Baden-Württemberg
STAATSMINISTERIUM
MINISTERIALDIRIGENT PROFESSOR DR. CLAUS EISELSTEIN

Staatsministerium · Richard-Wagner-Straße 15 · 70184 Stuttgart

RegioBündnis Pro Landwirtschaft,
Natur & Ökosoziales Wohnen
Treffpunkt Freiburg
Schwabentorring 2
79098 Freiburg

Datum 05.02.2018
Name Morten Pieper
Durchwahl 0711 2153-329
Telefax 0711 2153-355
Aktenzeichen III-2514.
(Bitte bei Antwort angeben)

RegioBündnis Pro Landwirtschaft,
Natur & Ökosoziales Wohnen
Herrn Dr. Georg Löser
Weiherweg 4 B
79194 Gundelfingen

Sehr geehrte Mitglieder des Sprecherteams,

vielen Dank für Ihr Schreiben, das Sie Herrn Ministerpräsident Kretschmann am Rande seines Stadtkreisbesuchs in Freiburg persönlich übergeben haben. Darin kritisieren Sie das Vorhaben der Stadt Freiburg rund um den geplanten neuen Stadtteil Dietenbach.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Herr Ministerpräsident Ihnen wegen der Vielzahl der eingehenden Schreiben nicht persönlich antworten kann. Er hat mich gebeten, Ihnen zu schreiben.

Zunächst möchte ich Sie darauf hinweisen, dass ein sparsamer Umgang mit Flächen ein wichtiges Anliegen der Landesregierung ist. Damit der Flächenverbrauch nicht auf Dauer weiter wächst, fördert sie kreative Ideen um Stadt- und Ortskerne zu stärken. Dabei gilt stets das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung. Auch die Verkehrsinfrastruktur entwickelt die Landesregierung unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Flächenverbrauchs weiter.

In den vergangenen Jahren konnte sie mit diesen Maßnahmen bereits beachtliche Erfolge erzielen. So konnte der Flächenverbrauch von 10,2 Hektar pro Tag im Jahr 2007 auf

3,5 Hektar pro Tag im Jahr 2016 gesenkt werden. Die Landesregierung beabsichtigt, diesen Weg fortzusetzen.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass der Bedarf nach Wohnraum auf ein sehr hohes Maß angewachsen ist, insbesondere in Ballungszentren wie Freiburg. Da das Angebot nicht mithält, steigen die Preise stark an. Die Wohnraumbedarfsprognose des fachlich zuständigen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat gezeigt, dass zur Deckung des Wohnbedarfs der wachsenden Bevölkerung landesweit jährlich ca. 65.000 neue Wohnungen benötigt werden.

Ziel der im Folgenden geschilderten behördlichen Verfahren ist es somit, die Interessen von Naturschutz und Landwirtschaft sowie das Ziel der Deckung des sehr hohen Wohnungsbedarfs bestmöglich miteinander in Einklang zu bringen. Die fachlich zuständigen Ministerien für Finanzen, für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz teilen daher Folgendes mit:

Mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Freiburg im Breisgau, den neuen Stadtteil Dietenbach zu entwickeln. Die Stadt hat dargelegt, dass der Wohnraumbedarf in Freiburg durch die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und die bekannten Innenentwicklungspotenziale nicht mehr gedeckt werden kann, sodass eine Siedlungserweiterung notwendig ist. Zur Entwicklung städtebaulicher Leitbilder und Planungsprinzipien für Dietenbach hat sie bereits eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die Rahmenbedingungen und Strukturkonzepte dokumentiert und veröffentlicht.

Die Bestimmung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung. Es ist Aufgabe der Stadt Freiburg, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Belang, den die Stadt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat und dem sie mit der Entwicklung des Stadtteils Dietenbach nachkommen will, ist die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der starke Zuzug von außen.

