



# Gemeinde Gundelfingen

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Bürgermeisteramt · Postfach 1160 · 79190 Gundelfingen

Telefonzentrale 07 61 / 59 11-0  
gemeinde@gundelfingen.de  
www.gundelfingen.de

An das  
Wirtschaftsministerium  
Baden-Württemberg  
Postfach 10 34 51  
70029 Stuttgart

**Herr Männer**  
☎ 0761/59 11 - 710  
Fax -Durchwahl 59 11 - 799  
harald.männer@gundelfingen.de

18. April 2011

über das  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Dezernat 4  
Postfach  
79083 Freiburg

**Betr.:** Petition 14/5493; BI „Sonne-Areal Wildtal“, Herr Dr. Raimund Klein  
79194 Gundelfingen  
wegen Bausache,

**Bezug:** Schreiben des Wirtschaftsministeriums vom 01.04.2011, Az: 52-260/BI-  
Sonne-Areal Wildtal

Zu der Petition nimmt die Gemeinde Gundelfingen wie folgt Stellung:

## I. Gegenstand der Petition

Der Petent setzt sich dafür ein, dass die beiden Gebäude - das Gasthaus „Sonne“ und die Scheune in Wildtal - die im Geltungsbereich des von der Gemeinde Gundelfingen beschlossenen Bebauungsplan „Areal Sonne, Wildtal“ liegen, erhalten werden. Er spricht sich gegen den Bebauungsplan aus.

## II. Die Prüfung der Petition hat Folgendes ergeben:

### 1) Schilderung des Sachverhalts

Der Sachverhalt ist umfangreich und kompliziert. Um den weitgehend falschen Behauptungen des Petenten entgegenzutreten ist es erforderlich, den Sachverhalt in der gebotenen Gründlichkeit auszuführen.

Rathaus Gundelfingen  
79194 Gundelfingen  
Alte Bundesstraße 31

**Sprechzeiten:**  
Mo - Do 8.00 - 12.00 Uhr  
Fr 8.00 - 12.30 Uhr  
Mo 14.00 - 17.00 Uhr  
Mi 14.00 - 18.00 Uhr

**Sprechzeiten Bürgerbüro:**  
Mo - Fr 7.30 - 12.30 Uhr  
Mo 14.00 - 17.00 Uhr  
Mi 14.00 - 18.00 Uhr

**Konten:**  
Raiffeisenbank Gundelfingen eG 1 007 BLZ 680 642 22  
Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau 2 005 292 BLZ 680 501 01  
Volksbank Freiburg 26 903 009 BLZ 680 900 00  
Postbank Karlsruhe 380 92758 BLZ 660 100 75

Das betroffene Grundstück „Sonne-Areal“ ist ca. 11.000 qm groß und liegt an der Talstraße in Wildtal, einem Ortsteil von Gundelfingen. Wildtal hat ca. 1.500 Einwohner, das ca. 1 km entfernte Gundelfingen ca. 10.100 Einwohner (zusammen 10.600 Einwohner). Das Grundstück der Sonne entspricht in etwa der ursprünglichen Hofreite (Hoffläche) des Sonnenhofes. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde schon vor vielen Jahren nahezu aufgegeben und im Wesentlichen auf die Reben oberhalb der „Sonne“ beschränkt. Das eigentliche Gelände des Sonnenhofes mit Wiesen, Reben und Wald geht weit über das hier betroffene Grundstück hinaus, den Hang hinauf.

Auf dem Grundstück stehen neben kleineren Gebäuden das ehemalige Gasthaus „Sonne“ und die Scheune des Sonnenhofes. Die „Sonne“ war seit dem 17. Jahrhundert Wirtschaft; sie war ein beliebtes Lokal und gesellschaftlicher Mittelpunkt Wildtals. Hier wurden die Familienfeste gefeiert. Zur Wirtschaft gehörte auch ein Raum für Veranstaltungen. Das Gebäude der „Sonne“ wurde bereits in den 60-er stark umgebaut und baulich verändert. Dabei wurden so starke Eingriffe in den historischen Bestand vorgenommen, so dass es nicht unter Denkmalschutz steht (Anbau Versammlungsraum / Gastraum an der Nord-Ostseite, Einbau von Dachgauben, Einbau von Gästezimmern im Dachgeschoss, neuer Küchenbereich, neues Treppenhaus usw.). Das alte Fachwerk ist teilweise erhalten. 70 % bis 80 % der Bausubstanz stammen aus den 60-iger Jahren. Die Aussage von Herrn Klein, dass der Denkmalschutz 1991 aufgehoben wurde, um der Eigentümerfamilie eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen, ist falsch. Im Rahmen der Aufnahme von 14 landwirtschaftlichen Anwesen in das Dorfentwicklungsprogramm (die „Sonne“ wurde nicht aufgenommen) hat das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg am 03.09.1991 mitgeteilt, dass das Gasthaus Sonne „in seinem historischen Bestand so stark verändert ist, dass es keine Denkmaleigenschaft mehr aufweist“. Der Denkmalschutz wurde also nicht aufgehoben, um eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen; die bereits damals durchgeführten baulichen Veränderungen führten zum Verlust der Denkmaleigenschaft.

Die Scheune wurde 1903 errichtet und nach einem Brand 1954 erneuert. Schon seit Jahrzehnten hat die Scheune keinen landwirtschaftlichen Nutzzweck mehr, über viele Jahre war dort ein Kfz-Betrieb untergebracht. Die Scheune genießt keinen Denkmalschutz; sie hat noch nie unter Denkmalschutz gestanden. Sie ist nicht authentisch, man spürt, dass das große Dach aus den 50-iger Jahren stammt.

Das Areal ist im Flächennutzungsplan von 1978 – auch in seiner Fortschreibung 2001 – als einziges neues Wohnbaugebiet für den Ortsteil Wildtal ausgewiesen. Die übrigen Freiflächen Wildtals stehen ganz überwiegend unter Landschaftsschutz. Es besteht in Wildtal aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Freiburg und der landschaftlich schönen Lage eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Das geplante Wohngebiet ist also auch für die Entwicklung Wildtals von Bedeutung. Schon in § 1 der Zusatzvereinbarung von 1971 zum Eingliederungsvertrag hat sich die Gemeinde Gundelfingen zur „sofortigen Erstellung des Bebauungsplanes „Sonne“ verpflichtet, womit eine Wohnbebauung des südlichen Ausläufers des Geländes gemeint war. Die Anordnung einer sinnvollen Wohnbebauung auf dieser Hofreite war angesichts des Bestands der „Sonne“ und Scheune und insbesondere angesichts des von der Gemeinde wieder angestrebten Wirtschaftsbetriebs der „Sonne“ nicht einfach. Daraus resultieren letztlich die Konflikte und Überlegungen. Für eine sinnvolle städtebauliche Ordnung müssen auch die Lage bzw. der Bestand von „Sonne“ und Scheune in die Überlegungen einbezogen werden.

