[redacted]

[redacted]

Ihre Stellungnahme vom 15.08.2017 bezüglich der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Johannesberg;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB

[redacted]

wie in unserem Schreiben vom 22. August 2017 angekündigt, übersenden wir Ihnen heute die Beurteilung bezüglich Ihrer Stellungnahme vom 06. September 2017 (ursprünglich 15. August 2017).

- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
  Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 27 veröffentlicht. Mehrfachveröffentlichungen der Auslegung wären nach Ihrer Ansicht notwendig gewesen. Weitere Anregungen.

  Beurteilung:
  Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die ortsübliche Bekanntmachung mit sämtlichen erforderlichen Angaben wurde im Amtsblatt Nr. 27 der Gemeinde Johannesberg wie folgt durchgeführt:

  »Der Vorentwurf i.d.F. vom 20. Juni 2017 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, liegt in der Zeit vom

14. Juli 2017 bis einschließlich 16. August 2017
im Rathaus der Gemeinde Johannesberg, Oberafferbacher Straße 12, 63867 Johannesberg, Erdgeschoss, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Ferner stehen die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Johannesberg (www.johannesberg.de, Rubrik: »Gemeinde« - »Bauen in Johannesberg«) digital zur Einsichtnahme zur Verfügung. «

Die Vorgaben des Verfahrens wurden somit eingehalten, eine Mehrfachveröffentlichung war nicht notwendig. Der Zugriff auf den gegenständlichen Link wurde regelmäßig geprüft und erfolgte störungsfrei. Ihre weiteren Anregung nehmen wir zur Kenntnis.

- **Beteiligung und Information der Öffentlichkeit nicht gewollt**
  Zusätzlich: Schreiben vom 09. September 2017 (offensichtlich soll es sich um den 09. Oktober 2017 handeln) mit der Bitte um Übersendung diverser Protokolle.

  <u>Beurteilung:</u>
  Erste Planungen zum Feuerwehrgerätehaus, fanden im Jahr 2013 statt, als die Bevölkerung aufgerufen war, sich in die Gesamtfortschreibung des gemeindlichen Flächennutzungplanes einzubringen.

  Die Prüfung alternativer Standorte einschließlich der Vorschläge der Freiwilligen Feuerwehr Johannesberg (Schreiben vom 07.04.2014) wurden im Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen beraten und die Ergebnisse bzw. Beschlüsse in den Mitteilungsblättern entsprechend veröffentlicht.

  Nach dem Ergebnis der Standortprüfung für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus wurde der Vorentwurf für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Fl.Nr. 5018 erörtert und anschließend vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gebilligt.

  Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 14. Juli 2017 bis 16. August 2017 die frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Die Transparenz und die Überschaubarkeit des Verfahrensablaufes wurden beachtet.

  Nach Ablauf der Beteiligungsfrist wurden die Ergebnisse in der Bürgerversammlung am 05. Oktober 2017 und in der Gemeinderatssitzung am 10. Oktober 2017 beschlossen. Damit steht mit dem nächsten Verfahrensschritt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit an, welche erneut mittels ortsüblicher Bekanntmachung mitgeteilt wird.

  Die geplante Fortschreibung bzw. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes, speziell im Bezug auf das Feuerwehrhaus, unterliegen seither einem Entstehungsprozess welcher regelmäßig in der Öffentlichkeit kommuniziert wurde. Die Benennung eines Gespräches, einer Gemeinde-

ratssitzung oder einer Bürgerversammlung bzw. die Übermittlung eines entsprechenden Protokolls ist uns somit nicht möglich.

Gerne gewähren wir Ihnen jedoch nach vorheriger Terminvereinbarung entsprechende Akteneinsicht im Rathaus.

- **Historische Betrachtung und Anmerkungen**
  1969 Festlegung des Standortes für Bauhof und Feuerwehr, Erweiterung, Umbau und Neubau bis 1992, Baurecht – Bebauungsplan, Flächennutzungsplan 2000 –Baustoplinien, Kauf und Wiederverkauf der ehem. Autowerkstatt Bayer/Lorenz.

  Beurteilung:
  Die historische Betrachtung und die Anmerkung zu früheren Planungen sind nicht relevant für die Änderung 9 des Flächennutzungsplanes. Die zur Verfügung stehenden Flächen am jetzigen Standort in der Seestraße genügen nicht dem heutigen Flächenbedarf für alle drei Einrichtungen mit Feuerwehrgerätehaus, Bauhof und Recyclinghof.

  Die feuerwehrtechnischen Anforderungen an ein gemeinsames Gerätehaus können in den bestehenden baulichen Anlagen nicht realisiert werden, beispielsweise zu geringe Abmessungen für die Stellplätze der Einsatzfahrzeuge, Durchfahrtshöhen etc.. Die Folge wäre der Abbruch von intakter Bausubstanz. Bei der geplanten Verlagerung von Feuerwehr und Recyclinghof bleibt der Baubestand in der Seestraße erhalten und alle im Zusammenhang mit dem Bauhof notwendigen Einrichtungen können an dieser Stelle zusammengefasst werden. Die Funktion des Bauhofes mit Betriebsgebäude und den Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Gerätehauses und den Freiflächen ist somit langfristig gewährleistet.

