

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 358/2024

Teningen, den 7. Februar 2024

---

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	20.02.2024	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	05.03.2024	Beschlussfassung

---

**Betreff:**

1. Ergänzung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II“, Teningen  
- Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers

**Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Durchführungsvertrages vom 06.02.2024 zu.

*(Vorschlag des Technischen Ausschuss: 7 Ja, 1 Nein, 2 Enthaltungen)*

**Erläuterung:**

Im Jahr 2019 beschloss die Gemeinde Teningen in Kooperation mit dem damaligen Investor, der Bauherrengemeinschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II“ und schloss mit dem Investor den korrespondierenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf II“ ab. In dem Durchführungsvertrag ist unter § 5 Durchführungsverpflichtung folgendes festgelegt worden:

„Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

- (1) Binnen 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und nach den Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterdorf II“ genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
- (2) Binnen 12 Monaten (konjunkturbedingt) nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
- (3) Das Bauvorhaben bis 3 Jahre nach erteilter Baugenehmigung fertiggestellt und der Nutzung zugeführt zu haben.
- (4) Die vorgenannten Fristen können von der Gemeinde auf begründeten Antrag der Vorhabenträgerin verlängert werden.“

Der Bauherrengemeinschaft wurde auch eine entsprechende Baugenehmigung für einen „Wohnblock“ und ein Mehrfamilienhaus (insg. 7 Wohneinheiten) erteilt. Aufgrund der Corona Pandemie und anderen Herausforderungen hat die Bauherrengemeinschaft das Grundstück verkauft. Durch eine fehlende Umsetzung des 2021 genehmigten Vorhabens sind die

im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen für die Durchführung des Vertrags nicht eingehalten worden.

Der neue Eigentümer des Grundstücks hat nun einen Bauantrag für die Errichtung von zwei Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten eingereicht. Die aktuelle Planung unterscheidet sich in einigen Punkten von der damaligen Planung und damit auch von dem Bebauungsplan. Unter anderem werden eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie eine Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten beantragt.

Der Bauantrag wurde im Dezember 2023 eingereicht. Am 06.02.2024 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung über den Bauantrag beraten, keine Einwendungen erhoben und über die erforderlichen Befreiungen entschieden.

Bis zum heutigen Tag wurde der Durchführungsvertrag mit der Bauherrengemeinschaft weder geändert noch ersetzt. Bisher erfolgte auch keine Zustimmung des Gemeinderates zu einem Wechsel des Vorhabenträgers.

Zusammen mit der Rechtsanwaltskanzlei Bender/Harrer/Krevet wurde die 1. Ergänzung des Durchführungsvertrages ausgearbeitet.

Der Durchführungsvertrag, Stand 06.02.2024, liegt in der Anlage bei.

Wenn die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aufheben möchte, muss sie mit dem neuen Vorhabenträger einen neuen Durchführungsvertrag über das ursprüngliche Vorhaben mit neuen Fristen abschließen. Im Rahmen des abzuschließenden neuen Durchführungsvertrages kann die Gemeinde auch ihr Einvernehmen zu der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl und zu der Überschreitung der festgesetzten der Anzahl der Wohnungen in den beiden Wohngebäuden in Aussicht stellen.

Durch einen Trägerwechsel gem. § 12 Abs. 5 BauGB kann der neue Investor als Vorhabenträger festgelegt werden. Bei einem Trägerwechsel ist sowohl eine Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags mit dem bisherigen oder einem neuen Vorhabenträger möglich (Vgl. *Krautzberger* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB* § 12 Rn. 149).

Im vorliegenden Fall bietet sich hierfür der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem neuen Vorhabenträger an. Dieser übernimmt dann die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen und die damit verfolgten Ziele und Zwecke aus dem bisherigen Durchführungsvertrag. Die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag kann allerdings auch der neue Investor nicht mehr fristgemäß erfüllen, dies ist jedoch für jedermann unmöglich, weswegen dies einem Trägerwechsel nicht entgegensteht. Eine bloße Übernahme des ursprünglichen Durchführungsvertrages aufgrund Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB dürfte hier somit nicht ausreichen, da im vorliegenden Fall die in dem Durchführungsvertrag vereinbarte Realisierungsfrist bereits abgelaufen ist. Daher ist hier ein neuer Durchführungsvertrag mit dem neuen Vorhabenträger mit neuen Fristen abzuschließen.

Der Inhalt der Durchführungsverpflichtung muss im neuen Durchführungsvertrag gegenüber dem bisherigen Durchführungsvertrag dahingehend angepasst werden, dass die Fristen wieder in der Zukunft liegen und damit erfüllbar sind. Durch die Änderung der Fristen auf ein zukünftiges Datum entfallen die Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB und damit

die Pflicht der Gemeinde Teningen zur Aufhebung des Bebauungsplans „Unterdorf II“. Die nachträgliche Änderung des Durchführungsvertrags ist hier auch zulässig. Die Grenze einer zulässigen Neufassung oder Änderung des Durchführungsvertrags ist erreicht, wenn die die Neufassung oder Änderung die Grundzüge der Planung berührt und die Planung als Ganzes in Frage stellt (Vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.10.2011 – 4 BN 19/11 –, juris Rn. 8).

Der Abschluss des neuen Durchführungsvertrags muss, wie bei Abschluss des bisherigen Durchführungsvertrags, durch den Gemeinderat beschlossen werden. Dies ergibt sich aus den allgemeinen Regelungen in § 24 Abs. 1 S. 2 GemO und § 44 Abs. 2 S. 1 GemO. Nach § 24 Abs. 1 S. 2 GemO legt der Gemeinderat die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten überträgt. Gem. § 44 Abs. 2 S. 1 GemO erledigt der Bürgermeister in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung und die ihm sonst durch Gesetz oder vom Gemeinderat übertragenen Aufgaben.

Bei dem Abschluss eines Durchführungsvertrags handelt es sich angesichts der Relevanz von Bauvorhaben für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde nicht ein Geschäft der laufenden Verwaltung, da es sich nicht um eine wiederkehrende Aufgabe handelt, die in der Gemeinde häufig anfällt und nicht von grundsätzlicher Bedeutung ist. Der Abschluss von Durchführungsverträgen ist dem Bürgermeister auch nicht durch Gesetz übertragen worden. Es ist ebenfalls nicht ersichtlich, dass diese Aufgabe dem Bürgermeister durch die Hauptsatzung der Gemeinde Teningen übertragen wurde. Somit ist der Gemeinderat als Hauptorgan der Gemeinde zuständig. Dementsprechend ist für den Abschluss des neuen Durchführungsvertrags ein Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Teningen erforderlich.

### **Anlage (für die Gremienmitglieder):**

Durchführungsvertrag Stand 06.02.2024

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine. Der neue Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde die für die rechtliche Prüfung und den Entwurf der vorliegenden Änderung des ersten Durchführungsvertrages entstandenen Anwaltskosten der Rechtsanwälte Bender Harrer Krevet in Höhe von 3.000 €+ MwSt. zu erstatten. Vgl. § 4 des Durchführungsvertrages.