In den 80-er Jahren drängte die damalige Erbgemeinschaft als Eigentümerin des Geländes auf Ausweisung von Bauplätzen südlich des Gebäudes der „Sonne“. Sie wollten auch eine

Aufteilung des Geländes unter den Erben vornehmen. Das Grundstück war damals schon im Grundbuch durch Gläubiger finanziell erheblich belastet. Die Gemeinde stellte dieses Anliegen der Erben zunächst zurück, es sollte erst eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das ganze Areal erarbeitet werden. Für die Gemeinde ging es um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung.

1985 kam es zu einem tragischen Brand der „Sonne“. Die Wirtin und ihr Sohn, der Koch, verloren dabei ihr Leben. Die Erbengemeinschaft sanierte das Gebäude in Teilbereichen und führte es zunächst durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft weiter. Der Gemeinderat beschloss am 22.04.1999 nach längerer Diskussion eine Abrundungssatzung (d.h. einen einfachen Bebauungsplan) für das Gelände. Diese Abrundungssatzung, die noch heute bis zum Inkrafttreten des nun beschlossenen Bebauungsplanes Gültigkeit hat, sieht verschiedene Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Areals vor. Die Ausweisung erfolgte u.a. auch deshalb, um die Scheune, die jetzt so umstritten ist, abzureißen und durch einen Geschosswohnungsbau mit vorgesetzter Giebelwand ersetzen zu können. Der Betrieb der „Sonne“ sollte gestärkt und weitergeführt werden. Der Satzungsbeschluss erfolgte einstimmig im Gemeinderat. Das Gasthaus „Sonne“ soll nach der Abrundungssatzung erhalten und weiter betrieben werden.

Die baulichen Möglichkeiten der Abrundungssatzung wurden jedoch nicht von den Eigentümern realisiert. Der Wirt wurde krank und verstarb, so dass die „Sonne“ seit dem Jahr 2000 leer steht und verwahrlost, wie das gesamte ungenutzte Gelände auch. Die finanziellen Belastungen des Grundstückes wuchsen weiter an.

Die Gemeinde bemühte sich vergeblich um eine Weiterführung des Betriebes der „Sonne“. Aus der Erbengemeinschaft fand sich jedoch niemand, der das Grundstück mit dem finanziell belasteten Grundstück übernehmen wollte. Angesichts der hohen Kaufpreisforderungen der Erbengemeinschaft, die zeitweise bei 5 Mio. bis 6 Mio. DM lagen, konnte die Gemeinde das Grundstück auch nicht selbst erwerben. Es gab und gibt für diese Problematik auch keine tragfähigen Förderprogramme des Landes oder Bundes. Es wurden zahlreiche Vorschläge und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Letztlich scheiterte ein Grunderwerb oder eine sinnvolle Bebauung an der Einigung mit der Erbengemeinschaft. Die Gemeinde konnte die übertriebenen Bebauungsvorstellungen, die weit über die Hofreite und teilweise über die Ausweisung des Wohngebietes im Flächennutzungsplan hinaus gingen, nicht billigen.

Die Erbengemeinschaft bot all die Jahre das Gelände auch überregional in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) auf dem Immobilienmarkt an und versuchte einen Investor zu finden. Zahlreiche Investoren legten der Gemeinde ihre völlig übertriebenen baulichen Vorstellungen vor und forderten von der Gemeinde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit größeren Bebauungsmöglichkeiten. Die überzogenen Vorstellungen wurden vom Gemeinderat abgelehnt.

Der Gemeinderat entwickelte jedoch – schon in einem Gemeinderatsbeschluss von 2003 – Grundsätze und Ziele für die Wiederbelebung des Geländes. Die Grundsätze wurden im Laufe des Planungsprozesses weiter konkretisiert.

Diese sind:

1. Es soll - wie schon im Flächennutzungsplan vorgesehen - eine Wohnbebauung zugelassen werden. Es besteht auch ein Bedürfnis für Wohnungen in Wildtal.

2. Es soll das Gasthaus „Sonne“ wieder entstehen, weil die „Sonne“ über Jahrhunderte das Zentrum Wildtals war, wo die Feste gefeiert wurden und wo ein Nebenraum auch für die Wildtälener Bürger genutzt werden konnte.
3. Eine Bebauung im Hang oberhalb des Grundstückes hinter den bestehenden Gebäuden scheidet wegen der Eingriffe in die Landschaft, des Ortsbildes und der Präzedenzwirkung für andere Hangbereiche Wildtals aus. Die Grenzen des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebietes wären erheblich überschritten.
4. In der „Sonne“ soll im Erdgeschoss - ähnlich wie früher - eine Wirtschaft (Café / Weinstube) und im Obergeschoss anstelle der Fremdenzimmer möglichst ein Versammlungsraum eingerichtet werden. Anstelle der Weinstube / des Cafés, soll auch die Einrichtung einer Bäckerei mit Tagescafé möglich sein. Vor der „Sonne“ wird wieder ein Platz (Dorfplatz) angelegt.
5. Die „Sonne“ mit dem Dorfplatz soll möglichst ins Eigentum der Gemeinde übergehen, damit sie als kulturelles Zentrum Wildtals auf Dauer auch über die Generationen hinweg erhalten bleibt. Da die „Sonne“ nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnbauvorhabens dienen soll, sondern darüber hinaus auch allen Einwohnern des Ortsteils Wildtal, ist die Gemeinde bereit, eine Eigenbeteiligung an der Neuerrichtung der „Sonne“ zu leisten. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde die gesamte Ausstattung inklusive Theke sowie alle mit dem Gebäude nicht fest verbundenen Gegenstände einschließlich des Inventars bezahlen. Das Gebäude kann durch die Verpachtung der Wirtschaft finanziell von der Gemeinde getragen werden. Die Gemeinde ist zwar durchaus für Privatbesitz, in der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass z.B. bei einem Generationswechsel der Fortbestand der Gaststätte gefährdet sein kann. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde auch Eigentümerin der historischen Gaststätten „Ochsen“, „Rößle“ und „Engel“ in der Ortsmitte Gundelfingen.
6. Das öffentliche Gebäude für Wildtal, d.h. die „Sonne“, soll von seiner Kapazität und Größe her vor allem auf die Wildtälener Bedürfnisse ausgerichtet werden. So hat auch der nun geplante Bürgersaal in der „Sonne“ rund 90 bis 100 Sitzplätze. Wegen der Begrenztheit des Grundstückes und Lärmproblematik soll der Betrieb des Hauses aber keine größeren Dimensionen etwa für den regionalen Bedarf annehmen. Dies wäre auch schwerlich mit der grundsätzlichen Ausweisung als „W“ (Wohnen) im Flächennutzungsplan vereinbar.
7. Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstückes ist, müssen Lösungen mit dem Eigentümer angestrebt werden.

