

**MINISTERIUM FÜR VERKEHR
UND INFRASTRUKTUR
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Postfach 10 34 39 70029 Stuttgart
E-Mail: poststelle@mvi.bwl.de
FAX: 0711 123-1949

An den
Vorsitzenden des
Petitionsausschusses
des Landtags von
Baden-Württemberg
Herrn Werner Wölflé MdL
Haus des Landtags
Konrad-Adenauer-Str. 3
70173 Stuttgart

Stuttgart 01.08.2011
Durchwahl 0711 123- 1919
Name Rist
E-Mail Martin.Rist@mvi.bwl.de
Aktenzeichen WM/52-260/BI Sonne-
Areal-Wildtal
(Bitte bei Antwort angeben)

**Petition 14/05493; BI „Sonne-Areal-Wildtal“, Herrn Dr. Raimund Klein, 79194 Gundelfingen und
Petition 15/144; BI „Sonne-Zirkel-Wildtal“, Herrn Klaus Bauer, 79194 Gundelfingen
wegen Bausache**

Ihre Schreiben vom 23.03.2011, 26.05.2011 und 22.06.2011

Anlagen

Petitionsschrift
1 Mehrfertigung
Abkürzungsverzeichnis
2 Bebauungsplankopien

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur nimmt zu der Petition im Einvernehmen mit dem Innenministerium und dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft wie folgt Stellung:

I. Gegenstand der Petition:

Die Bürgerinitiative „Sonne-Areal-W.“ (Erläuterung der verwendeten Abkürzungen siehe Anlage 1) wendet sich gegen den Abbruch des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ und der benachbarten Scheune in G., Ortsteil W. sowie gegen den von der Gemeinde G.

beschlossenen, noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan „Areal Sonne, W.“, mit dem die Neubebauung und -ordnung des Areals einschließlich eines Neubaus der „Sonne“ durch einen Investor, planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die Bürgerinitiative „Sonne-Zirkel-W.“ setzt sich mit ihrer Petition für eine baldige Revitalisierung des Geländes im Sinne der Planungen der Gemeinde und des Investors, insbesondere mit dem Neubau der „Sonne“, ein.

II. Die Prüfung der Petition hat Folgendes ergeben:

Sachverhalt:

Das betroffene Grundstück „Sonne-Areal“ ist ca. 11.000 qm groß und entspricht in etwa der ursprünglichen Hoffläche des Sonnenhofes. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde schon vor vielen Jahren bis auf einige Rebflächen oberhalb der „Sonne“ aufgegeben. Die bewirtschafteten Flächen des Sonnenhofes mit Wiesen, Reben und Wald gingen weit über das hier betroffene Grundstück hinaus. Auf dem Grundstück stehen neben kleineren Gebäuden das ehemalige Gasthaus „Sonne“ und die Scheune des Sonnenhofes.

Das Areal ist im 2001 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (wie bereits seit 1978) als einzige neue Wohnbaufläche für den Ortsteil W. dargestellt. Obwohl sich die Gemeinde G. schon 1971 in § 1 einer Zusatzvereinbarung zum Eingliederungsvertrag zur sofortigen Erstellung des Bebauungsplanes „Sonne“ verpflichtet hat, ist dies bisher nicht erfolgt. Grund dafür waren sowohl die Lage der Bestandsgebäude auf dem Grundstück, wie auch befürchtete Konflikte mit dem von der Gemeinde weiterhin favorisierten Wirtschaftsbetrieb des „Sonnenhofes“.

In den 80-er Jahren drängte die damalige Erbengemeinschaft als Eigentümerin des Geländes auf Ausweisung von Bauplätzen südlich des Gebäudes der „Sonne“, um eine Aufteilung des Geländes unter den Erben vornehmen zu können. Dieses Anliegen wurde zunächst zurück gestellt, bis ein städtebauliches Gesamtkonzept für das ganze Areal vorliegt. 1985 kam es zu einem Brand, in dessen Folge die Erbengemeinschaft das Gebäude in Teilbereichen sanierte und zunächst den Betrieb fortführte.

