

Baugebiet kommt auf letzten Drücker

Beim Fristablauf hat Gottenheim doch noch alle Unterschriften für freiwillige Umlegung im Baugebiet Steinacker-Berg zusammen

VON UNSEREM REDAKTEUR
MANFRED FRIETSCH

GOTTENHEIM. Der Weg zu Bebauung des Baugebietes Steinacker-Berg ist frei. Die Gemeinde hat die Unterschriften aller Grundstückseigentümer unter das freiwillige Umlegungsverfahren und den Kostenerstattungsvertrag zusammen. Damit kann eine über drei Jahrzehnte immer wieder gescheiterte und unterbrochene Bauplanung doch noch verwirklicht werden, zeigte sich Bürgermeister Volker Kieber erleichtert.

Bis zuletzt hing das Verfahren aber an einem seidenen Faden, da es aus den Reihen der Eigentümer immer wieder Kritik sowohl am Flächenabzug für Straßen, an Gehwegen und anderen öffentlichen Belangen gab sowie an der Ermittlung der Erschließungskosten. Über den Sommer hatte sich der Konflikt derart zugespitzt, dass die Gemeinde, die inzwischen den Freiburger Fachanwalt Dr. Thomas Burmeister eingeschaltet hatte, die Flucht nach vorne antrat und eine Frist setzte: Sollten bis Freitag, 22. September, nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, wollte man das freiwillige Verfahren abbrechen und stattdessen in das gesetzliche Baulandumlegungsverfahren wechseln.

Das aber hätte nicht nur zu einer Verzögerung der Planung um etwa ein Jahr geführt, die Gemeinde hätte dann auch ohne Zustimmung der Eigentümer größere Flächenanteile für die Infrastruktur und die Gemeinde abziehen können: Anstatt jetzt 21,35 Prozent über 35 Prozent der Gesamtfläche. Außerdem hätte sich der Erschließungskostenbeitrag erhöht: Bei einem 1000 Quadratmeter großen Grundstück wären statt knapp 68 000 Euro im freiwilligen Verfahren rund 83 700 Euro im gesetzlichen Verfahren als Aufwand für Erschließung und Flächenabzug zusammengekommen. „Diese Botschaft wurde verstanden“ meinte Anwalt Burmeister. Tatsächlich leisteten die drei letzten Eigentümer – 74 andere hatten zum großen Teil schon längst vorher zugestimmt – nach einem nochmaligen Gespräch mit Gemeindevertretern am letz-



Guter Dinge nach einem zähen Ringen: Bürgermeister Volker Kieber (von links), Anwalt Thomas Burmeister, die Gemeinderäte Alfons Hertweck und Markus Eberle sowie Hauptamtsleiter Ralph Klank im künftigen Baugebiet Steinacker-Berg das nach Westen an den Gottenheimer Ortsrand anschließt.

FOTO: MANFRED FRIETSCH

ten Tag der Frist ihre Unterschrift. Auch der Erwartungsdruck, der anderen Eigentümer hat – nach Einschätzung auch der Gemeinderäte Alfons Hertweck (CDU) und Markus Eberle (SPD) – die bis zuletzt zögernden Eigentümer zum Einlenken bewegt. Noch im Juli hatten diese signalisiert eine gerichtliche Klärung im Umlegungsverfahren vor der Karlsruher Baulandkammer anzustreben.

Das brachte die Gemeinde in Zugzwang. Um das Verfahren zu beschleunigen, war ja das Umlegungsverfahren – in Erwartung, dass alle Eigentümer unterschreiben – vor dem Bebauungsplan abgeschlossen worden. Kurzerhand hob der Gemeinderat den Umlegungsbeschluss auf, da sonst die Gemeinde auf Erschließungskosten sitzen geblieben wäre. „Wir mussten Schaden von der Gemeinde abwenden“, betonte Kieber.