Der Erhalt der Scheune wurde von dem gemeinderätlichen Gremium nach vielen Untersuchungen letztlich nicht als Ziel aufgenommen. Bereits die Abrundungssatzung sieht den Abriss der Scheune und den Bau eines Wohngebäudes an der Stelle der Scheune vor. Die großvolumige Scheune geht über den Wildtälener Bedarf hinaus. Eine Sanierung und ein Betrieb der Scheune würden die finanziellen Kräfte der Gemeinde überfordern. Im Rahmen der Untersuchungen zeigte sich, dass Wohnungen am sinnvollsten auf dem südlichen Teil des Grundstückes errichtet werden, wo die Scheune steht. Entscheidend ist jedoch der Vorzug der „Sonne“ als das historische Zentrum, nach der auch das Grundstück benannt ist (siehe hierzu auch die Ausführungen auf den folgenden Seiten 5 und 6). Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Grundstückes können bei einer sinnvollen Wohnbebauung nicht die „Sonne“ erhalten bzw. neu erstellt und gleichzeitig die Scheune erhalten bleiben.

Für das gesamte, auch über das Baugebiet hinausreichende Gelände des Sonnenhofs und des angrenzenden Murstetälchens (sog. Murstedobel) mit dem Murstehof erstellte die Gemeinde schon 2003 in einer landschaftlichen Untersuchung ein Leitbild mit Vorschlägen, welche

Bereiche insgesamt freigehalten und welche Teile noch bebaut werden können. Dieses Leitbild ist eine Grundlage für den beschlossenen Bebauungsplan.

Das Amtsgericht Freiburg ordnete schließlich 2007 auf Betreiben eines Gläubigers eines Mitglieds der Erbgemeinschaft die Zwangsversteigerung des Grundstückes an. Im Vorfeld der Zwangsversteigerung kaufte der jetzige Eigentümer, die Firma Vukovic – Enemag mit Sitz in der March, im Jahr 2008 das Grundstück. Die Firma ist Bauträger sowie zugleich Hoch- und Tiefbauunternehmen, sie erstellt ihre Vorhaben also mit eigenen Mitarbeitern. Herr Vukovic, der Inhaber, hat in öffentlichen Diskussionen stets Wert darauf gelegt, dass er Grundstücke nicht nur wegen des Bauträgersgeschäfts aufkauft, sondern auch um sein Bauunternehmen auszulasten und seine Mitarbeiter zu beschäftigen.

Der neue Eigentümer wandte sich an die Gemeinde mit der Bitte, einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes aufzustellen und signalisierte, dass er grundsätzlich auch bereit ist, die städtebaulichen Grundsätze der Gemeinde, insbesondere die Wiederbelebung des Gasthauses „Sonne“ – wegen seines Zustands durch Neuerrichtung - zu erfüllen. Eine Sanierung der Scheune lehnte er ab wegen ihres baulichen Zustandes, der schlechten Nutzbarkeit der Scheune für den Einbau von Wohnungen und der ungünstigen Lage auf dem südlichen Teil des Grundstückes, die sich für Wohnungen eignet. Er verwies dabei auf die bestehende Abrundungssatzung mit der Abrissmöglichkeit der Scheune.

Die Gemeinde beauftragte das renommierte Freiburger Stadtplanungsbüro, fsp Stadtplanung Dr. Fahle, mit der Erstellung des Bebauungsplanes. Erst langsam, nach zahlreichen Sitzungen und Ortsterminen kamen sich der neue Eigentümer und die Gemeinde näher. Es wurde lange, in vielen Sitzungen über Anordnung und Umfang der Wohnbebauung sowie über die Lage des öffentlichen Bereiches mit Wirtschaftsbetrieb und Dorfplatz beraten. Ebenso wurde über die Höhe und Angemessenheit eines Infrastrukturbeitrages nach § 11 BauGB und dessen Abhängigkeit von Umfang und Qualität der Wohnbebauung diskutiert. Es wurden verschiedene Varianten erörtert, die jeweils unterschiedlich hohe Wohnflächen und einen entsprechend in der Höhe gestaffelten Infrastrukturbeitrag vorsahen. Der Eigentümer machte hierzu selbst Vorschläge, die Gegenstand der Beratungen waren. Die Planungen gerieten auch längere Zeit ins stocken. Es war ein Entwicklungsprozess, an dem die Gemeindeorgane, die Fachbehörden, mehrere Fachgutachter (z.B. Schallschutz, Verkehr, Boden, Artenschutz) und die Öffentlichkeit intensiv teilnahmen. Der Eigentümer wirkte in freier Entscheidung mit eigenen Vorschlägen mit. So wurde der jetzige Bebauungsplan nach langen Diskussionen, der Prüfung von vielen Varianten und unter großer öffentlicher Begleitung und Einbeziehung der zahlreichen Behörden entwickelt und im Gemeinderat am 24.02.2011 mit großer Mehrheit (16 zu 4) beschlossen. Die ca. 30 geprüften Varianten hängen öffentlich im Rathaus aus.

Der Bebauungsplan sieht auf dem südlichen und mittleren Teil des Geländes 5 attraktive Wohnhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen vor. 3 der Häuser haben 2 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss. Die beiden hinteren, im Bereich des aufsteigenden Hangs stehenden Häuser haben 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss. Die Häuser haben einen Abstand untereinander von bis zu 18 / 19 m. Die Bebauung ist lockerer als in manch anderen Teilen Wildtals, wo in den letzten Jahren zum Teil eine starke Nachverdichtung stattgefunden hat. Die Wohnhäuser haben eine klare Kubatur und sind nach Süden ausgerichtet. Sie sollen hier im Zentrum Wildtals auch ein gewisses Gewicht aufweisen. Das Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan, entwickelt. Die Scheune muss der Wohnbebauung weichen. Die Sandsteine des Gebäudes sollen für gestalterische Elemente auf dem Grundstück verwendet werden, insbesondere für die Stützmauer, die für die Anlage eines im Bebauungsplan

vorgesehenen Gehweges entlang des Grundstückes an der Talstraße notwendig ist. Wenn hier Wohnungen entstehen, soll aus Gründen der Verkehrssicherheit auch ein Gehweg gebaut werden.

Auf dem nördlichen Teil des Geländes sieht der Bebauungsplan die Neuerrichtung der „Sonne“ in historischer Form mit dem alten Fachwerk vor. In der „Sonne“ befinden sich Wirtschaft und Versammlungsraum. Sie wird gegenüber dem bisherigen Standort etwas nach Norden versetzt, damit im Süden Platz für eine Wohnbebauung entsteht und eine klare konfliktfreie Trennung von Wohnnutzung im Süden und öffentlicher Nutzung im Norden des Grundstückes möglich ist. Der Wirtschaftsbetrieb der „Sonne“ und der Versammlungsraum sollen die Wohnungen möglichst nicht stören.

Vor der neuen „Sonne“ ist wieder ein Platz angeordnet. Hier, auf dem nördlichen Teil des Grundstückes, befinden sich bereits der Wildtärer Dorfbrunnen und das Wildtärer Ehrenmal sowie in der Nähe auch das alte Rathaus, so dass die Konzentration des öffentlichen Betriebes auf dem nördlichen Grundstücksteil auch historisch gerechtfertigt ist. Hier waren auch früher schon Ansätze für eine Ortsmitte. Durch das Gelände führt ein beschränkt öffentlicher Fuß- und Radweg (d.h. der historische Kirchweg), der auch der Erschließung der Wohnhäuser dient.