Am 22.04.1999 beschloss der Gemeinderat nach längerer Diskussion eine Abrundungssatzung für das Areal, die bis zum Inkrafttreten des nun beschlossenen

Bebauungsplanes Gültigkeit hat. Mit dieser Satzung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um beispielsweise die Scheune durch ein Wohngebäude zu ersetzen und den Betrieb der „Sonne“ durch ergänzende bauliche Maßnahmen zu stärken. Von den eröffneten baulichen Möglichkeiten wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Nachdem der Wirt verstorben ist, steht die „Sonne“ seit dem Jahr 2000 leer. In den folgenden Jahren bemühte sich die Gemeinde vergeblich um eine Weiterführung des Betriebes der „Sonne“. Aus der Erbgemeinschaft fand sich niemand, der das finanziell belastete Grundstück übernehmen wollte und der Gemeinde war dies aufgrund der hohen Kaufpreisforderungen von bis zu 6 Mio. DM nicht möglich. Es wurden zahlreiche Vorschläge und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten geprüft, die letztlich an der fehlenden Einigung mit der Erbgemeinschaft scheiterten. Diese hatte sehr weit gehende Vorstellungen und forderte weit über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus gehende Bebauungsmöglichkeiten. Gleiches gilt für Investoren, die an dem überregional angebotenen Grundstück Interesse zeigten.

2003 entwickelte und formulierte die Gemeinde folgende durch den Gemeinderat beschlossene Grundsätze und Ziele für die Wiederbelebung des Geländes, die im Laufe des Planungsprozesses weiter konkretisiert wurden.

1. *Es soll, wie schon im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine Wohnbebauung zugelassen werden, an der in W. ein Bedarf besteht.*
2. *Das Gasthaus „Sonne“ soll wieder entstehen.*
3. *Eine Bebauung im Hang oberhalb des Grundstückes hinter den bestehenden Gebäuden scheidet wegen der Eingriffe in die Landschaft, der Beeinträchtigung Ortsbildes und der Präzedenzwirkung für andere Hangbereiche in W. aus.*
4. *In der neuen „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“ soll wieder ein Platz (Dorfplatz) angelegt werden.*
5. *Die „Sonne“ mit dem Dorfplatz soll möglichst ins Eigentum der Gemeinde übergehen, damit sie als kulturelles Zentrum W.'s auf Dauer auch über die Generationen hinweg erhalten bleibt. Da die „Sonne“ nicht nur den Bewohnern der neuen Wohnbebauung dienen soll, sondern allen Einwohnern des Ortsteils W., 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.*

6. *Das öffentliche Gebäude für W., d.h. die „Sonne“, soll von seiner Kapazität und Größe her vor allem auf die Bedürfnisse W.'s ausgerichtet werden. Entsprechend hat der nun geplante Bürgersaal rund 90 bis 100 Sitzplätze. Dies entspricht den Möglichkeiten auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der Wohnbebauung.*
7. *Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstückes ist, müssen Lösungen mit dem Eigentümer angestrebt werden.*

Der Erhalt der Scheune und deren mögliche Umnutzung zu einem durch die Bürger nutzbaren öffentlichen Gebäude wurde von dem gemeinderätlichen Gremium nach vielen Untersuchungen letztlich nicht als Ziel formuliert, da weder der Bedarf an einem derart großen Bürgerhaus im Ortsteil, noch die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde dafür ausreichend gewesen wären.

