

Gemeinde Gundelfingen

Grundsätze zur Entwicklung von Bauland auf bisherigen Außenbereichsflächen (ENTWURF – Stand 02.11.2018)

Vorbemerkungen

Die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen ist eine wichtige gemeindliche Aufgabe. Die Gemeinde Gundelfingen hat in den letzten Jahren nur kleinere Baugebiete, teilweise in Innenbereichslagen, entwickelt (z. B. Bebauungspläne Ehemalige Gärtnerei Heller, Dorfstraße-Kirchstraße, Auf der Höhe IV, Areal Sonne Wildtal u. a.). In all diesen Bebauungsplangebieten hat die Gemeinde mit Bauträgern bzw. Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge i. S. §§ 11 ff Baugesetzbuch (BauGB) zur Übernahme der Erschließung und Infrastrukturkosten abgeschlossen. Der Bebauungsplan für das letzte größere Baugebiet „Nägelesee-Süd“ hat die Gemeinde vor fast 25 Jahren als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Gundelfingen ist eine attraktive Wohngemeinde in der unmittelbaren Nähe des Oberzentrums Freiburg. Gundelfingen hat eine sehr gute Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärzte, Schulen) und eine sehr gute ÖPNV-Ausstattung (Stadtbahnendhaltestelle auf Gemarkung Gundelfingen, S-Bahn-Anschluss nach Freiburg und in das Elztal, Bahn). Entsprechend der Lage und Ausstattung Gundelfingens herrscht eine sehr starke Nachfrage nach Bauflächen und Wohnungen. Trotz der seit Jahren anhaltenden starken Nachverdichtung mit Wohnungen sind Bauflächen und Wohnungen in Gundelfingen sehr knapp. In Gundelfingen ist ein starker Anstieg in den Grundstückspreisen, in den Preisen für Eigentumswohnungen und in den Mieten zu verzeichnen. Aus diesen Gründen wird es, gerade auch für junge Familien, immer schwieriger, in Gundelfingen einen Bauplatz, ein Haus oder Wohnungseigentum zu erwerben oder zu mieten, so dass auch viele Gundelfinger in benachbarten Gemeinden einen Bauplatz oder ein Haus erwerben und aus Gundelfingen wegziehen.

Es besteht die Gefahr, dass Personen des mittleren und niedrigeren Einkommensbereiches sich die hohen Kaufpreise bzw. Mieten in Gundelfingen nicht mehr leisten können. Deshalb ist es Aufgabe der Gemeinde, durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen. Hierdurch sollen einerseits Grundstücke zu angemessenen Konditionen auf den Markt gebracht werden. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Ferner besteht die Gefahr, dass Grundstücke lediglich zu spekulativen Zwecken erworben und veräußert werden. Aufgabe der Gemeinde ist es deshalb auch, im Rahmen eines Baulandentwicklungsmodells dafür Sorge zu tragen, dass die Grundstücke dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung gestellt und bebaut werden. Ziel der Gemeinde ist nicht nur die Bereitstellung von Straßen, Grünflächen und Spielplätzen, sondern auch die Schaffung und Bereitstellung oder Erweiterung sozialer Infrastruktur wie beispielsweise Kindertagesstätten und die Schaffung und Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, darunter fällt z. B. auch sozialer Wohnungsbau, genossenschaftlicher Mietwohnungsbau, familiengerechter Wohnraum oder Wohnraum für Menschen mit besonderem Wohnbedarf, wie z. B. Pflegewohngruppen.

Zur Realisierung all dieser Ziele ist es erforderlich, dass die Gemeinde künftig bei der Entwicklung von Wohnbauflächen sicherstellt, dass sie in einem höheren Maße als durch die gesetzliche Baulandumlegung möglich, in das Eigentum von Wohnbauflächen gelangt. Nur dadurch ist es ihr möglich, steuernd in den Grundstücksmarkt einzugreifen, um ihre Ziele umsetzen zu können.

Die Gemeinde beschließt daher folgender Grundsätze

1. Flächen, die im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt sind, werden nur noch dann der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans/Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB) unterzogen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 40 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Flächen an die Gemeinde verkaufen. Dies gilt auch für Außenbereichsflächen, die ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen werden können (z. B. nach § 13 b BauGB).
2. Der Erwerb erfolgt zu einem einheitlichen Kaufpreis von 70, -- € je m².
3. Der Erwerb erfolgt in Form des Erwerbs von Miteigentumsanteilen durch die Gemeinde, also ohne Vermessung und ohne Bildung von Realeigentum.
4. Die nach Abzug des unter Ziffer 1. verbliebenen übrigen Flächen nehmen, genauso wie die Flächen die der Gemeinde gehören, bzw. die die Gemeinde erworben hat, an der Baulandumlegung mit einem Flächenanteil von 30% teil.
5. Der Erwerb durch die Gemeinde bzw. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags/Kaufvertrags erfolgt möglichst frühzeitig, spätestens jedoch vor dem Offenlagebeschluss über einen Bebauungsplan.
6. Grundstückseigentümer, die bereit sind, einen Anteil an ihren Grundstücken an die Gemeinde zu veräußern, der über dem in Ziffer 1. genannten Anteil liegt, erhalten hierfür einen Kaufpreis, der sich am Wert des Nettorohbaulandes orientiert (künftiger Bodenrichtwert abzüglich Anteil gesetzliche Umlegung, abzüglich Erschließungskosten). Hierzu wird ein Nachzahlungsanspruch vereinbart, der mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes fällig wird.
7. Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist, dass sich die Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde Gundelfingen bzw. einem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger gegenüber verpflichten, entsprechend ihrem Grundstücksanteil im Plangebiet die Kosten für die städtebauliche Maßnahme (Aufstellung des Bebauungsplans) zu tragen, hierzu zählen z. B. die Planungskosten einschließlich notwendiger Gutachten (z. B. Artenschutz, Lärmschutz, Bodengutachten) und Untersuchungen, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und etwaige Folgekosten. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich gegenüber der Gemeinde Gundelfingen bzw. gegenüber einem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger die im Plangebiet entstehenden Erschließungskosten (z. B. Straßen, Wege, Plätze, Spielplätze, Lärmschutzmaßnahmen) zu tragen, unabhängig davon, ob die Gemeinde die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger beauftragt.
8. Die Gemeinde Gundelfingen trägt ihre anteiligen Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen und die Erschließung nach Ziffer 7. für ihre Grundstücke und die von ihr erworbenen Flächen/Miteigentumsanteile im Plangebiet selbst.
9. Die Gemeinde, bzw. ein von ihr beauftragter Erschließungsträger schließt mit allen Grundstückseigentümern in einem Plangebiet städtebauliche Verträge nach §§ 11 ff. BauGB ab, um die genannten Punkte mit allen Eigentümern einheitlich zu vereinbaren.

Die Gemeinde beschließt außerdem einheitlich anzuwendende Vergabegrundsätze, die den Verkauf der gemeindeeigenen Bauplätze verbindlich regeln.