→ In dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist vorgesehen, dass der Grundstückseigentümer/Investor das nackte Gebäude der „Sonne“ mit Gaststätte im EG und Bürgersaal im OG auf seine Kosten selbst an neuer Stelle errichtet. Die Gemeinde leistet hierzu einen substantiellen Beitrag, indem sie die Kosten der gesamten Ausstattung inklusive Küche, Theke sowie für alle mit dem Gebäude nicht fest verbundenen Gegenstände einschließlich des Inventars übernimmt. Dieser Beitrag der Gemeinde beläuft sich auf ca. 150.000 EURO. Zusätzlich übernimmt die Gemeinde die gesamten Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten. Nach dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist vorgesehen, dass sich der Investor verpflichtet, die von ihm neu zu errichtende „Sonne“ mit den dazugehörigen Grundstücksflächen unentgeltlich an die Gemeinde zu übertragen. Eine privatwirtschaftliche Verwertung des zu übertragenden Geländes durch die Gemeinde mit Gewinnerzielungsabsicht ist ausgeschlossen. Mit der Übertragung sollen ausschließlich öffentliche Zwecke verfolgt werden. Die Gemeinde wird anschließend das Bürgerhaus betreiben, d.h. die „Sonne“ mit der Gastwirtschaft und dem Bürgersaal. Die Gaststätte im Erdgeschoss wird als Cafe, Weinstube oder kleinere Gaststätte (je nach Konzeption und Eignung des Pächters) verpachtet. Es besteht auch die Möglichkeit, das Erdgeschoss an eine Bäckerei mit Tagescafe zu verpachten. Der Bürgersaal im Dachgeschoss wird von der Gemeinde selbst verwaltet. Der Pächter des Cafes / der Gaststätte kann auch den Bürgersaal bewirten. Eine Gewinnerzielungsabsicht der Gemeinde ist dabei nicht gegeben. Die neue „Sonne“ trägt auch ganz erheblich zur Attraktivitätssteigerung des Wohnbauvorhabens bei.

Das gemeindeeigene Gasthaus „Engel“ in der Ortsmitte Gundelfingen wird von der Gemeinde nach ähnlichem Prinzip geführt. Das Gasthaus wurde im Rahmen der Sanierung etwas versetzt mit dem alten Fachwerk neu errichtet. Das Café im Erdgeschoss wird von der Gemeinde verpachtet, der Bürgersaal im Obergeschoss von der Gemeinde direkt verwaltet. Der Pächter bewirten auch Veranstaltungen im Bürgersaal. Das Gebäude trägt sich dadurch selbst.

Die über der „Sonne“ und den Wohnhäusern liegenden Hangbereiche des ehemaligen Sonnenhofes mit Reben, Wiesen und Wald bleiben frei. Die zahlreichen Stellungnahmen der Behörden zum Bebauungsplan (Regierungspräsidium, Landratsamt, Regionalverband usw.)

gehen alle von der Zulässigkeit des Bebauungsplanes und einem korrekten Bebauungsplanverfahren aus. Andernfalls hätte der Gemeinderat die Satzung gar nicht beschlossen.

Die von der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ geforderte Sanierung der Scheune mit Wirtschaft und Bürgersaal fand keine Mehrheit im Gemeinderat. Der Gemeinderat legt - wie viele Wildtärer Bürger - das Gewicht auf die „Sonne“ als der historische Mittelpunkt Wildtals. Die Scheune hat zudem - wie dargelegt - eine ungünstige Lage für eine neue Wohnbebauung und auch gegenüber den schon vorhandenen Wohnhäusern in der Nachbarschaft. Lärmkonflikte beim Ausbau als Wirtschaft und Bürgersaal wären hier eher zu erwarten. Die Kubatur der Scheune ist deutlich größer als bei der „Sonne“ und geht über die Bedürfnisse Wildtals, das ca. 1.500 Einwohner zählt, hinaus. Die größere Scheune als Bürgerhaus mit Wirtschaft und Bürgersaal zu betreiben, übersteigt die Aufgaben und Kräfte der Gemeinde. In dem ca. 1 km entfernten Gundelfingen gibt es zahlreiche größere Einrichtungen.

Die Gemeinde hat die Substanz der Scheune dennoch gründlich untersucht, um sich insgesamt ein umfassendes Bild zu machen. Entscheidend ist, dass die große Mehrheit im Gemeinderat und wohl auch der Bevölkerung den Vorzug auf die „Sonne“ legt; dies entspricht der Geschichte Wildtals. Unabhängig davon würde eine Sanierung der Scheune und der Einbau eines Wirtschaftsbetriebes und eines Saals durch die Gemeinde schon aus finanziellen Gründen -angesichts der starken Belastungen der Gemeinde bei den laufenden hohen Investitionen im schulischen Bereich und bei der Kinderbetreuung- völlig ausscheiden. Eine Sanierung der Scheune als Infrastrukturbeitrag nach § 11 BauGB durch den Eigentümer würde ausscheiden, da bei der Lage der Scheune keine klare Trennung zur Wohnnutzung auf dem Grundstück möglich wäre. Angesichts der dann reduzierten Wohnnutzung fehlte es an der „Angemessenheit“ von Leistung und Gegenleistung. Der Eigentümer hat eine Sanierung durch ihn ohnehin abgelehnt.

Die Fragen, ob bei der Neugestaltung des Geländes der Vorzug auf die „Sonne“ oder die Scheune gelegt werden soll oder ob möglicherweise beide Gebäude zu erhalten sind und dafür als Ausgleich für den Eigentümer ein neues Wohngebiet oberhalb der bestehenden Gebäude im schutzwürdigen Hang – allerdings dann auch teilweise außerhalb der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans – ausgewiesen werden soll, waren im langen Diskussionsprozess ausführlichst diskutierte Punkte. Dementsprechend umfangreich sind das Protokoll der Gemeinderatssitzung und die Protokolle der vorausgegangenen beratenden Sitzungen des Ortsentwicklungsausschusses.

Es haben sich 2 Bürgerinitiativen gebildet, die unterschiedlicher Meinung sind:

Die Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ kritisiert auf unversöhnliche Weise die Entscheidung des Gemeinderats und kündigte in einem offenen Brief schon vor der Gemeinderatssitzung an, die Entscheidung des Gemeinderates, „auch wenn sie auf demokratischen Wege zustande gekommen ist, mit allen legal zur Verfügung stehenden Mitteln zu kritisieren“. Ein Normkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan vor dem Verwaltungsgericht ist bereits angekündigt, ebenso Petitionen an „Bund und Land“. Beschwerdeschreiben an die Landrätin und den Regierungspräsidenten wurden von diesen bereits unter Hinweis auf die Rechtmäßigkeit der Entscheidungen der Gemeinde in den angesprochenen Punkten zurückgewiesen.

Die andere Bürgerinitiative „Sonne-Zirkel“ legt Wert auf die Wiederbelebung der „Sonne“ und begrüßt die vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Lösung mit dem Neubau der „Sonne“ als Bürgerhaus und fordert die rasche Umsetzung zur Wiederbelebung des Geländes.

Diese Bürgerinitiative ist ebenfalls sehr aktiv und repräsentiert einen großen Teil der Bevölkerung.