Das Amtsgericht Freiburg ordnete schließlich 2007 auf Betreiben eines Gläubigers eines Mitglieds der Erbengemeinschaft die Zwangsversteigerung des Grundstückes an. Im Vorfeld der Zwangsversteigerung kaufte der jetzige Eigentümer, die Firma V. im Jahr 2008 das Grundstück. Die Firma ist sowohl Bauträger wie auch Hoch- und Tiefbauunternehmen. Der neue Eigentümer wandte sich darauf hin mit der Bitte an die Gemeinde, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Gegenzug signalisierte er seine grundsätzliche Bereitschaft, die städtebaulichen und funktionalen Grundsätze und Ziele der Gemeinde, insbesondere die Wiederbelebung des Gasthauses „Sonne“ – aufgrund dessen Zustands durch Neuerrichtung – zu erfüllen. Eine Sanierung der Scheune wurde abgelehnt.

Bebauungsplan:

Die Gemeinde beauftragte das Freiburger Stadtplanungsbüro F. mit der Erstellung des Bebauungsplanes. Erst nach zahlreichen Sitzungen und Ortsterminen kamen sich die Vorstellungen der neue Eigentümer und die Gemeinde näher. Dabei wurde 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. An diesem Entwicklungsprozess waren die Gemeindeorgane, die Fachbehörden, mehrere Fachgutachter (z.B. Schallschutz, Verkehr, Boden, Artenschutz) und die Öffentlichkeit intensiv beteiligt.

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, hat der Gemeinderat am 17.10.2009 gefasst. Anders als dies nach den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB möglich gewesen wäre, hat die Gemeinde die Öffentlichkeit dem Regelverfahren entsprechend umfassend beteiligt. Die im beschleunigten Verfahren nicht zwingend durchzuführende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit 27.05. bis 28.06.2010 einschließlich einer Bürgeranhörung am 07.06.2010 statt. Die Offenlage erfolgte vom 27.08.2010 – 28.09.2010. Am 24.02.2011 hat der Gemeinderat mit großer Mehrheit (16 zu 4 Stimmen) den Satzungsbeschluss gefasst. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Bebauungsplan aufgrund der Petitionen bislang noch nicht, so dass er noch nicht in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt auf dem westlichen Teil des Geländes ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Planung des Investors sieht fünf Wohnhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen vor. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können drei der Häuser zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss, und zwei Häuser drei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss haben. Um diese Wohnbebauung realisieren zu können, ist der Abbruch der Scheune erforderlich. Auf dem östlichen Teil des Geländes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest und ermöglicht damit die Neuerrichtung der gegenüber dem bisherigen Standort etwas nach Osten versetzten „Sonne“, die in historischer Form mit dem alten Fachwerk wieder errichtet werden soll. Dadurch soll auch das konfliktfreie Nebeneinander der Wohnnutzung und der öffentlichen Nutzung gesichert werden. In der „Sonne“ sollen sich eine Wirtschaft und ein Versammlungsraum befinden. Vor der neuen „Sonne“ ist wieder ein Platz angeordnet. In diesem Bereich des Grundstückes befinden sich bereits der Dorfbrunnen und das Ehrenmal von W., und in der Nähe liegt auch das alte Rathaus, so dass die Konzentration der öffentlichen Nutzungen auf dem nördlichen Grundstücksteil früheren Ansätzen für eine Ortsmitte in diesem Bereich entspricht. Die ermöglichte Bebauungsdichte ist geringer als in anderen Teilen W.'s, in denen in den letzten Jahren zum Teil eine starke Nachverdichtung stattgefunden hat.

Die südlich der „Sonne“ und der Wohnhäuser liegenden Hangbereiche des ehemaligen Sonnenhofes mit Reben, Wiesen und Wald werden nicht bebaut. Die im Verfahren beteiligten Behörden haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung der Gemeinde vorgebracht.

