



Datum: 22.08.2018

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			
Stadtvertretung			

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
------------------------------	--------------------------

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung	Sachbearb.: Herr Schörmann
------------------	----------------------------------	-------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

TOP: Grundstücksvorratspolitik/Kommunales Baulandmanagement in der Stadt Schmallenberg
- Anträge der UWG- und BFS-Ratsfraktionen

Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement

1. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss schlägt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung beschließt, den Anträgen der UWG- und BFS-Ratsfraktionen nicht zu folgen und keine Grundstücksvorratspolitik aus einer Hand, wie von der BFS-Fraktion beantragt, zu betreiben und ebenso auf die Einführung des von der UWG-Fraktion beantragten kommunalen Baulandmanagements bis auf weiteres zu verzichten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die BFS-Ratsfraktion hat den Bürgermeister mit Schreiben vom 12.02.2018 darum gebeten, dem Rat der Stadt Schmallenberg folgenden Antrag zur Abstimmung vorzulegen (Vorlage IX/995):

„Die Stadt Schmallenberg betreibt eine Grundstücksvorratspolitik aus einer Hand. Das heißt: Planung und Kauf von Bauland werden in Zukunft allein von der Stadt Schmallenberg betrieben.“

Die UWG-Ratsfraktion hat mit Schreiben vom 13.02.2018 die Einführung eines kommunalen Baulandmanagements beantragt. In der Stadt Schmallenberg soll danach zukünftig nur noch dann Wohn- und Gewerbebauland ausgewiesen werden, wenn die Stadt selber Eigentümer

der Grundstücks ist, oder die Grundstückseigentümer sich bereit erklären, ihre Grundstücke zu angemessenen Preisen an die Stadt zu verkaufen. Die Stadt tritt als Käufer und Verkäufer auf (Vorlage IX/994).

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 einstimmig beschlossen, die o.a. Anträge für das weitere Beratungsverfahren zusammenzufassen und diese sodann zur weiteren Beratung an den Hauptausschuss verwiesen. Sie hat die Verwaltung beauftragt, die Anträge für das weitere Beratungsverfahren inhaltlich aufzuarbeiten.

Ausgangslage:

Die Stadt Schmallenberg hat im Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten Planungshoheit gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, über die Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und zu leiten, also den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aufzustellen (öffentlich-rechtlich).

Das Eigentum hingegen ist über Artikel 14 Grundgesetz dem privatrechtlichen Bereich und damit der Entscheidung jedes einzelnen Grundstückseigentümers über die Verwendung seiner Flächen zugeordnet. Die Stadt hat also keinen Anspruch darauf, Flächen, für die sie Bebauungspläne aufstellt, von den Eigentümern anzukaufen. Ausnahmen bilden Vorkaufsrechte gem. § 24 ff. BauGB. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 27 BauGB abwenden, wenn er sich verpflichtet, das Grundstück im Sinne des Bebauungsplanes zu nutzen, z. B. ein Wohnbaugrundstück erwirbt und es mit einem Wohnhaus bebaut.

Von Vorkaufsrechten hat die Stadt Schmallenberg bisher lediglich dann Gebrauch gemacht, wenn es um die notwendigen Straßenflächen ging (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Eine Schwierigkeit besteht sicher darin, dass die Landesplanung die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen inzwischen recht restriktiv handhabt (Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung). Daher sollte gewährleistet sein, dass eine Ausweisung von Flächen nur dann stattfindet, wenn sie kurzfristig zu Bauzwecken zur Verfügung stehen.

Erschließungsträger sagen dies in der Regel zu. Außerdem erwerben sie die Flächen ja gerade, um sie zu erschließen und weiter zu veräußern. Im Vergleich zu einer städtischen Erschließung geht es oft schneller, da die Investitionsvorplanung über mehrere Jahre in der mittelfristigen Finanzplanung nicht vorgenommen werden muss.

Angesichts der Größe der Stadt erscheint ein Erwerb aller ausgewiesenen Baugrundstücke auch unter Marktaspekten kaum darstellbar. Generell hat die Stadt immer wieder geeignete Wohnbauflächen sowohl in den Kernorten als auch in den Dörfern erworben. Insgesamt ist es in den vergangenen Jahren gelungen, für alle Bauwilligen geeignete Grundstücke zu akzeptablen Preisen verfügbar zu machen und auf Baulandnachfrage aus der Bevölkerung kurzfristig zu reagieren, wie es gerade im Jahr 2018 mit den zahlreichen Bebauungsplänen zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken gelungen ist.