Die Satzung des Bebauungsplanes ist bisher nicht im Amtsblatt veröffentlicht worden; der Bebauungsplan ist also noch nicht in Kraft getreten. Auch der auf dem Bebauungsplan fußende Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde noch nicht unterschrieben und notariell beurkundet. Zunächst muss der Eigentümer und Bauherr, die Firma Vukovic Enemag noch einen Grundstücksstreifen von dem früheren Sonnenhof-Gelände hinzu erwerben, um den Bebauungsplan mit seinen Häusern und Wegen realisieren zu können. Die für den Vorhabenträger notwendige Grundstücksverfügbarkeit, die dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages zugrunde liegt, ist derzeit noch nicht eingetreten. Erst wenn diese Voraussetzung vorliegt, kann einem Abschluss des städtebaulichen Vertrages nähergetreten werden. Wenn dem Vorhabenträger der noch fehlende Grunderwerb nicht gelingt, wird der städtebauliche Vertrag gar nicht abgeschlossen. Dann wird auch der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt.

Der Vorwurf des Petenten, dass die Pläne und Vorstellungen der Bürgerinitiative allenfalls formal bei der Gemeinde Gehör fanden, inhaltlich aber in keiner Weise berücksichtigt wurden, muss zurückgewiesen werden.

Der Bebauungsplan „Areal Sonne, Wildtal“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür wurden ausführlich geprüft und auch dem Regierungspräsidium zur Beurteilung vorgelegt. Trotz dieser Möglichkeit der Verfahrensvereinfachung führt die Gemeinde schon seit geraumer Zeit eine sehr intensive Beteiligung der Öffentlichkeit durch, so dass die Kritikpunkte der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ unzutreffend sind. Bereits vor Eintritt in das förmliche Verfahren wurde im Oktober 2009 eine Informationsveranstaltung im Ratssaal durchgeführt. Dies war vor dem Aufstellungsbeschluss. Verwaltung und Gemeinderäte haben an mehreren Veranstaltungen der Bürgerinitiativen teilgenommen. Der Bebauungsplan wurde mehrere Male in öffentlichen Sitzungen des BOU-Ausschusses und des Gemeinderats beraten. Dabei kamen auch beide Bürgerinitiativen zu Wort. Es wurden Ortstermine mit dem Bauträger, zusammen mit den Bürgern und den Bürgerinitiativen durchgeführt. Die zahlreichen Varianten und Alternativen des Planungsprozesses wurden in öffentlichen Veranstaltungen diskutiert.

Die Diskussion mit der Bürgerschaft wurde also sehr intensiv und breit geführt. Die öffentlichen Veranstaltungen, die Beratungen im Gemeinderat und im BOU-Ausschuss ermöglicht einen intensiven Meinungsaustausch. Dazu diente u.a. auch die ausführliche Bürgeranhörung am 07. Juni 2010 im Kultur- und Vereinshaus. Auch im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens kommen die Bürger immer wieder zu Wort. Es wurden vor Ort die Umriss- und Grundflächen der geplanten Gebäude abgesteckt und in einem öffentlichen Termin mit der Bürgerschaft begutachtet.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde vom BOU-Ausschuss, der auch als Ortsentwicklungsausschuss tätig war, und auch im Gemeinderat zunächst ein Vorentwurf ausgearbeitet. Es wurden dabei sehr viele städtebauliche Varianten untersucht, auch Varianten, die von dem Erhalt „Sonne“ oder der Scheune oder von beiden Gebäuden ausgegangen sind. Alle 30 Varianten hängen öffentlich im Rathaus aus. Im Rahmen der Beratungen im BOU-Ausschuss wurde auch die von der BI „Sonne-Areal“ ausgearbeitete Alternative gezeigt. Die einzelnen Planungsabschnitte wurden jeweils im Gemeinderat nach intensiver Diskussion in der Öffentlichkeit mit großer Mehrheit beraten und beschlossen. Es gab auch viel Zustimmung aus der Bevölkerung.

Der Gemeinderat hat sich inhaltlich im Versammlungsraum und Bürgergesprächen mit den Argumenten, Plänen und Vorstellungen der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ auseinandergesetzt. Ein von der BI „Sonne-Areal“ beauftragte Planer, der einen Gegenentwurf zur gemeindlichen Planung ausgearbeitet hat, Herr Roland Guth, hatte Gelegenheit, in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats seine Planung vorzustellen. Auch der von der Bürgerinitiative vorgeschlagene Spezialist für die Sanierung historischer Gebäude, Herr Willi Sutter hat seine Vorstellungen in einer Veranstaltung in einem Vereinsheim in Gundelfingen mit Bildern vorgetragen. Hierzu waren auch die Gemeinderäte und der Bürgermeister eingeladen. Der Bürgermeister und eine Reihe von Gemeinderäten waren anwesend. Selbst in einer öffentlichen Sitzung des BOU-Ausschusses konnte Herr Sutter seine Konzeption zur Sanierung der Scheune öffentlich in einem ausführlichen Vortrag mit Bildern vorstellen.

Die Gemeinderäte haben sich ein sehr gründliches Bild von den Überlegungen und Vorstellungen der BI „Sonne-Areal“ gemacht; eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Plänen der BI „Sonne-Areal“ fand statt; der Gemeinderat ist in seiner Abwägung den Plänen der BI „Sonne-Areal“ aus wohl erwogenen Gründen letztlich nicht gefolgt. Die Ausführungen im Schreiben des Petenten mit den Behauptungen sind unzutreffend. Der Gemeinderat hat eine verantwortungsbewusste Linie verfolgt.

Die Bebauung des „Sonne-Grundstückes“ in Wildtal ist das in der Geschichte der Gemeinde wohl am längsten und intensivsten diskutierte Projekt. Dementsprechend umfangreich sind die Akten mit den Plänen, Stellungnahmen, Protokollen und Beratungsvorlagen.

## 2. Rechtliche Würdigung

### a) Städtebaulicher Vertrag

Wir wollen auf diesen Punkt in besonderer Weise eingehen, da der Rechtsanwalt der BI den städtebaulichen Vertrag kritisiert.

In Ergänzung zum Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde, einen „Vertrag zur Durchführung von Erschließungsarbeiten und Maßnahmen zur Infrastruktur für das Gebiet Areal Sonne“ mit dem Grundstückseigentümer und Bauherrn auf der Grundlage von §§ 124 und 11 BauGB zu schließen. Verträge, in denen gemäß § 124 BauGB die Erschließung eines Baugebietes auf den Erschließungsträger übertragen und gemäß § 11 BauGB bestimmte Infrastrukturleistungen, die in Zusammenhang mit dem Baugebiet stehen, vereinbart werden, sind ein wichtiges Instrument, das der Gesetzgeber den Gemeinden zur Verfügung stellt.

In § 1 des Vertrages überträgt die Gemeinde die Erschließung im Baugebiet auf den Erschließungsträger. In § 5 erfolgt eine konkrete Aufzählung der einzelnen Erschließungsanlagen. Ablauf und Verfahren für die Durchführung der Erschließungsarbeiten sind in weiteren Paragraphen geregelt.

