

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 02.05.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

**Neubaugelbiet "Gubser II"  
Beschluss über die Bedingungen für die Baulandentwicklung**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt folgende Bedingungen für die Baulandentwicklung im Bereich „Gubser II“:

- Flächenabzug in der Umlegung von 42%
- Einwurfswert/Rohbaulandwert von 260,- €/m<sup>2</sup>
- Nettobaulandwert von 450,- €/m<sup>2</sup>
- Bauverpflichtung von 6 Jahren nach Baumöglichkeit
- Volle Kostentragung aller Erschließungskosten
- Ein Weiterverkauf der zugeteilten Bauplätze an Dritte (außerhalb der Familie) kann erfolgen

### **II. Sachdarstellung**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Januar 2023 dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Steinenbronn und der mquadrat Erschließungsträger GmbH zugestimmt. Damit wurden die Planung und Vorbereitung des 1. Bauabschnittes für das Baugebiet „Gubser II“ auf den Weg gebracht.

Bereits Ende 2021 wurde dem Gemeinderat ein erster Städtebaulicher Entwurf präsentiert, der sich vor allem dadurch auszeichnet, dass das Gesamtgebiet abschnittsweise umsetzbar ist und verschiedene Bauformen aufweist. Dadurch soll dem Querschnitt des Bedarfs aus der Steinenbronner Bevölkerung Rechnung getragen werden. So sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ebenfalls sollen großzügige Grünflächen entweder erhalten oder neu geschaffen werden.

Bevor das eigentliche Verfahren für den Bebauungsplan beginnt, und die einzelnen Fachplanungen und Gutachten erstellt werden, sollen die Eigentümer angehört werden. Mit den Eigentümern des gesamten Gebiets „Gubser II“ wurden zwar bereits in den Jahren 2016 und 2017 erste Gespräche geführt, diese dienten jedoch nur zur

Abfrage des Interesses an einer Baulandentwicklung, um die beabsichtigten Flächen für den Flächennutzungsplan festlegen zu können. Dabei konnten jedoch keine konkreten Bedingungen der Gemeinde genannt werden.

Da die Fläche des 1. Bauabschnittes im Norden nun festliegt, sollen die Eigentümer der Grundstücke dieses Abschnitts am 11. Mai 2023 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen werden. Dabei werden die Eigentümer über den aktuellen Stand des Verfahrens und das weitere Vorgehen informiert. Weiterhin soll in Erfahrung gebracht werden, ob die Eigentümer nach wie vor mitwirkungsbereit sind und Interesse an einer Baulandentwicklung haben. Hierfür sind die Bedingungen der Gemeinde festzulegen.

Das Büro mquadrat hat eine Präsentation für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vorbereitet, die in der Anlage beiliegt. Auf diese Präsentation wird im Folgenden Bezug genommen. Auf den Seiten 1 bis 11 sind die allgemeinen Informationen zum Baugebiet sowie der Städtebauliche Entwurf dargestellt. Die Seiten 12 und 13 zeigen den derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens. Ab der Seite 14 beginnt der Verfahrensteil, der in der Sitzung vorgestellt und diskutiert werden soll.

