

## Besprechungsnotiz vom 13.08.2020

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg  
2. Änderung

Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst Nr. 5.2.6 -- Besprechung mit  
Angrenzern



Teilnehmer:

Dieter Leidinger, Eschenweg 2  
Karlheinz Jansen, Eschenweg 12  
Walter Menz, Eschenweg 14  
Karl Hansmann, Eschenweg 3  
Johannes Ell-Schnurr, Eschenweg 4  
Ludwig Bindner, Bürgermeister Stellvertreter und Gemeinderat  
Thomas Gärtner, Bauamtsleiter  
Britta Mahle, Stadt Offenburg (entschuldigt)

Allgemeine Informationen zum Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung  
bzw. in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung:

*Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Maßstab 1:10.000 die Nutzungen aller Flächen im Gemeindegebiet dar, z.B. Flächen für Wald, Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, Verkehr etc. Maßgeblich ist dabei nicht nur der derzeitige Zustand, sondern die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der nächsten 10-15 Jahre. Vorschriften über den Flächennutzungsplan enthält § 5 ff. Baugesetzbuch.*

*Die Stadt Offenburg stellt mit den Nachbargemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald als Verwaltungsgemeinschaft einen gemeinsamen Flächennutzungsplan auf. Beschließendes Gremium ist der Gemeinsame Ausschuss.*

*Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinden verbindlich, indem er den Rahmen für ihre nachfolgende Planungen vorgibt. Alle Bebauungspläne, die eine Gemeinde aufstellt, müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Gegenüber dem Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine direkte Rechtswirkung.*

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich Information zur Flächennutzung (hier: Wohnbaufläche) dar. Ausführlichere und genauere Vorgaben zur zulässigen Bebauung wie z.B. Lage und Breite der Straßen, Anordnung und Höhe der Gebäude, Art (z. B. offene Bebauung/Reihenhäuser) und Maß der baulichen Nutzung und vieles mehr werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Darstellung einer Fläche im Flächennutzungsplan hat die Bedeutung zur Ausweisung von Neubauflächen. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde bindend. Für Privatpersonen können aus dem Flächennutzungsplan i. d. R. jedoch keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden. Eine Ausweisung von Bauland kann durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes wieder zurückgenommen werden.

Die Machbarkeit des jeweiligen Baugebietes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Eine erste Bewertung der Sachverhalte und auch der Rahmenbedingungen werden in diesem Fall in der Begründung zum Flächennutzungsplan angeführt. Sicherlich wird die Machbarkeit durch unterschiedliche Faktoren bewertet werden. Dies wird entscheidend sein, über die Genehmigung eines Bebauungsplanes als Satzung.

Mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde am 22.01.2020 die Offenlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage findet im Zeitraum vom 20.07. – 21.08.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als 1. Offenlagetermin fand im Zeitraum 19.06. – 14.07.2017 statt.

Die Angrenzer bitten um einen Besprechungstermin um den Sachverhalt zur ausgewiesenen Änderung mit der Nummer 5.2.6 zu erörtern und zu hinterfragen.

Bisher waren die Angrenzer davon ausgegangen, dass keine Erweiterung des Baugebietes nach Westen ansteht. Im Amtsblatt der Gemeinde Schutterwald wird am 10.07.2020 über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft informiert.

Im Rahmen der Besprechung wurden die Teilnehmer darauf hingewiesen, dass die Bedenken und Einwände im Rahmen der Offenlage vorgetragen bzw. schriftlich eingereicht werden können.

Die Teilnehmer der Besprechung haben angedeutet ggf. rechtliche Schritte einzuleiten. Hierzu ein Auszug aus der Literatur:

*Eine gerichtliche Überprüfung der Inhalte des Flächennutzungsplanes ist für private Personen nicht möglich, da der FNP für sie i. d. R. keine unmittelbare Rechtskraft oder unmittelbare Konsequenzen entfaltet. Der FNP entfaltet erst über einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan), eine Baugenehmigung oder über eine Planfeststellung Rechtswirkung für den Bürger.*

Die Teilnehmer tragen vor, dass im Rahmen des Erwebes der Bauplätze zum damaligen Zeitpunkt die mündliche Zusage gegeben wurde, nachdem nach Westen hin keine weitere Bebauung stattfinden wird und ökologische Ausgleichsfläche geschaffen wird. Dies war Anlass für den Erwerb des Bauplatzes in attraktiver Wohnlage (Kaufentscheidend).