§ 2 des Vertrages enthält eine Vereinbarung über die Leistung eines Infrastrukturbeitrages. Er sieht die Planung und Neuerrichtung des Gasthauses „Sonne“ einschließlich der Baugenehmigung entsprechend der beiliegenden Vorentwurfsplanung vor. In § 6 werden hierzu ergänzende Ausführungen gemacht. § 7 des Vertrages sieht die Übertragung der für den öffentlichen Bereich nötigen Grundstücksfläche an die Gemeinde vor.

Nach § 11 Abs. 1 Ziff. 1-3 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages insbesondere sein:

Die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten (Ziffer 1), die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Ziffer 2) oder (in Ziffer 3) die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.

Die Aufzählung der Anwendungsbereiche erfolgt im Gesetz nicht abschließend sondern beispielhaft, was sich aus der Formulierung „insbesondere“ ergibt. In § 11 Abs. 4 BauGB heißt es zudem ausdrücklich: „Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt“.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 müssen „die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein“, sog. Übermaßverbot, d.h. die Leistungen müssen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen (siehe hierzu auch Randziffer 167 des Baurechtskommentars Ernst-Zinkahn-Bielenberg) Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 darf zudem die Vereinbarung keine Leistungen enthalten, wenn der Vertragspartner „auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte“ (sogenanntes Koppelungsverbot, siehe hierzu Randziffer 24 zu § 11 des genannten Kommentares).

Es liegen hier die Voraussetzungen von § 11 Abs. 1 Ziffer 1 und 3, Abs. 2 und Abs. 4 BauGB vor.

Die Neuerrichtung des Gasthauses „Sonne“ – etwas versetzt nach Norden, um im südlichen und mittleren Bereich des Grundstückes Raum für die Wohnungen zu schaffen und eine möglichst konfliktfreie Trennung von Gasthausbetrieb und Wohnungen zu ermöglichen – steht in einem unmittelbar sachlichen, kausalen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes und der gesamten städtebaulichen Konzeption auf dem „Sonne-Grundstück“.

Der Begriff der „Durchführung städtebaulicher Maßnahmen“ in § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB erfasst auch die geplante Baumaßnahme der Verlegung der „Sonne“ mit Neuerrichtung der Wirtschaft (Café, Weinstube) im Erdgeschoss sowie einem Versammlungsraum (Bürgersaal) für die Wildtälener Bürger. Denn der Begriff „städtebauliche Maßnahme“ ist weit gefasst (Randziffer 114 des Kommentars). Darunter können ausdrücklich auch kulturelle Einrichtungen, Versammlungsstätten, fallen (siehe Randziffer 154 und 161 des Kommentars). Die Anwendungsbereiche städtebaulicher Verträge in § 11 BauGB sind ohnehin nur „enumerativ“ also nicht abschließend geregelt, was sich aus der Formulierung „insbesondere“ und dem ausdrücklichen Hinweis in Abs. 4, dass die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge unberührt bleibt, ergibt.

Auch die Voraussetzungen in § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB (Übernahme von Kosten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen) sind hier erfüllt. Die Gesamtkonzeption mit der Ausweisung von Wohngebäuden auf dem südlichen Teil des Grundstückes ist ursächlich für das Verschieben des Gasthauses „Sonne“ sowie Voraussetzung und Folge der gesamten Konzeption für die Neugestaltung des Sonne-Areals. Das Gasthaus ist für das Grundstück, d.h. für die Ortsmitte Wildtals, eine wichtige Infrastruktureinrichtung. Dazu gehört schon historisch eine Gaststätte (Café oder Weinstube), auch die Möglichkeit zur Einrichtung einer Bäckerei, die für das Wohngebiet wichtig ist, oder ein Versammlungsraum. Der öffentliche Platz ist Teil der Gesamtkonzeption und Teil der neuen Wohnanlage. Das

Grundstück bildet seit jeher die Ortsmitte Wildtals. Wenn hier Wohnungen entstehen und die alten Gebäude weichen müssen, so bedingt dies die Neuerrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Wiederbelebung der ursprünglichen Funktion.

Die Gemeinde hat auch berücksichtigt, dass die „Sonne“ nicht nur den neuen Bewohnern des Wohnbauvorhabens des Vorhabenträgers zugute kommt, sondern allen Einwohnern des Ortsteils Wildtal. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde eine Eigenbeteiligung an der Neuerrichtung der „Sonne“ leisten, indem sie die Kosten für die gesamte Ausstattung inklusive Theke sowie alle mit dem Gebäude nicht fest verbundenen Gegenstände einschließlich des Inventars übernimmt. Der Wert der gemeindlichen Eigenbeteiligung beträgt voraussichtlich ca. 150.000 EURO. Die beabsichtigte Kostenaufteilung wurde dabei nicht nach streng mathematischen Gesichtspunkten in dem Sinne vorgenommen, dass hierbei exakt zugrunde gelegt wurde, wem die „Sonne“ in welchem Umfang dient. Zwar leistet der Vorhabenträger wertmäßig einen deutlich höheren Anteil als die Gemeinde, obwohl die „Sonne“ auch vielen „Alt“-Bürgern von Wildtal zugute kommt. Bei städtebaulichen Maßnahmen, die der Erschließung im weiteren Sinne dienen, ist ein gemeindlicher Mindestbehalt für das Allgemeininteresse gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Gemeinde könnte daher grundsätzlich alle damit zusammenhängenden Aufwendungen auf die durch die städtebauliche Maßnahme begünstigten Privaten abwälzen. Gleichwohl hat sich die Gemeinde hier für eine angemessene Beteiligung entschieden. Dabei hat sie sich davon leiten lassen, dass eine vertragliche Kostenbeteiligung durch die Alt-Bürger von Wildtal praktisch nicht möglich ist, da nach der Lebenserfahrung Alt-Bürger ohne Schaffung von zusätzlichem Baurecht zu ihren Gunsten nicht bereit sind, städtebauliche Maßnahmen freiwillig mitzufinanzieren. Das Bundesverwaltungsgericht in einem jüngst ergangenen Urteil vom 24.03.2011 entschieden, dass eine Kostenbeteiligung für einen Autobahnzubringer von ca. 1/3 durch die Gemeinde und ca. 2/3 durch städtebauliche Verträge rechtmäßig ist, obwohl der Autobahnzubringer zu etwa 3/4 den Altnutzern zugute kam, die sich an den Kosten nicht beteiligt haben.

Bei der Höhe des vom Vorhabenträger zu übernehmenden Kostenanteils ist ferner zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger ausdrücklich darum gebeten hat, die Leistungen in natura durch seine eigenen Arbeiten erbringen zu können, und dass ihm durch die Verlegung der „Sonne“ von dem bisherigen Standort die Möglichkeit gegeben wird, das Grundstück zu Wohnbauzwecken wesentlich besser ausnutzen zu können als bei einem Verbleib der „Sonne“ am bisherigen Standort, bei der es zudem zu Nutzungskonflikten aufgrund von Immissionen gekommen wäre. Außerdem sind in der Aufstellung des Vorhabenträgers auch erhebliche Kostenanteile für die Übertragung der Grundstücksflächen eingerechnet. Üblicherweise werden öffentliche Flächen in städtebaulichen Verträgen bzw. Erschließungsverträgen der Gemeinde immer kostenlos übertragen. Hier kommt hinzu, dass der Vorhabenträger die Übertragung der öffentlichen Flächen für die „Sonne“, den öffentlichen Platz, den Gehweg und den Bereich des Baches auf der Südseite selbst ausdrücklich gewünscht hat, da es sich hierbei für ihn um unwirtschaftliche Flächen handelt, die ihm keine Erträge einbringen, und er durch eine Übertragung sicherstellt, dass er von vornherein keine Unterhaltungslasten zu tragen hat.