Die vorgeschlagene Konzentration des Grundstücksmarktes in Richtung Stadt Schmallenberg wäre ohne eine Personalaufstockung im Liegenschaftsbereich sowie im Tiefbau nicht leistbar. In finanzieller Hinsicht spielt auch der Aspekt der oft doppelt anfallenden Grunderwerbsteuer eine nennenswerte Rolle.

Beurteilung der Fraktionsanträge aus Sicht des Grunderwerbs

Grundstücksvorratspolitik wird von der Verwaltung bereits seit Jahren zielgerichtet betrieben, indem immer wieder versucht wird, geeignete Flächen für die weitere Entwicklung der Stadt,

durchaus auch als Tauschfläche, zu erwerben. Dies ist z.B. im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße Bad Fredeburg gerade sehr gut gelungen.

Bei der Preisfindung hat sich eine Orientierung am amtlichen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des jeweiligen Planungsstandes bewährt. Beim Planungsstand wird je nach Entwicklungsstufe unterschieden zwischen „Bauerwartungsland“ mit 25 – 40 % des Wertes, „Rohbauland“ mit 50 – 90 % und „Baureifem Land“ mit 100 %.

Entscheidend ist, unabhängig vom Eigentum, letztendlich, dass das Bauland nach Rechtskraft der Bauleitpläne/Satzungen tatsächlich am Markt zu angemessenen Preisen zur Verfügung gestellt wird. Dies kann im Rahmen von städtebaulichen oder auch notariellen Verträgen mit den Eigentümern, in denen diese sich verpflichten, das Bauland nach Rechtskraft zu angemessenen Preisen am Markt anzubieten, sichergestellt werden. Gegenstand solcher Verträge kann auch eine Verpflichtung zur Übertragung nicht veräußerter Bauplätze auf die Stadt nach Ablauf einer bestimmten Frist sein.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Praxis zielgerichteter Einzelfallentscheidungen mit den vorgenannten ergänzenden Möglichkeiten im Rahmen städtebaulicher oder auch notarieller Verträge besteht aus Sicht des Grunderwerbs keine Veranlassung, das sich über Jahre bewährte Verfahren aufzugeben.

Beurteilung der Fraktionsanträge aus Sicht der Bauleitplanung

Durch die etwaige Einführung einer „Grundstücksvorratspolitik“ respektive eines „Kommunalen Baulandmanagements“ ändert sich nichts an den im Wesentlichen im Baugesetzbuch niedergelegten gesetzlichen Vorgaben zur kommunalen Bauleitplanung – (sehr) verkürzt:

- es bleibt bei der kommunalen Planungshoheit (auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch),
- die Kommunen haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist,
- die rechtlichen Bestimmungen sind unabhängig vom Besitzstand.

D.h., in diesem Zusammenhang, unabhängig davon, von welcher Seite ein etwaiger Antrag auf Ausweisung von Bauland kommt (privat, Politik, Verwaltung), stets bleibt zunächst die grundsätzliche städtebauliche Sinnhaftigkeit zu hinterfragen.

Bestehende Bauflächenreserven im FNP können hier als positives Indiz gewertet werden, besitzen aufgrund der Langfristigkeit einer FNP-Planung aber keine Unumstößlichkeit – und bewirken auch keinen „Anspruch“ – s.o.!

In diesem Zusammenhang bleibt weiterhin der bereits aus Verfahren in der jüngeren Vergangenheit hinlänglich bekannte Umstand zu berücksichtigen, dass bestehende FNP-Bauflächenreserven planungsrechtlich relativ einfach durch aufgesattelte verbindliche Bauleitplanung zu mobilisieren sind.

Bei fehlender Darstellung im FNP kommt hingegen die Bezirksregierung Arnsberg mit dem Siedlungsflächenmonitoring ins Spiel, was im Falle von beabsichtigten Neuausweisungen aufgrund eines rechnerischen Bauflächenüberhanges für die Gesamtstadt, den es nach landesrechtlichen Vorgaben abzubauen gilt, Bauflächenrücknahmen andernorts im Gegenzug im Verhältnis von mind. 2:1 zur Folge hat – einschl. der bzw. des entsprechenden FNP-Verfahren(s).