

Sitzung des Gemeinderats am 13.10.2021

**Tagesordnungspunkt-Nr. 3.
öffentlich**

**DS-Nr.: GR-105/2021
Beschluss-Nr.: GR/180**

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 2.
Änderung
- Feststellungsbeschluss
hier: Vorberatung für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am
19.10.2021**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder der Gemeinde im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft mögen beschließen:

- a. Über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
- b. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die beigefügte Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
- c. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die zwischenzeitlich erlassenen Bebauungspläne der Innenentwicklung anzupassen.
- d. Der Flächennutzungsplan ist zu nachrichtlichen Übernahmen und informationshalber dargestellten Inhalten wie in der Vorlage dargestellt zu aktualisieren.
- e. Der Flächennutzungsplan ist in der Fassung, die er durch die Änderungen und Ergänzungen erfahren hat, neu bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird bei 11 zu 5 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Auf die beigefügte Vorlage zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Anlagen wird verwiesen.

- Anlage 1 – Übersicht zu den einzelnen Änderungsflächen
- Anlage 2 – Begründung zum Flächennutzungsplan
- Anlage 2a - Umweltbericht
- Anlage 3 – Stellungnahmen mit Abwägung aus der Öffentlichkeit
- Anlage 4 – Stellungnahmen mit Abwägung der Behörden
- Nicht-öffentliche Anlage (Namen/Adressen von Stellungnehmern aus der Öffentlichkeit)

Protokollerganzung:

Der Bürgermeister begrüßt Herrn Feuerlein von der Stadt Offenburg, der den Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft bearbeitet. Herr Feuerstein erläutert den Tagesordnungspunkt anhand einer Power-Point-Präsentation.

Es folgen die mündlichen Stellungnahmen der Fraktionen:

CDU-Fraktion

Gemeinderat Seigel trägt die Stellungnahme der CDU-Fraktion zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes vor:

Er erläutert, dass am 14.4.21 in öffentlicher Sitzung der jetzt vorgestellte Flächennutzungsplan vom Gemeinderat mehrheitlich zur Weiterentwicklung beschlossen wurde. Danach wurde die Öffentlichkeit durch die Offenlegung des Flächennutzungsplans mit einbezogen. Es gingen 11 sehr umfangreiche Einsprüche von Bürgern ein, die alle von der Verwaltung in einer Stellungnahme bewertet wurden. Ebenso wurde eine Unterschriftliste mit ca. 158 Unterschriften eingereicht.

Am 14.4.21 hat sich die CDU-Fraktion bereits einstimmig für den jetzt vorgelegten Entwurf entschieden. In einer Stellungnahme wurden die Vor- und Nachteile der jeweiligen Änderungsflachen hervorgehoben.

Im Einzelnen waren das die Flächen:

- 5.1.18 A und 5.1.18 B, Erweiterung Im Kirchfeld nach Osten an bereits gebaute Erschließungsstraßen
- Änderungsflache 5.1.20, Herausnahme Wohnbaufläche Kirchfeld Bauabschnitt 2
- Änderungsflache 5.2.5, Herausnahme Wohnbaufläche östlich vom Baugebiet Meierbundt. Schwerpunkt war hier der aufwändige Lärmschutz
- Änderungsflache 5.1.19 im Gewerbegebiet Die Waide. Maßvolle Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden zur Schaffung notwendiger Erweiterungsflächen der dort ansässigen Betriebe
- Änderungsflache 5.2.6 Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst.

Herr Seigel erläutert zu dieser letztgenannten Fläche, bei der es die meisten Einsprüche gab, noch einmal die Gründe, die aus Sicht der CDU-Fraktion für die Weiterentwicklung dieser Fläche sprechen:

- fertige Straenanschlusse im Eschen- und Erlenweg;
- weiter nördlich sind im Bereich Ahornweg Wasser und Strom bereitgestellt;
- die Entsorgung des Abwassers ist im vorhandenen Trennsystem gesichert; das Oberflächenwasser kann in die vorhandenen Vorfluter abgeleitet werden;
- ein großer Anteil von Gemeindefläche und wenige private Grundstückseigentümer erleichtern den notwendigen Grunderwerb;
- da es sich ausschließlich um Ackerland handelt sind wenig Ausgleichsnahmen zu erwarten; dies würde sich auch in den Erschließungskosten niederschlagen;
- die vorhandene Ausgleichsfläche des Baugebiets Hanfbundt-West bleibt unberührt; die zukünftige Bebauung beginnt erst westlich der Ausgleichsfläche;
- Lärmschutzmaßnahmen sind hier keine zu erwarten.

