

Tischvorlage BVV 21.03.24

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ratsfraktion und Ortsverein in der Gemeinde Reichshof

SPD-Fraktion Reichshof • Buchener Str. 4 • 51580 Reichshof



www.spd-reichshof.de

An Herrn Bürgermeister Gennies
Rathaus

51580 Reichshof

Reichshof, den
04.03.2024

Anfrage zur Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 21.03.24

Sehr geehrter Herr Gennies, sehr geehrter Herr Funke,

in der Sitzung am 24.01.24 wurde beschlossen, eine Fläche in Oberagger, die laut Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt, in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Da nach regionalplanerischen Vorschriften unabdingbar, musste ein Flächentausch erfolgen.

Dies geschah zu Lasten von Flächen in der Ortslage Windfus, welche bis dato als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Eigentümer der Flächen in Windfus wurden im Vorfeld nicht darüber informiert.

Wenn auch rechtens, so haben wir bereits in der Sitzung dieses Vorgehen nicht mitgetragen.

Wir möchten für die Zukunft in einem ähnlichen Fall eine Vorgehensweise seitens der Verwaltung festgelegt haben.

So könnten wir uns vorstellen, daß grundsätzlich der Bauvorhabende geeignete Ausgleichsflächen haben oder erwerben muß oder die Gemeinde Reichshof ein Grundstückkontingent vorweist und ähnlich wie beim Ökokonto vermarktet.

Die Vorgehensweise wie im Januar, daß Flächen ohne Wissen der Eigentümer umgewandelt werden und dadurch wahrscheinlich an Wert verlieren ist für die SPD keine Option.

Hat die Verwaltung sich ähnliche Gedanken gemacht um eine bürgerfreundliche und gerechte Lösung zu finden?

Mit freundlichem Gruß



SPD-Fraktion Reichshof

Buchener Str. 4
51580 Reichshof

E-Mail: info@spd-reichshof.de
Internet: www.spd-reichshof.de

Seite 2

Marlies Schirp



GEMEINDE REICHSHOF DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Reichshof · Hauptstr.12· 51580 Reichshof
SPD-Fraktion
Frau
Marlies Schirp
Buchener Str. 4
51580 Reichshof

Denklingen
Hauptstr. 12
51580 Reichshof
Zimmer-Nr.: 106
☎ (02296) 801-111
🌐 www.reichshof.de
✉ sarah.schmidt@reichshof.de

Ihre Ansprechpartnerin: Sarah Schmidt

Mein Zeichen: III

21.03.2024

Ihre Anfrage vom 04.03.2024

Sehr geehrte Frau Schirp,

Ihre Anfrage möchte ich folgt beantworten:

Vor dem Hintergrund des aktuell laufenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, indem es erforderlich war, eine gleichwertige Tauschfläche auf FNP-Ebene aus der Darstellung als Wohnbaufläche zurückzugeben, wünschen Sie sich eine Festlegung der zukünftigen Vorgehensweise der Verwaltung in gleichgelagerten Fällen.

Sie regen an, dass zukünftige Entwickler von potentiellen Baugebieten oder die Gemeinde selbst Flächen als Ausgleichsflächen erwerben solle.

Letztlich ist aus meiner Sicht eine solche Vorgehensweise nicht umsetzbar.

Ortslagen, die regionalplanerisch nicht als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, können überhaupt nur mit einer ausführlich zu analysierenden und begründeten Bedarfsanalyse erweitert werden. Somit ist es für den Großteil unserer Ortschaften bereits jetzt immens schwierig, zukünftig auch hier Entwicklungsmöglichkeiten für junge Familien oder neue Einwohner bieten zu können.

Darüber hinaus werden die Flächennutzungsplanreserven, die aktuell noch auf einem relativ hohen Niveau verfügbar sind, im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalplans immens zurückgenommen. Dies macht die Entwicklung in hoher Flächenkonkurrenz noch schwieriger.

Es ist eine der ureigensten Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung, die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu steuern. Insofern liegt es grundsätzlich im Rahmen der Verantwortung des Rates im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, festzulegen, wo eine

Öffnungszeiten:	Bürgerbüro:	Bankverbindungen:	
Mo. bis Fr. 08:30 – 12:00 Uhr	Mo. 07:15 – 18:00 Uhr	Kreissparkasse Köln	IBAN DE41 370 502 99 0347 000 103 BIC COKSDE33
Mo. auch 14:00 – 18:00 Uhr	Di. bis Do. 07:15 – 16:00 Uhr	Volksbank Oberberg eG	IBAN DE07 384 621 35 0500 450 010 BIC GENODED1WIL
und nach Vereinbarung	Fr. 07:15 – 12:00 Uhr	Umsatzsteuer-ID-Nr.:	DE 122 534 291 Steuernummer: 212/5804/0021

weitere bauliche Entwicklung entstehen soll und wo nicht. Dies kann im Einzelfall nicht an der Meinung eines möglicherweise betroffenen Grundstückseigentümers festgemacht werden.

Eine Flächennutzungsplanausweisung stellt nämlich gerade keinen Anspruch auf die Verwirklichung von Baurecht dar. Dies zeigt sich z.B. auch darin, dass keine Entschädigungsverpflichtungen bei Rücknahme einer Ausweisung entstehen.

Der FNP ist vielmehr unverbindlich und bildet lediglich die Grundlage, auf der ein Bebauungsplan erstellt werden könnte. Hierfür ist der FNP ein verwaltungsinternes Planwerk, dass für den Bürger keine unmittelbare Rechtswirksamkeit hat. Zum Beispiel zeigt er, wo sich Wohnbaufläche entwickeln könnte, gibt aber dem Bürger keinen Anspruch auf eine gesicherte zukünftige Entwicklung dieser Fläche oder gar eine Baugenehmigung.

Die gesetzlichen Regelungen sehen hierfür aus berechtigtem und durchdachtem Grund ein entsprechendes zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. So sind Bekanntmachungen nach strengen Regularien erforderlich, aus denen jedermann seine Betroffenheit erkennen und tätig werden kann.

Der Ankauf von Flächen ist auch nicht umsetzbar. Die jeweilige Tauschfläche muss gleichwertig sein, was die Auswahl einer Tauschfläche stark einschränkt.

Die bauliche Entwicklung würde hierdurch von einem weiteren sehr unsicher zu realisierenden Faktor der Verkaufsbereitschaft beeinflusst. Auch könnte die Gemeinde keine finanziellen und personellen Mittel aufbringen, um entsprechende Flächen in Ihr Eigentum zu bringen und zu vermarkten.

Die Verwaltung wird demnach weiterhin beim gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren bleiben.

Zukünftig wird es in jedem Fall so sein, dass innerhalb eines möglichen Planverfahrens zeitgleich eine neue Positivausweisung einer gleichzeitigen Rücknahme an anderer Stelle gegenüberstehen wird. So ist sichergestellt, dass eine aktive Entscheidung für oder gegen eine weitere Entwicklung von Bauflächen an der einen oder anderen Stelle willentlich von den politischen Gremien gelenkt werden kann.

In dem konkreten Fall in Oberagger ist dies leider durch die zeitversetzte Korrektur im Nachgang schwierig. Dies wird so nicht mehr vorkommen und ist aufgrund eines Verfahrensfehlers zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Gennies

