

Erschließungsprojekt «Bei der Erlenwies»

Stellungnahme der Ortsgruppe Gailingen des BUND

15. September 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Sie haben anlässlich einer Bürgerversammlung am 28. Juli über die Planungen der Gemeinde im Gebiet «Bei der Erlenwies» informiert und interessierte Personen und Organisationen zur schriftlichen Stellungnahme eingeladen. Die Ortsgruppe Gailingen des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) dankt für diese Gelegenheit und nutzt sie mit dem vorliegenden Schreiben. Die Stellungnahme wurde im Vorstand der Ortsgruppe des BUND unter Einbezug von Eberhard Koch, Umweltbeauftragter der Gemeinde Gottmadingen und Vorstandsmitglied BUND Gottmadingen, sowie Dr. Uwe Messer, Projektleiter beim Bündnis «Kommunen für biologische Vielfalt» und Einwohner von Gailingen, erarbeitet.

Grundsätzliche Feststellungen

Der Artenschwund in Deutschland hat dramatische Ausmaße angenommen. Durch die industriellen Arbeitsmethoden der Landwirtschaft, aber auch durch Versiegelung natürlicher Flächen für Siedlungen, Verkehr und Gewerbebauten sind 33% der Wirbeltiere, 34% der wirbellosen Tiere, 31% der Pflanzen und 20% der Pilze und Flechten gefährdet oder bereits ausgestorben. Die Biomasse bei Fluginsekten ist seit 1989 um über 75 Prozent zurückgegangen.

Angesichts dieser Entwicklung sind wir alle zum Handeln aufgefordert, Bürgerinnen und Bürger, Kommunen, Länder und Bund. Viele nehmen diese Verantwortung ernst. Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Versiegelung auf drei Hektar pro Tag zu reduzieren; derzeit liegt dieser Wert bei sechs Hektar, der BUND Deutschland verlangt ein Null-Wachstum. Auch das Bündnis «Kommunen für biologische Vielfalt» postuliert mit der Deklaration «Biologische Vielfalt in Kommunen» eine «Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums» und die «Entwicklung intelligenter städtebaulicher Konzepte, die kompakte Bauweisen, d.h. eine angemessene Siedlungsdichte und eine wohnumfeldnahe Durchgrünung, integrieren.» 410 Kommunen in Deutschland (Stand August 2020) haben die Deklaration unterzeichnet, darunter auch die Gemeinde Gailingen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung und solcher Postulate sind an das vorliegende Erschließungsprojekt hohe Anforderungen zu stellen. Es müssen sehr gute Gründe vorliegen, wenn in Gailingen weiteres Land zugebaut werden soll.

Anwendung Paragraph 13b

Die Anwendung des Paragraphen 13b für Erschließungsprojekte wie das «Bei der Erlenwies» war vom Gesetzgeber so nicht intendiert. Vielmehr zielte das Gesetz auf die rasche Schaffung von günstigem Wohnraum im Zusammenhang mit der Aufnahme von Flüchtlingen ab. Mit der Planung eines Quartiers, das gemäß vorliegender Planskizze fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern bestehen soll, wird die Intention des Gesetzgebers verfehlt. Der BUND Gailingen wendet sich gegen dieses Vorgehen in der vorgestellten Version. Er bittet den Gemeinderat, freiwillig die im Rahmen des ordentlichen Baurechts geltenden Bestimmungen insbesondere zur naturnahen Gestaltung von Bauprojekten einzuhalten.

Wohnraumentwicklung Gailingen

Mit dem vorliegenden Erschließungsprojekt soll, so die geäußerte Absicht des Gemeinderats, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Der BUND Gailingen kann diese Zielsetzung nachvollziehen. Auch in unserem Ort dürfte in einem Maße Bedarf an günstigem Wohnraum bestehen, das Aktivitäten seitens der Kommune rechtfertigt. Das vorliegende Projekt verfehlt das Ziel aber in mehrfacher Hinsicht.

- Gemäß den vorliegenden Bebauungsskizzen sollen im Gebiet «Bei der Erlenwies» fast ausschließlich Einfamilienhäuser in Eigenbesitz entstehen. Eigenheime stellen aber keinen günstigen Wohnraum dar. Stattdessen ist die Planung am Bedarf nach kleineren Wohnungen sowie an Mietobjekten auszurichten. In eine solche Planung sind etwa auch die Bedürfnisse älterer Paare einzubeziehen, die heute mangels Alternativen in zu großen Einfamilienhäusern wohnen – statt sie an jüngere Familien weiterzugeben. Die Zahl solcher «blockierter» Einfamilienhäuser dürfte in Gailingen hoch sein.
- Um neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist das vorliegende Erschließungsprojekt unserer Meinung nach in den Kontext einer Gesamtplanung der Gemeinde einzubinden. Eine solche Planung ist für uns nicht erkennbar. Im Rahmen einer solchen Gesamtplanung wäre das Potenzial von Neu- und Umbauten insbesondere in der Ortskernzone aufzuzeigen. Denkbar ist, dass die Gemeinde dafür einen Bürgerbeteiligungsprozess initiiert.
- Im Rahmen einer Gesamtsicht der Erschließungspotenziale in Gailingen schlägt – neben dem Löwenareal und dem Areal Friedrichsheim – auch das Baugebiet