Zusammenfassend, sagt Herr Seigel, könne man sagen, dass hier ein hochwertiges, attraktives Baugebiet entstehen kann mit hoffentlich überschaubaren Erschließungskosten und damit noch bezahlbaren Bauplatzpreisen.

Aus diesem Grund wird die CDU-Fraktion, so Herr Seigel, für den vorgestellten Flächennutzungsplan mit den Flächen 5.1.18 A, 5.1.18 B, 5.2.6 und 5.1.19 stimmen.

Herr Seigel merkt im Folgenden auch noch etwas zu dem in den Einsprüchen stark kritisierten Flächenverbrauch durch neue Wohngebiete an.

Auch die CDU-Fraktion sehe hier Handlungsbedarf. Daher wurde am 26.6.2021 im Gemeinderat der Antrag gestellt, alle älteren Bebauungspläne aufzuheben mit dem Ziel, eine maßvolle Nachverdichtung auf den zum Teil sehr großen Grundstücken zu ermöglichen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf eigenen Grundstücken werde mit Sicherheit dazu beitragen, die Bereitstellung von Neubauflächen zu reduzieren.

Der Vorschlag wurde, so Herr Seigel, von der Verwaltung aufgegriffen und bereits am 28.7.21 mit einem Fachvortrag eingeleitet. Dabei wurden die Verfahrensweisen „Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren“ vorgestellt und erläutert.

Beide Verfahren wurden übrigens bereits angewendet.

NÖB-Fraktion

Im Anschluss folgt durch Gemeinderat Ell-Schnurr die Stellungnahme der NÖB-Fraktion zu diesem Tagesordnungspunkt:

Die NÖB-Fraktion lehnt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg bezogen auf die vorgesehenen Maßnahmen in Schutterwald ab. Herr Ell-Schnurr greift eine Bemerkung von Bürgermeister Holschuh in der letzten Sitzung auf, wonach es im Rat ein hohes Maß an Übereinstimmung in grundsätzlichen Einschätzungen zu Fragen der Nachhaltigkeit, Ökologie, Klima und Artenschutz gebe. Wenn es dann aber konkret werde, dann entscheidet der Gemeinderat sehr oft nicht nach diesen grundsätzlichen Einschätzungen.

Genau dies sei bei der Entscheidung für die Aufnahme von Langhurst-West in den Flächennutzungsplan geschehen. Ökologische, natur- und umweltschutzrelevante Erwägungen wurden anderen Entscheidungsgründen eindeutig hintangestellt.

Die NöB-Fraktion lehne die 2. Änderung des Flächennutzungsplans allerdings nicht nur aus grundsätzlichen Erwägungen ab, sondern wegen folgender sachlicher Gründe:

Beim Lesen der Stellungnahme der Verwaltung, könne man schon, so Herr Ell-Schnurr, zu dem Eindruck gelangen „Was nicht passt wird einfach passend gemacht“. Da werde dann aus dem Status „nicht geeignet“ für Bauland ein „bedingt geeignet“ und sofort sei alles möglich und vorstellbar.

Das Hauptargument, einer besseren Umsetzbarkeit des Gebietes westlich von Langhurst gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Flächen im Kirchfeld, hält die NÖB-Fraktion überhaupt nicht für stichhaltig; im Gegenteil:

1. Es gebe überhaupt noch kein schlüssiges Konzept, das die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung sicherstellt. Dies erst im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu klären, hält Herr Ell-Schnurr schlicht für unverantwortlich
2. Die Verwaltung mache in Ihrer Stellungnahme keine Aussagen darüber, wie sie sicherstellen wolle, dass das Fließgewässer in der Flächenmitte von jeglichen Eingriffen freigehalten wird und das geschützte Biotop (Grabenröhrich), der Streuobstbestand und zusätzlich die Feldhecke angemessen geschützt und weiterhin ihre ökologische Funktion erfüllen könne.

Und sie mache keine Aussagen darüber, wie unter diesen Rahmenbedingungen eine sinnvolle und ökonomisch sparsame Erschließung möglich gemacht werden kann – ohne dass dadurch unvertretbar hohe Erschließungskosten entstehen. Dies ebenfalls erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären sei unerklärlich und verantwortungslos.

3. Die Risiken und die Konsequenzen, die sich auf Grund der vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Bauleitplanung ergeben können, sind schwer abzuschätzen und könnten in letzter Konsequenz dazu führen, dass dieses Gebiet von einer Bebauung gänzlich ausgeschlossen wird. Auch dazu gebe es von der Verwaltung keine Aussagen, wie dieses Risiko eingeschätzt wird.

Zusammen gefasst halte die NÖB-Fraktion die Abwägungsgründe, die in den Stellungnahmen der Verwaltung, insbesondere zu den Einwendungen der Öffentlichkeit (Einwohner von Langhurst) gemacht werden, für fachlich nicht ausreichend begründet und behalte sich vor, diese durch das Regierungspräsidium Freiburg überprüfen zu lassen.