Leistung und Gegenleistung stehen auch in einem angemessenen Verhältnis. Die Rentabilität der Investitionen des Bauträgers, d.h. auch der Ertrag aus dem Verkauf der Wohnungen und die Werterhöhung des Grundstückes in Folge des Bebauungsplanes, müssen, so der Kommentar, in einer objektiven Ausgewogenheit zur Höhe der Infrastrukturleistung stehen. Es ist hier keine Wertabschöpfung vereinbart, sondern ein konkreter Beitrag zur Infrastruktur auf dem Grundstück, das die Ortsmitte Wildtals bildet. Der Eigentümer, Herr Vukovic, hat gegenüber dem Gemeinderat und in der Öffentlichkeit mehrfach betont, dass er die „Sonne“

gerne errichtet und dass die von ihm zu erbringenden Leistungen für ihn angesichts der Ausweisung von Wohnungen in attraktiver Lage und in Anbetracht der Nachfrage und des ohnehin knappen Angebots an Wohnungen in Wildtal angemessen und wirtschaftlich vertretbar sind. In einem Schreiben vom 25.10.2010 hat er dies auch ausdrücklich betont und die Höhe seiner Infrastrukturleistungen dargelegt. Diese stehen im objektiv angemessenen Verhältnis zu der Wohnfläche von ca. 4.000 qm, die der Bebauungsplan ermöglicht. Herr Vukovic wies zudem darauf hin, dass er nicht nur Bauträger ist sondern Arbeit für seine Mitarbeiter, die er in seiner Hoch- und Tiefbaufirma beschäftigt, sucht. Für ihn ist es wichtig, dass er keinen Infrastrukturbeitrag in Geld, sondern einen Beitrag in Form von Möglichkeiten zur Beschäftigung seiner Mitarbeiter leistet. Seine Kalkulationsgrundlagen hat er dargelegt. Das Verfahren ist transparent. Der städtebauliche Vertrag wurde in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Es liegt auch kein Verstoß gegen das Kopplungsverbot und keine „unzulässige Querfinanzierung“ vor. Der Bauherr hätte ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Anspruch auf Errichtung der Wohnhäuser. Es liegt hier keine „sachwidrige Motivation des Verwaltungshandelns“ (siehe Randziffer 154 des Kommentars) vor. Es ist vielmehr ein organischer Zusammenhang gegeben.

Die Ausführungen von Rechtsanwalt Sparwasser zum städtebaulichen Vertrag in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan gehen daher fehl, ebenso sein Verweis auf seine erfolgreiche Klage vor dem Verwaltungsgericht Freiburg gegen einen Infrastrukturbeitrag in einer anderen Gemeinde. Die Gemeinde Gundelfingen hat sich die Entscheidung kommen lassen (Az.: 3 K 2199 / 07). Hierbei handelt es sich um eine völlig anderen Fall. Ein Bauträger hatte ein Grundstück für zwei Doppelhäuser erworben und mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag über eine Infrastrukturfolgekostenpauschale in Höhe von 42,46 € / qm umgewandelter Grundstücksfläche geschlossen. Mit dem Geld sollen laut Vertrag „die Kosten für die Anpassung der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Schul- und Sportwesen sowie alle übrigen öffentlichen Einrichtungen) ... abgedeckt“ werden. Eine solche pauschale Wertabschöpfung ist von § 11 BauGB nicht gedeckt und liegt hier auch gar nicht vor.

Der Gemeinderat hat auf die Einwendungen von Herrn Sparwasser hin in seiner Sitzung am 24. Februar 2011 folgende Begründung als Stellungnahme beschlossen:

„Der Gemeinderat hat in seinen Stellungnahmen schon frühzeitig betont, dass er bei der städtebaulichen Lösung auf dem Grundstück vom Erhalt der Gaststätte Sonne, der Anlage eines Platzes und der Anlage eines Weges ausgeht. Diese Punkte standen schon zur Zeit der Erbgemeinschaft als Eigentümerin des Grundstücks als wichtige Ziele der Gemeinde über der Planung. Allen Interessenten und potenziellen Investoren wurde dies mitgeteilt. Auch die Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999 geht vom Erhalt und dem Betrieb der Sonne aus. Die Gemeinde ist in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Lösung bereit, die bisherige Sonne am vorhandenen Standort mit dem vorhandenen Platz vor der Sonne aufzugeben, also darauf zu verzichten. Der neuen Planung kann dann aber nur entgegengetreten werden, wenn eine neue Sonne in historischer Form mit dem alten Fachwerk und einem Dorfplatz davor wieder errichtet wird. Diese Infrastrukturleistungen stehen in einem engen kausalen, räumlichen und organischen Zusammenhang mit der Ausweisung der Wohnhäuser und dem Gesamtkonzept der Planung. Die Firma Vukovic hat mit Schreiben vom 27.10.2010 mitgeteilt, dass die Wohnungen in guter bis sehr guter Lage auch zu einem guten Preis verkauft werden können und dass der

Infrastrukturbeitrag als angemessen betrachtet wird. Es besteht ein Bedarf an Wohnungen, die auch verkauft werden können. Es ist das einzige im Flächennutzungsplan in Wildtal ausgewiesene Wohngebiet; die weiteren freien Flächen sind fast überwiegend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Durch die Firma Vukovic wurde auch die zweite Alternative, der Umbau und die Sanierung der Scheune, geprüft. Hierbei wurde dargelegt, dass dann die Wohnungen wegen der Anordnung nicht so gut verkauft werden können und weniger Wohnfläche realisiert wird. In diesem Fall könnte dann nicht der Bau des Bürgerhauses übernommen werden.

Die Verlegung der „Sonne“ ist Voraussetzung für die Realisierung des Wohnbauvorhabens des Investors. Da der Neubau die historische Form aufnimmt und das alte Fachwerk wiederverwendet wird, die neue Sonne zudem die traditionelle Funktion der alten Sonne als Mittelpunkt Wildtals mit Wirtschaft und Saal am Kirchweg erfüllt, ist ein Verschieben und ein Neubau kulturhistorisch begründbar und vertretbar. Der Bebauungsplan mit den Wohnungen ist für den Neubau der Sonne ursächlich. Angesichts der attraktiven Lage der Wohnungen ist der Infrastrukturbeitrag, zu dem auch der Bereich entlang der Talstraße gehört, noch angemessen. Grundlegend und maßgeblich für die städtebauliche Lösung im Bebauungsplan ist, dass der Gemeinderat von der Wiederbelebung der Sonne sowie von der Anlage eines öffentlichen Platzes und der Erneuerung des Kirchwegs ausgeht; diese Grundsätze und die Zuordnung des Wildtälers Zentrums an der Hauptkreuzung, wo im Bereich des Dorfbrunnens, des Kriegerdenkmals und des alten Wildtälers Rathauses die Verkehrswege zusammenlaufen, sind historisch ebenfalls begründbar. Diese städtebauliche Konzeption bildet die Grundlage des Städtebaulichen Vertrages, der hierauf aufbaut. Diese Grundsätze und die daraus fließende städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans haben auch unabhängig von der Höhe des Infrastrukturbeitrages Bestand“. Soweit die Beschlussfassung des Gemeinderates.

