

Auszug über die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 04. April 2017 A) Öffentliche Sitzung



Punkt 5

Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans;
hier: Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Ausweisung einer
neuen Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 BauGB als 8.
Änderung des Flächennutzungsplans

Hinweis:

Auf die Beschlussfassungen des Gemeinderats vom

*17. April 2012, Punkt 7,
02. Oktober 2012, Punkt 13b) NÖ,
14. Mai 2013, Punkt 8,
08. Oktober 2013, Punkt 4,
30. September 2014, Punkt 14,
28. Oktober 2014, Punkt 19
27. Januar 2015, Punkt 9 und
03. März 2016, Punkt 4*

wird verwiesen.

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 03.03.2015 wurde unter Punkt 4 die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans besprochen. Unter anderem wurde über den Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Johannesberg vom 07. April 2014 beraten.

>>Der Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Johannesberg vom 07. April 2014 lautet wie folgt:

»Das Gerätehaus der FFW wurde in den Jahren 2009 und 2010 um einen Anbau für Umkleiden und einen Stellplatz für das MZF erweitert. Schon damals wurde festgestellt, dass diese Maßnahme nur eine Übergangslösung auf bestimmte Zeit sein kann, da das Gebäude den heutigen Anforderungen an ein modernes Gerätehaus nicht entspricht sowie sehr beengt ist. Dies ist bekannt und wurde bzw. wird aktuell von allen Seiten so akzeptiert.

Früher oder später wird aber der Neubau eines Gerätehauses für die FFW Johannesberg als Stützpunktwehr oder auch als einzige Feuerwehr der Gemeinde Johannesberg nötig werden, da Fahrzeuersatzbeschaffungen anstehen und die Personalstruktur bei der freiwilligen Feuerwehr sowie deren Ansprüche sich ändern.

Die FFW Johannesberg beantragt deshalb nochmal offiziell die Ausweisung geeigneter Sonderflächen bei der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Johannesberg. Die Flächen müssen zentral in der Gemeinde Johannesberg gelegen, verkehrstechnisch gut angebunden und ausreichend groß sein. Ein neues Gerätehaus benötigt 4 bis 5 Stellplätze und Raum für Umkleiden, Sanitäranlagen, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Verwaltung, Werkstatt sowie Lager. Weiterhin muss genügend Platz für einen Übungshof und einen Parkplatz, für die zum Einsatz oder zur Übung kommenden Feuerwehrdienstleistenden, vorhanden sein.

Aus Sicht der FFW Johannesberg kommen zwei geeignete Standorte in Betracht, die als Sonderfläche für ein Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen werden sollten:

- 1.) Das Gelände des derzeitigen Gerätehauses und des Bau-/Recyclinghofs. Der Bau- und Recyclinghof muss dafür ausgelagert und die vorhandenen Gebäude abgerissen werden.*
- 2.) Ein Gelände an der Kreisstraße AB 13 zwischen Oberafferbach und Rückersbach. Im Umgriff der Flurnummer 4967. Das Gelände liegt zentral, verkehrstechnisch sehr günstig, außerhalb der Wohnbebauung und trotzdem nur ca. 150 m vom Baugebiet „Hinterer Saubusch“, über welches eine Erschließung mit den Ver- und Entsorgungsleistungen möglich wäre, entfernt.*

Wir können uns an beiden Standorten ein neues Gerätehaus vorstellen und bitten deshalb um Ausweisung dieser Flächen als Sonderflächen für ein Feuerwehrgerätehaus. Selbstverständlich sind wir auch für weitere, in gleicher Weise geeignete, Standorte offen. Gerne würden wir über diese möglichen Flächen mit Ihnen diskutieren und uns deshalb über einen Gesprächstermin mit den Planern und Entscheidungsträgern freuen.

Wir bitten um baldige Beschlussfassung. Für weitere Informationen stehen wir zur Verfügung.«

Beurteilung der Vorschläge 1 + 2:

1. Auslagerung des Bau- und Recyclinghofes und Abbruch der vorhandenen Gebäude.

Beurteilung Bauatelier Richter, Schöffner, Aschaffenburg:

Der Abbruch der Gebäude des Bau- und Recyclinghofes und des Feuerwehrgerätehauses vernichtet intakte Gebäude und Einrichtungen, die weiter für den Bau- und Recyclinghof genutzt werden können.

Pläne für die Erweiterung des Recyclinghofes sind vorhanden. Die Kosten für die Erweiterung und Verbesserungen im Bauhof sind überschaubar.