Hofwies 3 zu Buche, in dem schon heute bezahlbarer Wohnraum angedacht ist. Offenbar sind die weiteren Projektschritte durch einen Landbesitzer blockiert. Die Gemeinde kann diese Situation möglicherweise damit lösen, dass sie die gesetzliche Möglichkeit der Umlegung von blockierten Flächen nutzt.

- Die Erfahrungen bei der Erschließung des Quartiers Sagenbuck haben gezeigt, dass sich Träger von Bauprojekten für günstigen, verdichteten Wohnraum nicht so leicht finden lassen wie bauwillige Familien. Die Gemeinde kann dieser Tatsache Rechnung tragen, indem sie nicht-renditeorientierte Träger anspricht, zum Beispiel die Baugenossenschaft Hegau oder die Wohnbaugenossenschaft Gottmadingen. Denkbar ist auch die Gründung einer neuen Wohnbaugenossenschaft Gailingen durch Private mit Unterstützung der Gemeinde.
- Die Erschließung von Eigenheimquartieren verursacht auf einen längeren Zeitraum betrachtet zahlreiche Folgekosten, für die der Steuerzahler aufkommen muss. Wie hoch diese ausfallen, zeigt das vorliegende Projekt nicht auf. Sind zum Beispiel genügend Reserven bei Schule und Kindergärten vorhanden – oder verlangt der angestrebte Bevölkerungszuwachs den Bau neuer Räume? Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik kommt zum Schluss, dass die langfristigen Folgekosten von Eigenheimquartieren größer sind als die kurzfristigen Gewinne.
- Im Gebiet Sagenbuck unterlagen Eigentümer von Tauschgrundstücken keinem Bauzwang. Das hat zur Folge, dass nach 20 Jahren noch sechs unbebaute Bauplätze vorhanden sind. In einem Baugebiet «Bei der Erlenwies» wäre eine solche Entwicklung zu vermeiden. Mit der Erschließung ist die Verpflichtung der Landbesitzer zu verbinden, innerhalb weniger Jahre ein Bauprojekt zu realisieren. Wenn schon Fläche in Anspruch genommen wird, dann muss sie auch für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

Naturnahe Erschließung und ökologische Aufwertung

Der BUND Gailingen sieht das vorliegende Erschließungsprojekt aus den eingangs skizzierten, ökologischen Gründen äußerst kritisch. Eine Zustimmung erfordert, dass die folgenden Anliegen berücksichtigt und deren Vollzug durch die Gemeindebehörden oder andere staatliche Instanzen sichergestellt werden.

- Für die versiegelten Flächen müssen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetz durchgeführt werden.
- Flachdächer sind gemäß den bestehenden Vorschriften zu begrünen oder für Photovoltaik zu nutzen.

- Die Schaffung von preiswertem, ressourcenschonendem Wohnraum erfordert eine verdichtete Bauweise (Mehrfamilienhäuser, Mehrgeschoßigkeit). Dabei sind die Anforderungen der Ortsbildpflege zu beachten; nicht überbaute Flächen sind möglichst naturnah zu begrünen. Alle Bauherren erhalten eine Liste empfohlener einheimischer Pflanzen sowie Empfehlungen zur Anlage tierfreundlicher Gärten.
- Die vorhandene Heckenstruktur im Gieshaldengraben südlich der Kapellenstraße ist im Erschließungsgebiet «Bei der Erlenwies» fortzuführen und nordwärts an den Wald anzubinden. Damit kann ein neuer Flugkorridor für Fledermäuse geschaffen werden. Eine solche Heckenstruktur aus einheimischen Pflanzen schließt das Baugebiet gegen Osten ab.
- Der im Erschließungsgebiet «Bei der Erlenwies» eingedolte, in Richtung Gieshaldengraben führende Bachlauf wird an die Oberfläche gebracht. Wo möglich, sind Grundstücksentwässerungen einzuleiten. Entlang der jetzigen Ostgrenze Sagenbuck könnte so ein ökologisch hochwertiger, etwa zehn Meter breiter Streifen entstehen, auf dem auch die Ausgleichsmaßnahme Sagenbuck endlich umgesetzt werden könnte. Durch ansprechende Fuß- und Radwege einschließlich Anbindung an Sagenbuck entstünde eine wertvolle Grün- und Erholungsfläche. An heißen Sommertagen fließt nachts kühlende Luft vom Wald zum Rhein ab und mindert die urbane Überhitzung, die in den kommenden Jahren durch den Klimawandel zunehmen wird («natürliche Klimaanlage»). Als Ausgleich könnten die nördlich geplanten Grünflächen kleiner ausfallen.
- Die Straßenbeleuchtung ist mit Bewegungsmeldern auszustatten, um Lichtsmog zu vermeiden. Die Leuchtmittel besitzen eine Lichtqualität von 2800 bis 3000 Kelvin (Warmweiß).
- Schottergärten sind nach neuester Fassung des Landesnaturschutzgesetzes verboten. Darauf ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans ausdrücklich hinzuweisen.
- Die Ausrichtung der Gebäude soll so erfolgen, dass eine optimale Nutzung der Solarenergie möglich ist. Nach Hinweis von Hans-Joachim Horn (Energieagentur Kreis Konstanz), empfehlen sich zudem externe Energiespeicher, die mehrere Solaranlagen zusammenfassen, für eine optimale Ausnutzung des selbsterzeugten Stromes.
- Jedes Jahr verunglücken in Deutschland über 100 Millionen Vögel durch Kollision mit Glasflächen. Der Tod an Scheiben ist eines der größten Vogelschutzprobleme geworden! Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas informiert die Gemeinde zusammen mit interessierten Verbänden die Architekten und Bauherren über geeignete Vorkehrungen. Diese orientieren sich an den Richtlinien der Vogelwarte Sempach.