### **b) Weitere rechtliche Würdigung**

Aus der Schilderung des Sachverhaltes und der beigefügten Anlagen geht hervor, dass die Gemeinde bei der Überplanung des Gebietes „Areal Sonne, Wildtal“ gründlich gearbeitet hat. Es wurden in den vergangenen mehr als 10 Jahren bei der Überplanung des Gebiets vor dem Bebauungsplanverfahren und während des Verfahrens alle Gesichtspunkte und Belange geprüft. Es wurden Bestandserhebungen und Ortstermine durchgeführt. Es wurden zahlreiche Gutachten von der Gemeinde in Auftrag gegeben, die der Gemeinderat als Grundlage für seine Entscheidung und für die Abwägung zur Verfügung gestellt worden sind (Baugebietsbewertung, artenschutzrechtliches Gutachten, Klimagutachten, Gutachten über die bauliche Substanz und die Sanierung der Bestandsgebäude, Geologisches Gutachten). All diese Gutachten wurden im Rahmen der förmlichen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit ausgelegt. Die Gutachten können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden, um den Umfang der Stellungnahme mit Anlagen nicht allzu sehr anwachsen zu lassen, wird davon abgesehen, die Gutachten als Anlage beizufügen. Vor Ort wurden die Umrisse der geplanten Gebäude und deren Trauf- und Firstkanten mit Holzgerüsten dargestellt; dies wurde auch vor Ort öffentlich mit den Mitgliedern der Bürgerinitiative des Petenten diskutiert. Der Planentwurf der Bürgerinitiative wurde dem Gemeinderat öffentlich vorgestellt und im Gemeinderat diskutiert. Der von der Bürgerinitiative vorgeschlagene Spezialist für Sanierungen von alten Gebäuden, Herr Sutter, konnte in öffentlicher Sitzung seine Vorstellungen und Konzepte erläutern. Die Sanierung und der Umbau der Scheune wurden von einem von der Gemeinde beauftragten Planer untersucht. Die geplante Bebauung wurde in einer aufwändigen 3-D Präsentation ausgearbeitet und dem Gemeinderat und der

Öffentlichkeit vorgestellt. Über die geplante Bebauung wurde ein Modell ausgearbeitet. Die Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde sehr intensiv durchgeführt.

Die von Herrn Klein in seinem Anschreiben beigelegte Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Sparwasser vom 23. September 2010 und von Herrn Bäumle vom 25. September 2010 waren Stellungnahmen, die im Rahmen der förmlichen Offenlage bei der Gemeinde eingegangen sind. Der Gemeinderat hat nach Vorberatung im BOU-Ausschuss am 07.12.2010 und 11.01.2011 in seiner Sitzung am 24. Februar 2011 über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sorgfältig beraten und hierüber mit 16 zu 4 Stimmen Beschluss gefasst. In der Anlage befinden sich das Gemeinderatsprotokoll (RA Sparwasser siehe Seite 20 – 24; Herr Bäumle siehe S. 61 – 62) und die Beratungsvorlage an den Gemeinderat (RA Sparwasser siehe S. 56 – 77; Herr Bäumle siehe S. 184 - 191).

Es sei darauf hinzuweisen, dass bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes aus dem größeren Wohngebiet „Obermatten“, das dem „Sonne“-Grundstück gegenüberliegt und das am ehesten vom Betrieb betroffen ist, nur von 5 Anwesen Einwendungen vorgebracht wurden. Viele Bürger befürworten den Vorzug der kleineren „Sonne“ mit der für die Nachbarschaft verträglicheren Nutzung.

Der Gemeinderat hat sich seine Entscheidung nicht leicht gemacht. Alle für die Abwägung und für den Vergleich der möglichen Alternativen erforderlichen Informationen wurden eingeholt und durch den Gemeinderat geprüft und bewertet. Die nun vom Gemeinderat beschlossene Planung ist das Ergebnis dieses Abwägungsvorgangs. Der Gemeinderat muss letztlich eine Entscheidung treffen, die nun nicht so ausgefallen ist, wie es sich der Petent vorstellt. Es ist Aufgabe des Gemeinderats, die Gesamtheit der Aspekte zu sehen, zu prüfen und untereinander zu gewichten und abzuwägen.

Der Vorwurf des Petenten an den Bürgermeister über „Halbwahrheiten“ in den Gundelfinger Nachrichten ist unzutreffend. Die „Gundelfinger Nachrichten“ sind das Amtsblatt der Gemeinde, in dem die Bürger informiert werden. Auch Bürgerinitiativen durften sich an die Redakteure wenden, die über die Aktivitäten berichten. Der Gemeinderat achtet auf korrekte Handhabung und Einhaltung der vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien für die Veröffentlichung in den Gundelfinger Nachrichten.

Der Gemeinderat hat mit großer Mehrheit (und sicherlich mit großer Zustimmung der Bevölkerung) das Schwergewicht auf die Wiederherstellung der Sonne mit Gaststätte und Versammlungsraum, einem davor angeordneten öffentlichen Dorfplatz mit einer für Wildtal und die Umgebungsbebauung eher verträglichen Größe gewählt. Die Aufgabe wurde sehr ernst genommen. Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte gerecht.

Teilweise wurden die Punkte auch schon in Schreiben der Petenten an den Regierungspräsidenten und die Landrätin vorgebracht. Sie wurden vom Regierungspräsidium und dem Landratsamt geprüft und in beiliegendem Schreiben vom 03.11.2010 bzw. 29.11.2010 zurückgewiesen.

**III. Ergebnis**

**Bis** dieser Sach- und Rechtslage kann nach Auffassung der Gemeinde Gundelfingen der **Petition** nicht abgeholfen werden.

Mit freundlichen Grüßen

*R. Bentler*

Dr. Bentler  
Bürgermeister

Anlagen:

- Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Übersicht über die geplante Bebauung des „Sonne-Areals“
- Bebauungsplan „Sonne-Areal“
- Entwurf des Vertrages zur Durchführung von Erschließungsarbeiten und Maßnahmen der Infrastruktur für das Gebiet „Sonne-Areal“
- Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.11.2010 und des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 29.11.2010
- Kopie Schreiben Landesdenkmalamt vom 03.09.1991
- Beratungsvorlage BOU (Einwendungen Sparwasser siehe S. 56-77 und Bäumle siehe S. 184 - 191)
- Protokoll der Gemeinderat-Sitzung vom 24.02.2011 (Einwendungen Sparwasser siehe S. 20 - 24 und Bäumle S. 61 -62)