Städtebaulicher Vertrag:

In dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist vorgesehen, dass der Grundstückseigentümer/Investor das Gebäude der „Sonne“ mit Räumen für eine Gaststätte im Erdgeschoss und einen Bürgersaal im Obergeschoss auf seine Kosten selbst errichtet und der Gemeinde dann mit den dazugehörigen Grundstücksflächen unentgeltlich überträgt. Eine privatwirtschaftliche Verwertung des zu übertragenden Geländes durch die Gemeinde mit Gewinnerzielungsabsicht wird ausgeschlossen. Die Gemeinde trägt die Kosten der gesamten Ausstattung inklusive Küche, Theke sowie für alle mit dem Gebäude nicht fest verbundenen Gegenstände einschließlich des Inventars. Dieser Beitrag der Gemeinde beläuft sich auf ca. 150.000 EURO. Zusätzlich übernimmt die Gemeinde die gesamten Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten. Die Gemeinde wird anschließend die „Sonne“ als Bürgerhaus mit Gastwirtschaft und Bürgersaal betreiben, wobei die Räume im Erdgeschoss beispielsweise auch als Cafe, Weinstube oder kleinere Gaststätte (je nach Konzeption und Eignung des Pächters) oder an eine Bäckerei mit Tagescafe verpachtet werden können, während der Bürgersaal im Dachgeschoss von der Gemeinde selbst verwaltet wird.

Der auf dem bisher noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan fußende Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde noch nicht unterschrieben und notariell beurkundet.

Rechtliche Würdigung:

Bei den verschiedenen in Rede stehenden Entscheidungen, die die Gemeinde mit ihren Organen in den vergangenen rund 10 Jahren getroffen hat, um die aus kommunaler Sicht wichtige „Ortsmitte“ von W. im Umfeld der „Sonne“ zu erhalten bzw. durch Um- und Neunutzungen wieder zu beleben, handelt es sich um solche, die der kommunalen Planungshoheit unterfallen. Die Entscheidungen wurden im vorliegenden Fall im Ergebnis ausführlicher Diskussionen getroffen. Wie die beiden Petitionen zeigen, gibt es jedoch weiterhin unterschiedliche Interessen.

Die Fragen, ob bei der Neugestaltung des Geländes der Vorzug auf die „Sonne“ oder die Scheune gelegt werden soll, oder ob beide Gebäude erhalten werden sollen und dem Eigentümer dafür als Ausgleich eine Wohnbebauung südlich der bestehenden Gebäude im schutzwürdigen Hang ermöglicht werden sollen, wurden im langen Diskussionsprozess ausführlichst diskutiert. Nachdem Belange des Denkmalschutzes dem Abbruch der Gebäude nicht entgegen stehen, stellt die nun vorliegende Planung unter ökologischen Aspekten und Gesichtspunkten eines sparsamen Umgangs mit

unbebauten Flächen eine gute Lösung dar, da sie sich im Wesentlichen auf die Wiedernutzbarmachung der Fläche beschränkt.

Die von der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ geforderte Sanierung der Scheune und Umnutzung in ein Bürgerhaus mit Wirtschaft und Bürgersaal fand keine Mehrheit im Gemeinderat. Neben den Überlegungen zur historischen Bedeutung der „Sonne“, der finanziellen Belastung und des zu großen Gebäudevolumens, waren für die Gemeinde auch absehbare Lärmkonflikte mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung ausschlaggebend dafür, die Scheunenumnutzung nicht weiter zu verfolgen. Diese Entscheidung ist nachvollziehbar, da die neue „Sonne“ die örtlichen Bedürfnisse kleinerer Veranstaltungen befriedigen kann und für größere Veranstaltungen im ca. 1 km entfernten G. zahlreiche größere Einrichtungen zur Verfügung stehen. Die neue „Sonne“ kann zudem aufgrund ihrer Verschiebung und Anordnung neue städtebauliche Qualitäten schaffen und gleichzeitig die für die wirtschaftliche Grundstücksrevitalisierung unabdingbare attraktive Wohnbebauung ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Areal Sonne, W.“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Zu den wesentlichen Verfahrensvereinfachungen gegenüber dem Normalverfahren gehört die Möglichkeit, eine im Umfang reduzierte Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Trotz dieser Möglichkeit der Verfahrensvereinfachung hat die Gemeinde jedoch eine dem Normalverfahren entsprechende und sehr intensive Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Hinzu kommt, dass bereits vor dem Eintritt in das förmliche Verfahren im Oktober 2009 eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde. Außerdem haben Verwaltung und Gemeinderäte an mehreren Veranstaltungen der Bürgerinitiativen teilgenommen, es wurden gemeinsame Ortstermine durchgeführt und die Initiativen kamen mehrfach bei öffentlichen Ausschuss- und Gemeinderatssitzungen zu Wort. So wurde es der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ auch ermöglicht, Gegenentwürfe und Sanierungskonzepte durch die von ihr beauftragten Planer vorstellen zu lassen. Eine mangelnde Bürgerbeteiligung und Alternativendiskussion ist daher nicht ersichtlich.