- Da eine geplante Bebauung im Bereich «Bei der Erlenwies» innerhalb Gailingens in maximaler Entfernung zu den hauptsächlichen Einkaufsmöglichkeiten im «Rheinauer» läge, würde der innerörtliche Verkehr vor allem auf Haupt- und Ramsener Straße weiter zunehmen. Deshalb wäre ein angepasstes Verkehrskonzept z.B. mit beidseitigen markierten Radwegen in der Schulstraße und adäquater Anbindung nach Westen zum Rheinauer und nach Osten zum Sagenbuck zu erstellen und umzusetzen.

Fazit

Die Gemeinde Gailingen ist Mitunterzeichnerin der Deklaration «Biologische Vielfalt in Kommunen»; diese fordert eine «Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums» und die «Entwicklung intelligenter städtebaulicher Konzepte, die kompakte Bauweisen, d.h. eine angemessene Siedlungsdichte und eine wohnumfeldnahe Durchgrünung, integrieren». Eine Erschließung des Gebiets «Bei der Erlenwies» steht diesen Zielsetzungen entgegen. Der BUND Gailingen betrachtet das Projekt deshalb sehr kritisch. An eine sinnvolle Planung sind aus unserer Sicht folgende Anforderungen zu stellen.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von günstigem Wohnraum (Miete und Kauf). Dafür erstellt die Gemeinde eine Gesamtplanung, die insbesondere die Ortsmitte sowie Maßnahmen zur Deblockierung von Hofwies 3 umfasst.

In den zukünftigen Baugebieten werden hauptsächlich verdichtete, mehrgeschossige Bauobjekte geplant. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um Partnerschaften mit Wohnbaugenossenschaften und ähnlichen Trägern. Sie erschliesst auch Zuschussfinanzierungen des Landes.

Sollte sich die Planung von verdichteten, günstigen Miet- und Kaufobjekten aus planerischen oder Nachfragegründen als problematisch erweisen, ist das Gebiet «Bei der Erlenwies» zu verkleinern oder ganz fallen zu lassen.

Das Baugebiet ist in allen auszuführenden Aspekten möglichst naturnah zu gestalten. Dazu gehören eine das Quartier gegen Osten abschliessende Strauchhecke mit einheimischen Pflanzen, die Aushebung des zum Gieshaldengraben führenden, eingedolten Bachlaufes und die weiteren in dieser Stellungnahme genannten Maßnahmen.

Einige der vorgeschlagenen oder gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen erfordern eine Vollzugskontrolle durch die kommunale Verwaltung. Wir regen an, dass die Gemeinde dafür – und auch für vom vorliegenden Projekt unabhängige Themen – die Stelle eines Umweltbeauftragten einrichtet und diese mit den nötigen Kompetenzen ausstattet. Diese Person arbeitet mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten für Gailingen (Reinhard Homburg, Stockach) zusammen.

Die Ortsgruppe Gailingen des BUND verbindet mit diesem Schreiben ihr Interesse und ihre Bereitschaft, sich bei weiteren Planungsschritten einzubringen und die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zu einer naturnahen Gestaltung des Baugebietes «Bei der Erlenwies» zu unterstützen.

Wir bedanken uns für die Einladung zu dieser Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des Vorstands der Ortsgruppe Gailingen des BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Reimund Auth, 1. Vorsitzender