Der Werdegang eines Baugebiets, von der Acker- oder Wiesenfläche bis zum fertig erschlossenen Bauplatz gliedert sich in drei Verfahrensschritte (Seite 14). Der erste Schritt umfasst das Bebauungsplanverfahren (Seiten 15 und 16) zur Schaffung von Planungs- und Baurecht. In diesem Verfahren wird die Wirtschaftlichkeit eines Baugebiets beeinflusst. Je mehr Nettobaufläche und je weniger öffentliche Verkehrs- und Grünflächen geplant sind, desto günstiger wird ein Gebiet in der Herstellung und Kostentragung. Deshalb ist es von wesentlicher Bedeutung, bereits im frühen Stadium eines städtebaulichen Konzepts die Auswirkungen im Auge zu behalten. Das Bebauungsplanverfahren ist der Beginn aber auch gleichzeitig der Abschluss der drei Verfahrensschritte der Baulandentwicklung in Bezug auf die Eigentümer. Erst wenn sowohl Bodenordnung als auch Erschließung vereinbart sind, soll der Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Zweiter Schritt ist die **Bodenordnung** (Seiten 17 bis 19). Hier werden aus für bauliche Zwecke unförmigen landwirtschaftlichen Grundstücken Bauplätze geschaffen und die Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde übertragen. Die für eine Gemeinde stets beste Form der Bodenordnung ist der komplette Erwerb aller Grundstücke. Dies gelingt in Hochwertgebieten jedoch in der Regel nicht. Der Gemeinderat hat auch bereits im Zuge der Diskussion über die Erschließungsträgerschaft festgelegt, dass eine Umlegung erfolgen soll. In diesem Umlegungsverfahren können bauwillige Eigentümer Bauplätze zugeteilt bekommen. Verkaufsbereite Eigentümer können im Rahmen der Umlegung ihre Fläche an die Gemeinde abtreten. Vorteil einer Umlegung ist u.a., dass im Rahmen einer Zuteilung keine Grunderwerbssteuer anfällt. Die sogenannte amtliche Umlegung wird als Verfahren über die freiwilligen Vereinbarungen mit den Eigentümern „gestülpt“, so dass bei der Umlegung die Freiwilligkeit aller Eigentümer gegeben sein muss.

Im Zuge der Umlegung kann eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Verkauft eine Gemeinde ihre eigenen Grundstücke an bauwillige Dritte, wird üblicherweise eine Bauverpflichtung auferlegt, die meistens zwischen zwei und drei Jahren liegt. Geregelt wird das in den Kaufverträgen, also privatrechtlich. Erfolgt eine Umlegung, braucht es hierfür eine Umlegungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und demjenigen

Eigentümer, der im Rahmen der Umlegung einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Für die Gemeinde sollte diese Bauverpflichtung eine wesentliche Rolle spielen, weil sonst die Gefahr besteht, dass die Bauplätze über Jahre oder Jahrzehnte nicht bebaut werden. Bei den zuteilungswilligen Eigentümern sollte jedoch eine großzügigere Frist vereinbart werden. Hier könnte über eine Frist zwischen fünf und acht Jahren diskutiert werden.

Der dritte Schritt umfasst die **Erschließung** (Seiten 20 bis 22). Durch die Beauftragung der Erschließungsträgerschaft wurde vom Gemeinderat bereits festgelegt, dass eine komplette Übertragung aller erforderlichen Kosten auf die zukünftigen Bauplätze erfolgen soll (verursachte Kosten). Die Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, in der Gegenüberstellung der verursachten Kosten mit den Beitragskosten auf Seite 22 wird von 200,- €/m<sup>2</sup> ausgegangen, was derzeit auch bei anderen Baugebieten nicht unüblich ist. Es ist dabei zu beachten, dass ein erster Bauabschnitt mehr oder weniger Kosten verursachen kann als die Gesamtplanung. So müssen oftmals bereits aufwendige äußere Erschließungsanlagen hergestellt werden, die auch weiteren Abschnitten dienen. Möglich ist aber auch, dass solche Anlagen erst mit weiteren Abschnitten erforderlich werden. Deshalb muss die Kostentragung für einen ersten Abschnitt auch im Hinblick auf die Gesamtkosten betrachtet werden. Das bedeutet, dass ein eventuelles Delta ausgeglichen werden muss und die Gemeinde dieses Delta zu tragen hat. Der Erschließungsträger hat mit den Eigentümern, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen, jeweils eine Kostentragungsvereinbarung abzuschließen. Darin wird geregelt, dass die o.g. Kosten nach der Aufteilung der Grundstücksflächen von den einzelnen Bauplätzen bzw. deren zukünftigen Eigentümern zu übernehmen sind.

Erst wenn die Vereinbarungen in der Umlegung zwischen Gemeinde und den jeweiligen Eigentümern sowie in der Erschließung zwischen Erschließungsträger und den zuteilungswilligen Eigentümern geschlossen wurden, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Dabei schließt sich der o.g. Kreis der drei Verfahren.