Die Gemeinderäte haben sich offensichtlich ein sehr gründliches Bild von den Überlegungen und Vorstellungen der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ gemacht und sich mit den Planungen inhaltlich auseinandergesetzt, auch wenn der Gemeinderat in seiner Abwägung den Plänen der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ letztlich nicht gefolgt ist.

Das Schreiben des anwaltlichen Vertreters der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ wurde in der Abwägung eingestellt und berücksichtigt. Die angemahnte fehlerhafte Erhebung der abwägungsrelevanten Belange kann angesichts der verschiedenen durch die Gemeinde eingeholten Gutachten wie einer Baugebietsbewertung, einem artenschutzrechtlichen Gutachten, einem Klimagutachten, einem Gutachten über die bauliche Substanz und die Sanierung der Bestandsgebäude sowie einem geologischen Gutachten nicht nachvollzogen werden. Auch die Einschätzung der Gemeinde, wonach die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich war, ist entgegen der Auffassung des anwaltlichen Vertreters der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ nicht zu beanstanden.

Auch die Entscheidung des Gemeinderats, dass zwei der Wohngebäude auf dem „Sonne-Areal“ einschließlich des Dachgeschosses mit vier Geschossen errichtet werden können, wurde sorgfältig mit Visualisierungen und durch ein Abstecken mit Stangen vor Ort überprüft und diskutiert. Ob man die Abwägungsentscheidung, nach der dies städtebaulich vertretbar ist, richtig findet, kann dahin gestellt bleiben. Aus Sicht der Mehrheit des Gemeinderats ist dies jedenfalls der Fall. Insgesamt bleibt festzustellen, dass sich der Gemeinderat seine Entscheidung nicht leicht gemacht hat. Die nun vom Gemeinderat unter Würdigung aller Aspekte mit großer Mehrheit beschlossene Planung ist das Ergebnis eines Abwägungsvorgangs. Der Gemeinderat hat dabei einer Wiederherstellung und -belebung der „Sonne“ mit Gaststätte und Versammlungsraum in einer für W. und die Umgebungsbebauung verträglicheren Größe sowie mit einem davor angeordneten öffentlichen Dorfplatz den Vorrang vor den Alternativen der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ gegeben, deren zumindest finanzielle Realisierbarkeit nicht absehbar gewesen wäre.

Im Hinblick auf die nach Auffassung der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ sehr großzügige Ermöglichung neuer Baumöglichkeiten ist darauf hinzuweisen, dass nach den derzeit für das „Sonne-Areal“ bauplanungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999 bereits ebenfalls eine umfangreiche Neubebauung zulässig wäre. Diese wurde bisher nur aufgrund der internen Probleme der Erbgemeinschaft nicht realisiert. Im Grunde wird mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Areal Sonne, W.“ nur für ein Gebäude im Südwesten des Plangebiets neues Baurecht geschaffen, wohingegen in den anderen Fällen vor allem die städtebauliche Ordnung der Gebäude verändert wird, nachdem die alte „Sonne“ nicht mehr erhalten werden soll.

