

Baugebiet Erlenwies

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser aus der Gemeinde heraus, von Personen, die nach Gailingen zurückkehren wollen und auch von Menschen aus dem Umland, die in unsere schöne Gemeinde ziehen wollen, hat der Gemeinderat beschlossen, von der mit § 13b Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeit, in einem vereinfachten Verfahren im Anschluss an eine vorhandene Bebauung ein Baugebiet auszuweisen, Gebrauch zu machen. Er hat deshalb in seiner Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019 zunächst einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der das Gebiet in östlicher Richtung der vorhandenen Bebauung Richtung Jugendwerk von der Kapellenstraße bis hinauf zum Hohen Marksteinweg umfasste.

Im Rahmen einer ersten Offenlegung eines Vorentwurfs im Sommer 2020 und im Nachgang zu einer entsprechenden Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gingen zahlreiche Anregungen, Hinweise und auch Einwendungen zum bzw. gegen das geplante Baugebiet ein. Insbesondere wurden die Frage der notwendigen Größe des Baugebiets, die Art und das Maß der Bebauung eines künftigen Wohngebietes, Natur- und Umweltaspekte, Fragen der Verkehrskonzeption und der notwendigen Infrastruktur sowie eigentumsrechtliche Fragestellungen erörtert.

Mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Konstanz wurde in der Folge der Flächenbedarf auf der Grundlage eines für die Gemeinde erstellten Wohnflächenbedarfsnachweises erörtert. Unter Berücksichtigung eines Betrachtungshorizontes von fünf Jahren billigte das Regierungspräsidium der Gemeinde Gailingen eine Fläche von 3 ha zur Entwicklung zu. Nachdem der Gemeinderat in der Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zunächst über ein größeres Gebiet gefasst hatte, wurde in der Gemeinderatssitzung am 21. April 2021 das Plangebiet entsprechend verkleinert. Der Gemeinderat hat sich insoweit für eine Erschließung beginnend von der Kapellenstraße Richtung Norden ausgesprochen.

Möglichkeiten der innerörtlichen Verdichtung und der Inanspruchnahme von Baulücken wurden intensiv untersucht. Die zahlreich vorhandenen Baulücken befinden sich allerdings alle in privater Hand und die Bereitschaft, diese Bauplätze zu verkaufen, insbesondere zu einem verträglichen Preis, ist bei den Eigentümern nicht vorhanden. Die Gemeinde hingegen versucht mit dem Baugebiet Bauplätze zu schaffen, deren Preisniveau noch unter den Quadratmeterpreisen privater Bauplätze liegt. So können sich auch Familien den Bau eines eigenen Familienheims leisten.

Im Rahmen zahlreicher Erörterungen im Gemeinderat wurden verschiedene Aspekte der vorgebrachten Einwendungen diskutiert und erörtert. So entschied sich der Gemeinderat in diesem neuen Baugebiet keinen Mehrgeschoss-Wohnungsbau zuzulassen, da in diesem Bereich der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die vorhandene Einfamilienhausbebauung dagegen spricht. Im Übrigen hat der Gemeinderat den dritten Bauabschnitt des Baugebietes „Hinter der Hofwies“ für städtebaulich verträglichen Mehrgeschoss-Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund naturschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Erwägungen sowie im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer aber auch im Hinblick auf Veränderungen auf den Grundstücksflächen hat sich die Entwicklung dieses dritten Bauabschnitts leider verzögert. Allerdings zeigte es sich auch als sehr schwierig, potentielle Investoren zu finden, die bereit sind, günstigen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere haben sämtliche

Baugenossenschaften in der Region keine Bereitschaft gezeigt, in Gailingen zu investieren. Bei privaten Investoren steht stets die Gewinnmaximierung im Vordergrund, so dass es sehr genau und wohlüberlegt werden muss, welchen Bauträgern hier die Gelegenheit gegeben wird Mehrgeschoss-Wohnungsbau in verträglicher Art zu verwirklichen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der in den Erörterungen des Gemeinderates eine zentrale Rolle spielte, war die Frage des Erhalts des Feldweges am östlichen Rand der vorhandenen Bebauung. Insbesondere die dortigen Anlieger setzten sich vehement für den Erhalt des Feldweges ein, obschon er aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht keine Bedeutung hat. Im Rahmen der Abwägung hatte der Gemeinderat auch finanzielle Aspekte des Erhalts des Weges sowie Pflegefolgekosten zu berücksichtigen. In der Gemeinderatssitzung vom 20. Mai 2021 hat sich der Gemeinderat deshalb mehrheitlich gegen den Erhalt des Weges ausgesprochen.

Auch umweltrechtliche und naturschutzrechtliche Aspekte wurden im Gemeinderat erörtert. Insbesondere die Frage des Flächenverbrauchs war ein zentrales und kontrovers diskutiertes Thema. Umweltplaner und untere Naturschutzbehörde haben jedoch insoweit bestätigt, dass es sich bei den Flächen nicht um ökologisch wertvolle Flächen handelt. Insbesondere sind keine Streuobstwiesen betroffen, deren Erhalt nunmehr in § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg gefordert wird. Natürlich wäre eine intensivere Nutzung der Fläche durch eine stark verdichtete Bebauung im Interesse eines schonenden Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen. Hierzu wäre aber insbesondere ein Mehrgeschoss-Wohnungsbau erforderlich, der, so zumindest sieht es die Mehrheit des Gemeinderats, städtebaulich in diesem Bereich der Gemeindeentwicklung nicht gesehen wird. Wie bereits angeführt sieht der Gemeinderat den Mehrgeschoss Wohnungsbau im Bereich des dritten Bauabschnitts des Baugebiets „Hinter der Hofwies“.

Im Ergebnis hat der Gemeinderat schließlich in der Gemeinderatssitzung vom 24. Juni 2021 dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zugestimmt. In diesem wurde gerade auch im Interesse der Anlieger der vorhandenen Bebauung ein 4 m breites Band entlang der Baugrenzen gezogen, welches nicht überbaut werden darf. Aus Sicht des Gemeinderates ist dadurch nahezu der gleiche Effekt hergestellt, der durch den Erhalt des Feldweges eingetreten wäre. Des Weiteren wurden die entsprechenden Schablonen des Plangebietes, welche die Art und Weise und das Maß der Bebauung in verschiedenen Bereichen des Plangebietes Regeln, so ausgeformt, dass eine verträgliche Bebauung zur vorhandenen Bebauung entstehen kann. Der Gemeinderat hat im Ergebnis somit zahlreiche Anregungen, Hinweise und Einwendungen der Bürger berücksichtigt und auch den Anliegen der Eigentümer der vorhandenen Randbebauung Rechnung getragen.

In der Sitzung vom 24. Juni hat der Gemeinderat auch die Offenlage des dort vorgestellten Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der in der Sitzung beschlossenen Veränderungen bei nur zwei Enthaltungen und keiner Gegenstimme gebilligt.