Für das Gespräch mit den Eigentümern sind auch die Werte von Bedeutung. In den Jahren 2016 und 2017 ging man noch von Rohbaulandwerten von 200,- €/m<sup>2</sup> aus. Der Rohbaulandwert entspricht dem Wert des Ackers bzw. der Wiese, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan für Wohnzwecke aufstellt. Er ist mit sogenannten Einwurfswert in der Umlegung gleichzusetzen. Zwischenzeitlich haben sich die Werte nach oben bewegt und die örtlichen Bodenrichtwerte wurden ebenfalls angepasst. Der aktuelle Bodenrichtwert in der Gemeinde Steinenbronn für Rohbauland im Bereich Gubser entspricht 260,- €/m<sup>2</sup>. Demzufolge muss der ursprünglich genannte Wert von 200,- €/m<sup>2</sup> erhöht werden. In der Wertetreppe auf Seite 23 der Präsentation ist dieser neue Wert enthalten.

Bei einer Umlegung wird es einen unentgeltlichen Flächenabzug geben müssen. Dieser steht für die Bereitstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung und bildet darüber hinaus einen Umlegungsvorteil für die Gemeinde. Der maximale Flächenabzug bei einer gesetzlichen Umlegung liegt bei 30%. Dieser Abzug ist heutzutage nicht mehr angebracht muss demzufolge erhöht werden. Bei einer gesetzlichen Umlegung auf der Basis der Freiwilligkeit ist dies möglich, wenn alle Eigentümer zustimmen. Diese Zustimmung kann erwartet werden bei einem Flächenabzug von 42%. Demzufolge hätte die Gemeinde einen größeren

Umlegungsvorteil, um die späteren Folge- und Infrastrukturkosten tragen zu können. Es wird daher vorgeschlagen, den Flächenabzug auf ca. 42% festzulegen.

In der Wertetreppe auf Seite 23 der Präsentation ist die Wertentwicklung in der Bodenordnung (Umlegung) aufgezeigt. Bei einem Flächenabzug von 40% wird aus dem Bruttobaulandwert von 260,- €/m<sup>2</sup> ein Nettobaulandwert von ca. 450,- €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist geringfügig aufgerundet. Der Nettobaulandwert entspricht dem Wert eines Bauplatzes, der noch keine Erschließung hat. Bei einem Ansatz von ca. 200,- €/m<sup>2</sup> für die Erschließungskosten, die über den Erschließungsträger abgerechnet werden, kommt ein ungefährender Marktwert von 650,- €/m<sup>2</sup> heraus. Der tatsächliche Wert wird wohl etwas darüber liegen.

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wird mit der Wertefestlegung beeinflusst. Je höher die Werte sind, desto mehr Verkaufsbereitschaft gibt es und umgekehrt. Wird der Wert zu hoch festgelegt und steigen eventuell auch noch die Erschließungskosten, wird die Bauplatzzuteilung auch für die Gemeinde nicht mehr lukrativ, vor allem bei eventuell sinkenden Bauplatzpreisen. Deshalb ist von großer Bedeutung, in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats anhand der Wertetreppe auf Seite 23 zu diskutieren.

Dabei wird auch auf die Möglichkeit eingegangen, dass für die Bauplätze mit größerer Ausnutzung (Mehrfamilienhäuser) höhere Nettobaulandwerte festgelegt werden können. Außerdem muss darüber gesprochen werden, ob die zugeteilten Bauplätze auch an Dritte veräußert werden können, oder ob eine Nutzung nur innerhalb der Familie möglich ist.

Dem Gemeinderat war in der Sitzung Ende Januar 2023 wichtig, dass auch die nördlichen Grundstücke entlang der Seilerstraße angehört werden. Die Gespräche mit den Eigentümern werden stattfinden, jedoch nicht in die anstehende Informationsveranstaltung am 11. Mai 2023 einbezogen, da andere Interessen vorhanden sein dürften.

Anlagen:  
Präsentation Gubser II