Denkmalschutz:

Die „Sonne“ war seit dem 17. Jahrhundert Wirtschaft und der gesellschaftliche Mittelpunkt von W., in dem u. a. Familienfeste gefeiert wurden. Zur Wirtschaft gehörte auch ein Raum für Veranstaltungen. Das Gebäude der „Sonne“ wurde bereits in den 60-er Jahren erheblich umgebaut und baulich verändert. Aufgrund der im historischen Bestand vorgenommen Eingriffe (Anbau des Versammlungsraums / Gastraums an der Nord-Ostseite, Einbau von Dachgauben, Einbau von Gästezimmern im Dachgeschoss, neuer Küchenbereich, neues Treppenhaus usw.) hat das Gebäude keine Denkmaleigenschaft mehr. Weit mehr als die Hälfte der Bausubstanz stammt aus den 60-iger Jahren, auch wenn das alte Fachwerk noch teilweise erhalten ist. Die Aussage der Petenten, dass der Denkmalschutz 1991 aufgehoben wurde, um der Eigentümerfamilie eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen, entspricht nicht den Tatsachen. Vielmehr hat das damalige 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 somit nicht aufgehoben, um eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen, sondern die bereits damals durchgeführten baulichen Veränderungen führten zum Verlust der Denkmaleigenschaft. Die 1903 errichtete und nach einem Brand 1954 erneuerte Scheune stand nie unter Denkmalschutz und wurde seit Jahrzehnten nicht mehr als Scheune genutzt, sondern es war darin über viele Jahre ein Kfz-Betrieb untergebracht.

Städtebaulicher Vertrag:

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. In den §§ 1 und 5 des Vertrages überträgt die Gemeinde die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet auf den Erschließungsträger und zählt diese im Einzelnen auf. Ablauf und Verfahren für die Durchführung der Erschließungsarbeiten sind in weiteren Regelungen des Vertrages geregelt. § 2 des Vertrages enthält eine Vereinbarung über die Leistung eines Infrastrukturbeitrages in Form der Planung und Neuerrichtung des Gasthauses „Sonne“, und § 7 des Vertrages sieht die Übertragung der für die „Sonne“ und die öffentlichen Bereiche nötigen Grundstücksflächen an die Gemeinde vor.

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 in der Planungspraxis ein wichtiges Instrument, das der Gesetzgeber den Gemeinden zur Verfügung stellt.

Nach § 11 Abs. 1 Ziff. 1-3 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages insbesondere die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sein. 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, dass die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge unberührt bleibt. Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein, d.h. die Leistungen müssen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen und der Vertragspartner darf nicht ohne die Gegenleistung einen Anspruch auf sie haben. Diese Voraussetzungen erfüllt der Vertrag.

Die Neuerrichtung des Gasthauses „Sonne“ – etwas versetzt nach Norden, um im südlichen und mittleren Bereich des Grundstückes Raum für die Wohnbebauung zu schaffen und eine möglichst konfliktfreie Trennung von Gaststättenbetrieb 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-Areal“.

Der Begriff der „Durchführung städtebaulicher Maßnahmen“ erfasst auch die geplante Baumaßnahme der Verlegung und Neuerrichtung der „Sonne“ mit Wirtschaft und Versammlungsraum für die Bürger von W., da der Begriff der „städtebauliche Maßnahme“ weit gefasst ist. Darunter können auch kulturelle Einrichtungen und Versammlungsstätten fallen. Auch die Voraussetzung, dass es sich um die Übernahme von Kosten handelt, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen, ist vorliegend 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“. Die neue „Sonne“ mit Gaststätte oder Bäckerei sowie dem Versammlungsraum ist für die Ortsmitte W.'s eine wichtige Infrastruktureinrichtung. Der öffentliche Platz ist Teil der städtebaulichen

Gesamtkonzeption und Teil der neuen Wohnanlage. Das Grundstück bildet seit jeher die Ortsmitte W.'s, so dass der Entfall der alten Gebäude im Fall der „Sonne“ die Neuerrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Wiederbelebung der ursprünglichen Funktion bedingt.