Sehr verärgert zeigte er sich über die Angriffe wegen der Erschließungskosten. Zum einen hätten Eigentümer versucht, Kosten, die durch die Baulanderschließung verursacht würden, aus den Erschließungskosten herauszuhalten, so dass die Gemeinde sie aus dem Haushalt und damit zu Lasten aller Bürger – also auch derer, die keine Grundstücke im Steinacker-Berg besitzen – hätte decken müssen. Sodann seien die Kostenschätzungen, die laufend den Eigentümern mitgeteilt wurden, in Zweifel gezogen worden. „Für diese Transparenz bei der Ermittlung der Erschließungskosten bezogen wir noch Prügel“ entrüstete sich Kieber. Auch sei ständig versucht worden, die Erschließungsstandards abzusenken. „Wir sind hier über die Kompromissgrenze hinausgegangen“ meinte Hertweck. Bei einem normalen Bebau-

ungsplanverfahren hätte es solche Mitsprachemöglichkeiten gar nicht gegeben.

Kieber, der nach seinem Amtsantritt mit dem im gleichen Jahr neu gewählten Gemeinderat 2004 die Baugebietsplanung wieder aufgegriffen hatte, führt heftigen Konflikt – „ich konnte zuletzt nicht mehr richtig schlafen“ – auch auf die lange Vorgeschichte zurück. Schon in den 60er Jahren sei eine Flurbereinigung am Zwist unter Eigentümern gescheitert, das wiederholte sich dann 1977 mit einer Bauplanung entlang der Bergstraße.

Das Baugebiet hat eine Größe von 880 ar mit einer Baulandfläche von 680 ar. 129 Bauplätze sind vorgesehen, von denen 33 an die Gemeinde fallen, die für den fälligen Grunderwerb noch etwa zwei Millionen Euro aufbringen muss. Die Erschließung des auf 500 Einwohner ausgelegten Gebiets soll 2007 beginnen.

KOMMENTAR

Steinacker-Berg *Über Scherben in die Zukunft*

Wenn 2008 tatsächlich die ersten Bag-ger Baugruben im Steinacker-Berg ausheben sollten, dann dürfte der Aushub, bildlich gesprochen, voller Scherben sein. Denn in den letzten Jahren und Jahrzehnten ist da, auf der nach Westen gerichteten Aussichtsterrasse Gottenheims, jede Menge Porzellan zerschlagen worden. Offenbar sogar über Generationen vererbte Zwiſtigkeiten unter Eigentümern, die mitunter verblendende Aussicht, billiges Ackerland vergolden zu können, dazu das von der Gemeinde eingeräumte Mitspracherecht von Eigentümern haben eine brisante Mischung ergeben. Den „Fluch der guten Tat“ nennt es heute Gemeinderat Alfons Hertweck, dass man – anders als in gesetzlichen Planverfahren – ein auf freiwillige Einstimmigkeit zielendes Verfahren wählte, und das für ein dazu viel zu großes, weil 77 Eigentümer zählendes Baugebiet. Das ganze wuchs sich auch zur politischen Belastung aus, war doch die Mehrheit der Gemeinderäte befangen, musste also eine Minderheit die Entscheidungen durchsetzen und dabei immer im Blick behalten, dass nicht die Gesamtgemeinde Lasten übernimmt, die das Baugebiet verursacht, während die dortigen Grundstücksbesitzer den Nutzen einstreichen. Andererseits ist die Gemeinde auf Steinacker-Berg angewiesen: Hier ist eine Baulandreserve nicht nur für Einheimische, sondern auch für Neubürger. Das Gebiet schließt kompakt an die bestehende Bebauung an, was die Zersiedelung der Landschaft mildert. Der erhoffte Zuzug sichert nicht nur die Zukunft der eigenen Schule am Ort und vielleicht auch die Existenz der Einzelhändler ab. Es macht auch aus regionaler Sicht Sinn, dass sich an der bisher kleinsten Gemeinde im Westen Freiburgs ein Bevölkerungszuwachs konzentriert. Als Verkehrsknotenpunkt mit idealer Anbindung auf der Schiene in die Zentren Freiburg und Breisach ist hier ein Mehr an Einwohnern, das immer auch ein Mehr an Verkehr bedeutet, umweltverträglicher zu haben als an vielen anderen Orten der Region. *Manfred Frietsch*