Der Abbruch der Gebäude kann erst vorgenommen werden, wenn ein Neubau des Bau- und Recyclinghofes im Außenbereich vorhanden ist. Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses muss bis zur Fertigstellung eine Zwischenlösung durch das vorhandene Feuerwehrgerätehaus oder eine andere Ausweichlösung gefunden werden.

Der derzeitige Standort für die Feuerwehr und den Bau- und Recyclinghof führt zu Geräuschbelästigungen für die Anwohner im Umfeld durch den Bauhof während der Betriebszeit und die Öffnungszeiten des Recyclinghofes. Die Abend- und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind im Wesentlichen störungsfrei für die Anwohner. Die Übungszeiten der Feuerwehr reichen bis in die Abendstunden.

2. Auslagerung des Bau- und Recyclinghofes oder der Feuerwehr in den Außenbereich südwestlich der Kreisstraße AB 13.

Beurteilung Bauatelier Richter, Schöffner, Aschaffenburg:

Vorgeschlagen wird der Bereich um das Grundstück Fl.Nr. 4967 südwestlich der Kreisstraße AB 13 im Abstand von etwa 150 m zur Wohnbebauung des Baugebietes „Hinterer Saubusch“.

Planungsrechtlich sind folgende Probleme vorhanden:

a. Teil des Grundstücks Fl.Nr. 4967 und folgende liegen im Bereich des Biotops Nr. 0136-24, das auch der Flächennutzungsplan Änderung 5 zeigt.

Es handelt sich um Obstwiesen. Die Darstellung des Baumbestandes im F-Plan nach den Feststellungen im Landschaftsplan weicht nach neueren Luftaufnahmen von der Realität ab.

- b. Das Grundstück Fl.Nr. 4967 und der umliegende Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart.
- c. Zu beachten ist der Abstand von Gebäuden an der Kreisstraße im Außenbereich und die Regelung der Zufahrten.

Abwägung der Vorschläge 1 + 2 durch das Bauatelier Richter, Schöffner:

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses wird unabhängig von ortsplanerischen Erwägungen aus wirtschaftlichen Gründen bevorzugt. Die Kosten des Grunderwerbs und der Erschließung sind dabei zu berücksichtigen.

Vor der Festlegung eines Standortes für einen der beiden Einrichtungen im Außenbereich sind Alternativen zu suchen und zu prüfen.

Alternativen für den Standort der Feuerwehr oder des Bau- und Recyclinghofes

- a. Flächen an der Kreisstraße AB 13 nordwestlich des Grundstücks Fl.Nr. 4967 zwischen den Wegen Fl.Nr. 4985 und 4984.
Planungsrechtlich sind folgende Probleme zu klären:

- 1. Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart.
- 2. Abstand von der Kreisstraße und die Regelung von Zufahrten.
Vorteile gegenüber dem Bereich um die Fl.Nr. 4967:
Keine Biotopflächen, geringer Gehölzbestand.

- b. Flächen an der Kreisstraße AB 13 nordwestlich des Weges Fl.Nr. 4984.
Benötigt werden Flächen aus dem großen Grundstück Fl.Nr. 5018.
Die planungsrechtlichen Probleme sind wie bei der Alternative a.:

- 1. Landschaftsschutzgebiet
- 2. Abstand und Zufahrten an der Kreisstraße
- 3. Zu beachten ist das Feldkreuz auf Fl.Nr. 5019 (Denkmal D 12 im F-Plan).

Keine Biotopflächen, kein Gehölzbestand.

Bei den Alternativen a. + b. handelt es sich um Acker- und Wiesenflächen mit geringem Geländegefälle von der Kreisstraße. Bei allen Vorschlägen an der Kreisstraße besteht das Problem der Einbindung großer Baukörper in die offene Landschaft im Außenbereich.

Eine Lage nahe der Wohnbebauung im Saubusch ist nicht vertretbar, außerdem fällt das Gelände in diesem Bereich stark.

c. *GE_A-Fläche „Am Oberwald“, ca. 0,56 ha.*

Probleme:

- *Verzicht auf einen Verbrauchermarkt,*
- *Ein- und Ausfahrt über die Straße „Am Oberwald“,*
- *Eine Umfahrt über die Waldstraße führt zu Störungen der Wohnbebauung.*

Vorteil:

Die GE_A-Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

Im Zuge der Planungen bezüglich eines neuen Feuerwehrgerätehaus für die Johannesberger Wehr, wurde der Gedanke aufgegriffen, eine Fusion der Ortswehren anzustreben um die Ressourcen der Wehren zu bündeln und Kosten zu minimieren. Nach eingehenden Besprechungen zwischen der Gemeinde Johannesberg und den Ortswehren, erklärten sich die Freiwillige Feuerwehr Johannesberg (mit den Ortsteilen Johannesberg, Oberaferbach und Breunsberg) und die Freiwillige Feuerwehr Rückersbach bereit für eine solche Zusammenführung.