Die Gemeinde hat auch berücksichtigt, dass die „Sonne“ nicht nur den neuen Bewohnern des Wohnbauvorhabens des Vorhabenträgers zugute kommt, sondern allen Einwohnern des Ortsteils W. 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. 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. So leistet der Vorhabensträger zwar wertmäßig einen deutlich höheren Anteil als die Gemeinde, obwohl die „Sonne“ auch vielen „Alt“-Bürgern von W. zugute kommt. Bei städtebaulichen Maßnahmen, die der Erschließung im weiteren Sinne dienen, ist ein gemeindlicher Mindestbehalt für das Allgemeininteresse gesetzlich aber 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 W. 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.

Leistung und Gegenleistung stehen 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 in einer objektiven Ausgewogenheit zur Höhe der Infrastrukturleistung stehen, was vorliegend der Fall ist. Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot und eine „unzulässige Querfinanzierung“ sind ebenfalls nicht ersichtlich. Schließlich hätte der Bauherr ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Anspruch auf Errichtung der Wohnhäuser in der geplanten Form, so dass insgesamt keine sachwidrige Motivation des Verwaltungshandelns erkennbar ist.

Sonstiges:

Die Gemeinde verwahrt sich gegen den Vorwurf der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ gegenüber dem Bürgermeister, wonach dieser „Halbwahrheiten“ in den Gundelfinger Nachrichten verbreitet habe. Die „Gundelfinger Nachrichten“ sind das Amtsblatt der Gemeinde, mit dem die Bürger informiert werden. Auch Bürgerinitiativen könnten sich an die Redakteure wenden, die über die Aktivitäten berichten. Der Gemeinderat achte auf korrekte Handhabung und Einhaltung der vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien für die Veröffentlichung in den Gundelfinger Nachrichten.

Das Regierungspräsidium stellt fest, dass, entgegen der Ausführungen der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“, der Referatsleiter seines Referats 21 nicht zu denjenigen gehörte, die nach einer Ortsbesichtigung den Gebäudebestand für sanierbar erachtet hätten.

III. Ergebnis

Bei dieser Sach- und Rechtslage kann der Petition 14/5493 nach Auffassung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur und des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft nicht abgeholfen werden. Der Petition 15/144 kann hingegen durch eine Behandlung der Petition 14/5493 im Sinne dieser Stellungnahme abgeholfen werden.

Die Gemeinde G. hat dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur mit Schreiben vom 10.06.2011 mitgeteilt, dass sie vor dem Hintergrund der anhängigen Petitionen den Bebauungsplan noch nicht in Kraft gesetzt hat, obwohl das Stillhalteabkommen die kommunale Planungshoheit grundsätzlich nicht betrifft. Vor diesem Hintergrund bittet die Stadt das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur jedoch darum, der Gemeinde in Abstimmung mit dem Petitionsausschuss zeitnah das „grüne Licht“ für die Forstsetzung bzw. den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu erteilen, da befürchtet wird, der Eigentümer und Bauherr könnte aufgrund der entstehenden finanziellen Lasten Probleme bei der Projektrealisierung bekommen. **Den begründeten Interessen der Gemeinde und des Bauherrn entsprechend wird das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur daher das erbetene „grüne Licht“ erteilen, wenn seitens des Petitionsausschusses bis zum 19.08.2011 keine andere Nachricht vorliegt.**

Der Bürgerinitiative „Sonne-Areal“ steht nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans die Möglichkeit offen, diesen in einem Normenkontrollverfahren durch den Verwaltungsgerichtshof überprüfen zu lassen. Die Absicht, eine Normenkontrollklage zu erheben, wurde bereits in der Petitionsschrift angekündigt.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung
Elmar Steinbacher
Ministerialdirigent

Abkürzungsverzeichnis:

W. = Wildtal
G. = Gundelfingen
V. = Vukovic – Enemag
F. = fsp Stadtplanung Dr. Fahle