



Bericht von der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2024

Gemeinderat will effektivere Flächennutzung – durch Schließung von Baulücken und Nachverdichtung

Bereits seit Jahren versucht die Gemeinde, die Ortsmitten in den Ortschaften attraktiver zu gestalten und wieder zu beleben. Da Grund und Boden wertvoll ist, soll sich die künftige Entwicklung der Gemeinde eher im Innenbereich, und nicht mehr in Neubaugebieten am Ortsrand abspielen. Genug Fläche im Innern wäre vorhanden – allein im Hauptort Böhmenkirch gibt es annähernd 100 Baulücken. Das sind Bauplätze ohne Bauzwang in privater Hand, welche als „Enkelbauplätze“ seit vielen Jahrzehnten vor sich hinschlummern. Diese Flächenreserven werden der Gemeinde stets angerechnet, wenn es um die Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand geht. Nachdem der § 13 b des Baugesetzbuches zum Jahresende ausläuft, hat die Gemeinde danach keine Möglichkeit mehr, neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen. Aus diesem Grund müssen die vorhandenen stillen Reserven aktiviert werden.

Bereits im Herbst 2020 hat die Gemeinde zusammen mit dem Ingenieurbüro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart ein Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt. Im Frühjahr 2023 ist die Gemeinde dann in das Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgenommen worden. Vom Büro Reschl wurde daraufhin untersucht, wie die Innenentwicklung der Gemeinde vorangetrieben und nachhaltig neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Vom Büro Reschl sind 127 Eigentümer von baureifen, aber seit vielen Jahren brachliegenden Grundstücken angeschrieben worden. Nur sieben Besitzer teilten mit, dass sie in den nächsten Jahren den Bauplatz selbst bebauen oder den Platz verkaufen möchten. Die meisten wollen den Platz weiterhin für ihre Kinder oder Enkel aufheben, oder als Kapitalanlage bzw. als „Hausgarten“ nutzen. Auch die Eigentümer von leerstehenden Gebäuden sind befragt worden, hier wären zwei sofort zum Verkauf bereit.

Die Mitarbeiterinnen Corinna Götz und Susanne Manzke vom Büro Reschl bezeichneten den Rücklauf der Fragebögen dennoch als gut – insbesondere hätten sich mit verkaufswilligen Bürgern bereits gute Gespräche ergeben. Die Gemeinde müsse jedoch ihre Planungen für die Innenentwicklung intensivieren - sei es durch eine verträgliche Nachverdichtung in älteren Wohngebieten, durch den Abriss von baufälligen Gebäuden für Ersatzneubauten, den Einbau von Wohnungen in leerstehende Hofstellen oder die Ausnutzung von übergroßen Grundstücken.

Dies müsse nicht automatisch das Aus für den Traum vom Einfamilienhaus bedeuten – in einer bestimmten Lebensphase ist dies die beliebteste Wohnform. Jedoch sollen diese künftig im Innenbereich untergebracht werden, um intakte und lebendige Quartiere herzustellen. Flächen gibt es dafür zu Genüge – allein im Innenbereich von Böhmenkirch sind es 25,3 Hektar, die als allgemeine Wohngebiete, Misch- oder Dorfgebiete nutzbar wären. Treffelhausen hat 14,4 Hektar an solchen Potenzialflächen.

Dabei ist es jedoch wichtig, bedarfsgerechten Wohnraum geschaffen werden – vor allem an Miet- oder Eigentumswohnungen fehlt es in unserer Gemeinde. So haben die Untersuchungen des Büros Reschl ergeben, dass inzwischen fast 60 Prozent aller Einfamilienhäuser nur von einer oder maximal zwei



Bericht von der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2024

Personen bewohnt werden. Dafür fehlen in der Gemeinde aber Wohnungen mit einem, zwei oder drei Zimmern. Deshalb möchte der Gemeinderat bei künftigen Bauanträgen den Bau von Mehrfamilienhäusern unterstützen, und gegebenenfalls auch bestehende Bebauungspläne bedarfsgerecht ändern. Denn dies sei nicht nur unter ökologischen oder ökonomischen Aspekten sinnvoll, sondern auch für das soziale Miteinander immens wichtig.

Nach angeregter Diskussion verabschiedete der Gemeinderat am Ende einstimmig folgenden Fahrplan:

- Die Eigentümer von Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsflächen sollen weiterhin regelmäßig befragt werden.
- Die Verwaltung wird frühzeitig auf die Eigentümer von geeigneten Flächen zugehen, um dort Entwicklungen anzuregen und aktiv zu begleiten.
- Dazu gehört - wie seither schon erfolgreich praktiziert - die regelmäßige Information der Eigentümer über geeignete Fördermittel (aus den ELR- oder Sanierungsprogrammen).
- In Gebieten ohne Bebauungsplan werden bei der Entscheidung über Bauanträge künftig die Prinzipien der Innenentwicklung angewandt, welche eine verträgliche Nachverdichtung vorsehen.
- Die Gemeinde steht bei der Bebauung von vorhandenen Potenzialflächen einem verbesserten Mix von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern grundsätzlich positiv gegenüber.

Verschiedenes:

An den Ortsdurchfahrten in Böhmenkirch werden in Kürze noch einige fehlende Markierungen aufgebracht. So erhält die Kirchstraße im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße eine Mittellinie, damit sich die Linksabbieger künftig besser orientieren können. Auch am kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße fehlen noch Markierungen. So erhalten beispielsweise die Furten an der Holzstraße, am Kreisverkehr sowie an der Zufahrt zum Gewerbegebiet ebenfalls eine rote Markierung.

Bürgermeisteramt Böhmenkirch