Herr Bindner erklärt, dass eine mündliche Zusage meistens schwer zu handhaben ist. Diese Zusage war entscheidend für die Auswahl der jeweiligen Bauplätze durch die jeweiligen Erwerber.

Es wurde hinterfragt, weshalb man mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplan einen umfangreichen Flächentausch vornimmt. Die Aussagen hierzu liefert die Begründung Teil 1. Die Wohnbauflächen im Kirchfeld und Wohnbaufläche östl. Gottswald (5.1.20 + 5.2.5) wurde zurückgenommen und anstelle dieser u.a. die Wohnbaufläche westlich Langhurst (5.2.6) aufgenommen.

Auf die Nachfrage, ob schon konkretere Planungen zur zukünftigen Bebauung und Erschließung vorliegen wurde verneint, da dies nicht im Rahmen des Flächennutzungsplans abzubilden ist.

Zu den Fragestellungen im Zusammenhang mit den Regionalplan Südlicher Oberrhein:

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 erfolgt gemäß dem Beschluss vom 10.12.2010 durch die Verbandsversammlung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.11.2019 wurde mehrheitlich die Änderung des regionalen Grünzugs beschlossen.

Die Gemeinde Schutterwald bat mit Schreiben vom 05.12.2013 den Regionalverband den regionalen Grünzug von der westlichen Siedlungsgrenze im Bereich Langhurst abzurücken.

Öffentliche GR-Sitzung vom 27.11.2013 DS 195/2013  
Öffentliche GR-Sitzung vom 27.07.2016 DS 138/2016

Raumnutzungskarte Fassung 09/2017



Ebenfalls war Thema der Besprechung, wie mit der wegfallenden ökologischen Ausgleichsfläche von Hanfbündt West umgegangen wird. Es wurde erörtert, dass der ökologische Ausgleich nicht zwangsläufig im Bereich des Planungsgebietes liegen muss. Hierfür kann die Gemeinde Schutterwald anderweitige Flächen (Ökokonto) ebenfalls heranziehen. Nach Aussage der Angrenzer wurde durch den früheren Bürgermeister Oswald, Herr Feger und Herr Riester) eine Aussage gegeben, dass die ökologischen Ausgleichsflächen unter allen Umständen erhalten bleiben. Es wurde hier auf ein Gewohnheitsrecht zur Flächennutzung hingewiesen.

Die Bewirtschaftung und Pflege dieser ökologischen Ausgleichsfläche und des Entwässerungsgrabens wurde relativ bald nach der Bebauung nach Aussage der Besprechungsteilnehmer an die Angrenzer übertragen.

Die Frage zum Gewohnheitsrecht für die Angrenzer wurde ebenfalls vorgetragen. Teilweise reichen die Gartenflächen an den Graben heran.

Inwieweit die Bewirtschaftung dieser Fläche durch die Angrenzer den Erfordernissen einer ökologischen Ausgleichsfläche entspricht, ist im Nachgang zu verifizieren.

Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation durch zusätzliche Bebauungen und deren Bewohnern wurden geäußert.

Teilnehmer wurden darauf hingewiesen, dass Sie vor etwa 22 Jahren im Gebiet Hanfbündt West die Möglichkeit zum Bau eines Wohnhauses erhalten haben. Die Anfrage nach Bauplätzen ist in Schutterwald aktuell entsprechend, womit auch zukünftig Baugebiete auszuweisen sind. Dies ist auch insofern erforderlich, um die vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) zu betreiben. Es ist zu vermuten, dass die Anzahl der Bauplatzsuchenden die Anzahl der Angrenzer, die sich gegen das Baugebiet sprechen, übersteigt.

Die weitere Schaffung von Baulandflächen neben Verdichtungen (Baulücken / rückliegende Bebauung) bleibt notwendig.

Die Teilnehmer wurden auf die Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahme im gesetzten Zeitraum hingewiesen. Die Einwände der Öffentlichkeit als auch die von öffentlichen Trägern fließen in das Verfahren ein und werden abgewogen. Hieraus wird die Machbarkeit bewertet.

Die Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in folgenden Sitzungen des Gemeinderates der Gemeinde Schutterwald behandelt

Öffentliche Sitzung vom 28.10.2016 (GR-180/2016)

Öffentliche Sitzung vom 31.05.2017 (GR -075/2017)

Öffentliche Sitzung vom 27.11.2019 (GR -100/2019)