Ihre Planungsentscheidungen muss die Stadt Freiburg selbst treffen, da die Aufstellung der Bauleitpläne – dazu zählen der Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne – zu den nach Art. 28 Grundgesetz (GG) garantierten Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden gehört. Dies bedeutet, dass die Gemeinden – vertreten durch den von der Bür-

gerschaft gewählten Gemeinderat – die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet im Rahmen der zu beachtenden Rechtsvorschriften, insbesondere auch zu den von Ihnen vorgetragenen Vorschriften des Hochwasser- und des Landschaftsschutzes, selbst bestimmen. Welche Inhalte sie letztlich in ihren Bauleitplänen darstellen beziehungsweise festsetzen, entscheiden sie im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne in eigener Verantwortung.

Die zur Entwicklung des Stadtteils Dietenbachs erforderliche Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Freiburg bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg. Im Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan muss die Stadt den Bauflächenbedarf, insbesondere unter Berücksichtigung der von Ihnen vorgetragenen Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau, plausibel darstellen, damit u.a. einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Die Landesregierung kann allerdings nicht, wie von Ihnen evtl. erwartet, in die Bauleitplanung eingreifen. Sie selbst können aber Ihre Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen der im Bauleitplanverfahren durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB vortragen und damit Einfluss auf die Planungsentscheidungen nehmen. Bauleitpläne unterliegen nach § 47 Absatz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zudem der Normenkontrolle, die durch jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung der Satzung beantragt werden kann.

Auch die Frage der landwirtschaftlichen Flächen wird in den laufenden Verfahren intensiv behandelt. So steht die Stadt seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit den betroffenen Landwirten in Kontakt und versucht, gemeinsam diese Problematik zu lösen. Die Flächen im Gebiet Dietenbach sollen dabei schrittweise für den Bau des neuen Stadtteils in Anspruch genommen werden, so dass die Landwirte „ihre“ Flächen so lange wie möglich weiter bewirtschaften können. Aus heutiger Sicht wird von einer Entwicklungszeit bis über das Jahr 2040 hinaus ausgegangen, womit die Belastung der Landwirte weiter abgefedert würde.

Die Stadt Freiburg ist ferner bemüht, möglichst viel Ersatzland für die im Gebiet der geplanten Entwicklungsmaßnahme wirtschaftenden Landwirte zur Verfügung zu stellen.

Desgleichen sollen alle Möglichkeiten einvernehmlicher Lösungen ausgelotet werden; in diesem Zusammenhang sei auch auf das innovative Kooperationsmodell der Stadt Freiburg und der Sparkasse hingewiesen, durch das die Grundstückseigentümer deutlich mehr als den entwicklungsbedingten Bodenwert für ihr Grundstück erhielten. Inzwischen haben sich für mehr als drei Viertel der privaten Flächen die Eigentümer bereit erklärt, an die von der Sparkasse zu gründende Entwicklungsgesellschaft veräußern zu wollen.

Das Land Baden-Württemberg ist, wie Sie zudem ansprechen, Eigentümer von ca. 22 ha landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich. In Gesprächen zwischen der Stadt Freiburg und dem Ministerium für Finanzen wurde bereits eine grundsätzliche Einigung über einen Verkauf der Flächen an die Stadt Freiburg erzielt. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschlossen wird und dass der aus der Einwurfsfläche von 22 ha resultierende Anteil an Nettobauland zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau verwendet wird.

Zudem sprechen Sie auch an, dass Waldflächen von dem Vorhaben der Stadt Freiburg betroffen sind. Laut aktuellem Planungsstand werden ca. 5 ha Wald in Anspruch genommen. Für diese Waldinanspruchnahme sucht die Stadt Freiburg Ersatz. Zu diesem Zweck wurden zusammen mit den Landwirtschafts-, Naturschutz- und Forstbehörden des Regierungspräsidiums Freiburg sowie der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen Kriterien entwickelt, die Landnutzungskonflikte bei der Ersatzaufforstungsflächensuche möglichst gering halten sollen. So werden die landwirtschaftlichen Belange (in Form der Flurbilanzdaten) sowie naturschutzfachliche Belange neben den forstlichen Belangen bei der Suche berücksichtigt. In erster Linie sollen Flächen gefunden werden, die für die Landwirtschaft keine Bedeutung mehr haben und durch die Überführung in Wald auch einen naturschutzfachlichen Mehrwert darstellen.

Mit freundlichen Grüßen