  Die Gemeinbedarfsfläche ist kein Ansatz für eine weitere Siedlungstätigkeit im Sinne einer Ausdehnung der Bauflächen über den bestehenden Ortsrand hinaus.

  Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr" und „Recyclinghof mit Grünabfallplatz" wird das Nutzungsspektrum festgelegt und begrenzt, um eine weitere bauliche Entwicklung und Besiedelung im Außenbereich zu verhindern. Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge mit der Einrichtung für die Sicherheit, den Brandschutz und die technische Hilfestellung.

- **Weshalb Loslösung von der zweiten Gesamtfortschreibung des FN-Planes**

  Beurteilung:
  Die zusammenfassende Betrachtung und Entscheidung über künftige Nutzungen ist noch nicht in allen Inhalten für das Gemeindegebiet getroffen

und somit ist der zeitliche Ablauf des weiteren Verfahrens zur Gesamtfortschreibung noch nicht festgelegt.
Die Loslösung des Änderungspunktes „Gemeinbedarfsfläche" bietet die Möglichkeit einer genaueren Beurteilung und Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Belangen als bei einer größeren Zahl von Änderungspunkten.
Natur- und Landschaftsschutz, die Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft sowie die „Zersiedelung" werden ebenso beurteilt wie bei der Gesamtfortschreibung (s. hierzu auch die Stellungnahmen Nr. 6 und 11, Regionaler Planungsverband und Regierung v. Ufr.).

- **Standortuntersuchung**

Beurteilung:
Eine Standortprüfung einschließlich innerörtlicher Flächen wurde durchgeführt und ist in der Begründung nachvollziehbar.

In der Abwägung zwischen den Standortanforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus (Einhaltung der Hilfsfrist und des Erreichungsgrades im gesamten Gemeindegebiet, Zu- und Abfahrtssituation, Größe und Verfügbarkeit der Fläche) und den Belangen des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde das Flurstück Nr. 5018 als geeigneter Standort gewählt. Die Zusammenlegung von zwei Einrichtungen, von denen Emissionen ausgehen und die Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen auslösen, ist ein weiteres Kriterium für die Verlegung außerhalb des bebauten Bereiches.

- **Abschließende rechtliche Beurteilung**

- Die Änderung 9 des Flächennutzungsplanes widerspricht den Grund sätzen des Landesentwicklungsprogrammes sowie der Regionalplanung.
- Das Vorhaben wird als unzulässig eingestuft:
  Eingriffe in die Natur und das Orts- und Landschaftsbild (Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes),Beeinträchtigung des Belanges des Denkmalschutzes,
- Befürchtung weiterer baulicher Entwicklung,
- Widerspruch mit dem „Bündnis zum Flächensparen" (Umnutzung innerörtlicher Freiflächen).

Aus vorgenannten Gründen und in der Gesamtbeurteilung wird die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes 9 abgelehnt und für nicht genehmigungsfähig erachtet.

Beurteilung:
Die Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche sind mit der Festlegung der Zweckbestimmungen „Feuerwehr" und „Recyclinghof mit Grünabfallplatz"

begrenzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist kein Ansatzpunkt für weitere Siedlungsflächen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eingriffe, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sind auszugleichen.

Hierzu sind auch die Stellungnahmen des Landratsamtes (Kreisbaumeisterin, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Regionaler Planungsverband) und der Regierung von Unterfranken heranzuziehen.

Innerörtliche Freiflächen, die die Anforderungen hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit etc. erfüllen, stehen nicht zur Verfügung. Das Nebeneinander von Einrichtungen, von denen erhebliche Emissionen (Lärm, Gerüche) ausgehen, und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) im Innenbereich schafft Konfliktpotenzial. Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu mindern und in dem vorliegenden Fall durch die Ansiedlung außerhalb der Ortslage zu vermeiden.

Im Zuge einer Verlagerung des Recyclinghofes mit Zusammenlegung der Einrichtungen für die Feuerwehr kann an einem neuen Standort der Grünabfallplatz integriert werden und dem gestiegenen Flächenbedarf des Recyclinghofes (Zahl der Wertstoffcontainer etc.) entsprochen werden. Für die Fläche der Erddeponie einschließlich Grüngutsammelstelle liegen genehmigte Rekultivierungspläne vor. Somit stehen der Gemeinde Johannesberg diese Flächen, in ihrer Nutzung, nur von begrenzter Dauer zur Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihre Beteiligung und hoffen Ihnen die Beweggründe ausführlich dargelegt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Zenglein
1. Bürgermeister