Für die Entwicklung der Standortsuche wurden die Wehren entsprechend eingebunden. Ein entscheidendes Kriterium aus Sicht der Feuerwehrleute ist es, einen Standort zu finden, welcher durch die Feuerwehrfrauen und Feuerwehrmänner aus allen Ortsteilen möglichst zentral angefahren werden kann. Man einigte sich darauf, dass ein Standort auf dem Gelände nahe der Erddeponie am besten geeignet ist. Weitere geeignete Standorte konnten nicht ausgemacht werden.

Diese Informationen wurden Ende 2016 an das Bauatelier Richter, Schöffner weitergegeben mit der Bitte eine Standortanalyse mit ergänzenden Vorschlägen durchzuführen. Am 02.12.2016 erreichte die Verwaltung dann folgendes Schreiben:

>>STANDORTALTERNATIVEN FÜR DEN NEUBAU EINES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES

Geplant ist die Fusion der Ortsfeuerwehren, um eine einsatzfähige Freiwillige Feuerwehr sicherzustellen. Bei der Bewertung eines Standortes für ein Feuerwehrgerätehaus sind die Hilfsfrist von 10 Minuten (von der Notrufaufnahme in der Leitstelle bis zum Eintreffen des ersten Einsatzfahrzeugs) und eine schnelle und verkehrsgünstige Anbindung (Zufahrt für die Einsatzkräfte und Alarmausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge) bestimmende Kriterien. Bei einer Zusammenlegung der Wehren besteht ein Flächenanspruch für ein Feuerwehrhaus mit 5 Stellplätzen.

Grundlage der Standorte 1 und 2 ist ein Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Johannesburg vom 07.04.2014.

(Die Pläne mit den aufgeführten Standorten liegen den Erläuterungen bei)

Standort 1:

Gelände des bestehenden Gerätehauses und des Bau-/Recyclinghofes in der Seestraße

- Auslagerung des Bau- und Recyclinghofes und Neubau im Außenbereich
- Abbruch des Gebäudebestandes in der Seestraße
- Neubau eines neuen Gerätehauses mit vier bis fünf Stellplätzen

Beurteilung:

Der Abbruch der Gebäude des Bau- und Recyclinghofes und des Feuerwehrgerätehauses vernichtet intakte Gebäude und Einrichtungen, die weiter für den Bau- und Recyclinghof genutzt werden können.

Pläne für die Erweiterung des Recyclinghofes sind vorhanden. Die Kosten für die Erweiterung und Verbesserungen im Bauhof sind überschaubar.

Der Abbruch der Gebäude kann erst vorgenommen werden, wenn ein Neubau des Bau- und Recyclinghofes im Außenbereich vorhanden ist. Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses muss bis zur Fertigstellung eine Zwischenlösung durch das vorhandene Feuerwehrgerätehaus oder eine andere Ausweidlösung gefunden werden.

Der derzeitige Standort für die Feuerwehr und den Bau- und Recyclinghof führt zu Geräuschbelästigungen für die Anwohner im Umfeld durch den Bauhof während der Betriebszeit und die Öffnungszeiten des Recyclinghofes. Die Abend- und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind im Wesentlichen störungsfrei für die Anwohner.

Die Übungszeiten der Feuerwehr reichen bis in die Abendstunden.

Standort 2:

Gelände an der Kreisstraße AB 13 zwischen Oberafferbach und Rückersbach

- Neubau eines Gerätehauses im **Umgriff des Grundstückes FI.Nr. 4967**. Die Fläche liegt im Außenbereich südwestlich der Kreisstraße AB 13 im Abstand von ca. 150 m zu der Wohnbebauung des Baugebietes „Hinterer Saubusch“.

Beurteilung:

Planungsrechtlich sind folgende Probleme vorhanden:

- a. Teil des Grundstückes FI.Nr. 4967 und folgende liegen im Bereich des Biotops Nr. 0136-24, das auch der Flächennutzungsplan Änderung 5 zeigt. Es handelt sich um Obstwiesen. Die Darstellung des Baumbestandes im F-Plan nach den Feststellungen im Landschaftsplan weicht nach neueren Luftaufnahmen von der Realität ab.
- b. Das Grundstück FI.Nr. 4967 und der umliegende Bereich befinden sich im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart.

