligten Eigentümern nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme.

Durch dieses Erschließungsmodell ergeben sich einige Konfliktpunkte:

- Entstehung von Baulücken

- Bebauung des Gesamtgebiets zieht sich teilweise über Jahrzehnte
- Gemeinde hat im Verfahren eventuell nur untergeordnete Flächen
- Keine einheitliche Vermarktung entsprechend der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde möglich
- Gemeinde wird in der Erfüllung sozialer Pflichten eingeschränkt
- Bodenrichtwert wird durch Privatverkäufe zu hohen Verkaufspreisen beeinflusst
- Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren durch teilweise langwierige Abstimmungen mit privaten Grundstückseigentümern

Zur Generierung eines möglichst hohen Flächenanteils der Gemeinde im Bebauungsplangebiet und vor allem zur Vermeidung von langfristigen Baulücken ist angedacht in der Gemeinde Teningen das „Teninger Modell“ zu implementieren.

Das „Teninger Modell“ sieht vor, dass die Gemeinde oder der Erschließungsträger nach dem Aufstellungsbeschluss von jedem Grundstückseigentümer einen Anteil von 30 % der Bruttoeinwurfsfläche zu einem durch den Gemeinderat festgelegten Wert (Einwurfswert) notariell erwirbt. Ohne einen Teilverkauf an die Gemeinde oder den Erschließungsträger durch die privaten Eigentümer wird das Verfahren nicht fortgeführt. Die Gemeinde finanziert den Teilerwerb der Grundstücke auf eigene Kosten. Im Kaufvertrag soll geregelt werden, dass eine Rückübertragung des Grundstückes gegen Rückzahlung erfolgt, wenn das Bebauungsplanverfahren durch Beschluss des Gemeinderates vorzeitig beendet wird.

Die Festsetzung des Flächenbeitrages (in jedem Verfahren festzusetzen) erfolgt im Umlegungsverfahren als unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde Teningen.

Dieser Flächenbeitrag (Neubaugebiet „Ziegelbreite III“ beträgt dieser 37,5 %) ist zusätzlich zum notariellen Vorabverkauf zu erbringen.

Mit dem verbleibenden Zuteilungsanspruch beteiligt sich der private Eigentümer am Umlegungsverfahren. Es erfolgt die Durchführung eines vereinbarten, amtlichen Umlegungsverfahrens. Die vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Umlegungsverfahrens wird in einer notariell abzuschließenden Umlegungsvereinbarung mit jedem privaten Umlegungsbeteiligten vereinbart. Die Abrechnung der Entwicklungs- und Erschließungskosten erfolgt nicht hoheitlich, sondern über einen Städtebaulichen Vertrag/ eine Kostenerstattungsvereinbarung, dadurch werden alle entstehenden Kosten auf die Eigentümer mit Zuteilungsflächen umgelegt.

Die Vorteile im „Teninger Modell“ sind wie folgt:

- Mitwirkungsklä rung, im Vergleich zum reinen Grunderwerbsmodell, in der Regel einfacher und schneller
- Die Gemeinde Teningen generiert durch den zusätzlichen Ankauf von 30 % der jeweiligen Bruttoeinwurfsfläche mehr Bauplatzflächen zur Vermarktung entsprechend der entwicklungspolitischen Zielsetzungen
- Durch den zusätzlichen Verkauf von Flächen an die Gemeinde Teningen erhält/ erhalten der/ die private/n Eigentümer nach Rechtskraft des Umlegungsverfahrens finanzielle Mittel, welche zur Begleichung der anteilig anfallenden Entwicklungs- und Erschließungskosten eingesetzt werden können. In der Praxis wird der jeweilige Verkaufserlös direkt mit den Entwicklungs- und Erschließungskosten verrechnet, so dass der/die Umlegungsbeteiligte/n weniger finanzielle Mittel aufbringen müssen
- Vollkostenrechnung → alle Kosten werden auf den/ die Umlegungsbeteiligten, welche/r eine Bauplatzzuteilung erhält/erhalten, anteilig der Zuteilungsfläche umgelegt.

- Abwicklung der Bodenordnung als vereinbartes, amtliches Verfahren
- Streng normiertes Verfahren
- Es fallen keine Gebühren für Notar und Grundbuch an (bis auf die Kosten der Beurkundung der Umlegungsvereinbarung)
- Für eine Bauplatzzuteilung im Rahmen des Zuteilungsanspruches fallen keine Grunderwerbsteuern an
- Durch notarielle Beurkundung der Umlegungsvereinbarung werden alle wesentlichen Regelungen im Umlegungsverfahren rechtssicher fixiert

Bauverpflichtung:

Die Endlichkeit der Ressource Boden steht immer mehr im Fokus der Siedlungsentwicklung der Kommunen. Die am besten gelegenen Flächen wurden bereits zu Bauland entwickelt und die Nachverdichtung im Innenbereich wird immer schwieriger.

Es wird daher vermehrt die Entwicklung von Außenbereichsflächen in Bauland vorangetrieben und oftmals landwirtschaftliche Fläche versiegelt. Umso wichtiger ist es, die in Anspruch genommenen Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zeitnah und bestmöglich bebaut werden.

Da insbesondere im Innenbereich einige Baulücken bestehen, die in absehbarer Zeit nicht bebaut werden sollen (sog. Einzelgrundstücke), soll in den künftigen Neubaugebieten den privaten Eigentümern eine Bauverpflichtung auferlegt werden.

Die Bauverpflichtung (Bezugsfertige Bebauung des Baugrundstückes) soll regeln, dass bei der Veräußerung des Bauplatzes durch die Gemeinde, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung und Abnahme der notwendigen Erschließungsanlagen bzw. nach notariellem Kaufvertrag, bebaut wird.

Für Umlegungsbeteiligte soll die Frist zur Fertigstellung auf 7 Jahre ab Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen festgesetzt werden.

Im Falle der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung (für unbebaute Bauplätze) soll durch dingliche Sicherung ein Ankaufsrecht mittels Rückerwerbsvormerkung eingetragen werden. Zudem soll die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes und die Weitergabe aller Vereinbarung/ Verpflichtungen aus der Umlegungsvereinbarung an einen Rechtsnachfolger bei einem Verkauf des Bauplatzes geregelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.