Aus den vorgenannten Gründen werde die NÖB-Fraktion gegen den Beschlussantrag der Verwaltung stimmen und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ablehnen.

FWU-Fraktion

Es folgt die Stellungnahme von Gemeinderat Schillinger für die FWU-Fraktion:

Die Sachlage hat sich für die Freien Wähler seit April 2021 nicht geändert. Die Fraktion bleibt mit den damals genannten Abwägungen Pro und Contra mehrheitlich bei der Meinung, die Fläche „Im Kirchfeld“ ist besser geeignet als „Langhurst-West“.

Die Gründe wurden, so Herr Schillinger, im April dargelegt. Die umfangreichen Einwendungen der Bürger seien fundiert und nachvollziehbar und wiesen auf viele Problemstellungen hin.

Die Stellungnahme der Verwaltung erkläre so manches, sei aber in vielen Punkten vage gehalten, da erst viel später in einem Bauleitplanverfahren konkret auf die umweltrechtlichen und erschließungsrelevanten Probleme und Konflikte eingegangen werde.

Der augenscheinliche Vorteil - da die Grundstücke größtenteils in Gemeindehand sind -, dass das Baugebiet schneller oder einfacher umsetzbar ist, könne sich im späteren Verfahren kostentechnisch durch massive Auflagen und besondere zusätzliche Vorkehrungen auch ins Gegenteil wenden. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten habe die Gemeinde noch lange kein neues Baugebiet in trockenen Tüchern und werde sich so auch in Zukunft erneut damit auseinandersetzen müssen.

Die Fraktion könne daher nach wie vor mehrheitlich nicht zustimmen.

SPD-Fraktion

Maria Jung nimmt für die SPD-Fraktion Stellung:

Sie sieht es grundsätzlich als Aufgabe der Gemeinde an, Bauflächen in moderater Anzahl zur Verfügung zu stellen. Es wäre auch in unserem Sinn, die bestehenden Baulücken zu bebauen. Die sind jedoch in privater Hand und keiner kann zu Verkauf gezwungen werden. Außerdem sind Bauplätze von privat deutlich teurer.

Der Flächennutzungsplan plant auf lange Sicht. In dieser Zeit verändern sich Bedingungen und Gegebenheiten. Daher sind Anpassungen notwendig und die veränderten Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Langhurst Ost war ursprünglich als Wohnbaufläche vorgesehen, aber wegen der nicht umgesetzten Umgehungsstraße konnte dieses Vorhaben nicht mehr sinnvoll verwirklicht werden. Notwendig wäre ein Lärmschutzwall auf beiden Seiten der Straße.

Warum spricht sich die Fraktion für Langhurst West aus?

- Attraktive Bauplätze, auf die alle ein Anrecht haben
- die Grundstücke sind in Gemeindehand, daher besteht eine gute Flächenverfügbarkeit,
- die Entwicklung eines Wohngebietes ist ohne Einschränkungen möglich;
- im Kirchfeld bestehe eine Verkehrsbelastung aus dem übergeordneten Netz (Autobahn, Rheintalbahn); zudem sei ein Gewerbegebiet anschließend geplant, das für Schutterwälder Gewerbetreibende benötigt wird,
- bei der vorgesehenen Fläche in Langhurst ist das Gewerbegebiet in der Weide ist rund 100 m entfernt,
- die neue Gewerbebaufläche rückt nicht näher an das schon bebaute Gebiet heran
- die Wohnungsnahe Naherholungssituation ist deutlich günstiger für alle und besteht weiterhin für alle;
- beide Flächen liegen in günstiger Entfernung zu sozialer Infrastruktur und zum Lebensmittelhandel;
- das Kirchfeld ist ökologisch zwar nicht so wertvoll, aber die Attraktivität dieses Gebietes ist deutlich vermindert wegen den oben genannten Gründen;
- zum Verkehrsaufkommen: es gebe keine Verbindungsstraße, nur Anliegerverkehr, daher keine enorme Zunahme des Verkehrs;
- die bestehende Ausgleichsfläche in Langhurst bleibt erhalten;
- die ökologisch wertvolle und geschützte Strukturen müssen beachtet werden bzw. ausgeglichen werden;

Zur Angst vor zu verdichteter Bauweise merkt Frau Jung an, sie mache die Zusage, dass sie, solange sie im Rat ist, für eine moderate Bebauung (ähnlich der bestehenden) eintreten werde.

Abschließend dankt sie für das sehr große Engagement der Bürgerinitiative. Sie bittet jedoch, die abweichende Meinung zu respektieren.