- c. *Zu beachten ist der Abstand von Gebäuden an der Kreisstraße im Außenbereich und die Regelung der Zufahrten.*

Abwägung der Standorte 1 und 2:

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses wird unabhängig von ortsplanerischen Erwägungen aus wirtschaftlichen Gründen bevorzugt. Die Kosten des Grunderwerbs und der Erschließung sind dabei zu berücksichtigen.

Vor der Festlegung eines Standortes für einen der beiden Einrichtungen im Außenbereich sind Alternativen zu suchen und zu prüfen.

Alternativen für einen Standort der Feuerwehr

Standort 3:

Flächen an der Kreisstraße AB 13 nordwestlich des Grundstücks Fl.Nr. 4967 zwischen den Wegen Fl.Nr. 4985 und 4984

Planungsrechtlich sind folgende Probleme zu klären:

- *Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart.*
- *Abstand von der Kreisstraße und die Regelung von Zufahrten.*

Vorteile gegenüber dem Bereich um die Fl.Nr. 4967:

Keine Biotopflächen, geringer Gehölzbestand.

Standort 4:

Flächen an der Kreisstraße AB 13 nordwestlich des Weges Fl.Nr. 4984

*Benötigt werden Flächen aus dem großen Grundstück **Fl.Nr. 5018**.*

Die planungsrechtlichen Probleme entsprechen denen der Standortalternative 3:

- *Landschaftsschutzgebiet*
- *Abstand und Zufahrten an der Kreisstraße*
- *Zu beachten ist das Feldkreuz auf Fl.Nr. 5019 (Denkmal D 12 im F-Plan).*

Vorteile gegenüber dem Bereich um die Fl.Nr. 4967:

Keine Biotopflächen, kein Gehölzbestand.

*Bei den Alternativen **3 + 4** handelt es sich um Acker- und Wiesenflächen mit geringem Geländegefälle von der Kreisstraße.*

Bei allen Vorschlägen an der Kreisstraße besteht das Problem der Einbindung großer Baukörper in die offene Landschaft im Außenbereich.

Eine Lage nahe der Wohnbebauung „Hinterer Saubusch“ ist nicht vertretbar, außerdem fällt das Gelände in diesem Bereich stark.

Standort 5:

GE_A-Fläche „Am Oberwald“

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberwald/Zentrum“ und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE_A“ festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung. Die ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 0,56 ha und befindet sich südlich der Hauptstraße/Staatsstraße 2309 zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit dem Kindergarten im Nordwesten und der Tennisanlage im Osten. Das Areal ist im Eigentum der Gemeinde.

Konflikte:

- Verzicht auf die Fläche für einen Einkaufsmarkt
- Ungünstige Ein- und Ausfahrt über die Straße „Am Oberwald“ in die Staatsstraße, Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich
- Eine zweite Erschließung über die Waldstraße führt zu Störungen der Wohnbebauung

Neu bewertet wird der **Standort 4 (4 A)**, der einen großen Teilbereich des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.Nr. 5018 in Anspruch nimmt.

Standort 4 A:

Grundstück Fl.Nr. 5018 an der Rückersbacher Straße, westliche Teilfläche

a. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das etwa 16.000 m² große Grundstück liegt direkt an der Kreisstraße AB 13 nach dem Ortsausgang von Oberafferbach in Richtung Rückersbach.

Einbezogen wird eine Fläche von etwa 10.000 m².

Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. An der Kreisstraße befindet sich ein Feldkreuz (Denkmal).

Der Abstand zur Wohnbebauung „Hinterer Saubusch“ beträgt ca. 350 m².

b. Gelände

Flacher Hang nach Süden, keine Gehölzbestände.

c. Zufahrt

Anbindung an die Kreisstraße über die bestehende Zufahrt zur Erddeponie, die aufgelassen und rekultiviert wird. Keine direkte Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge und Einsatzkräfte auf die Kreisstraße AB 13 (Sicherheit).

d. Planungsrechtliche Festsetzungen und Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart.

e. Verfügbarkeit

Gemeindebesitz

Städtebauliche Bewertung:

Die Verkehrsanbindung an eine leistungsfähige Straße ist gegeben und die Lage zu den Ortsteilen günstig. Anfahrzeiten zu den Einsatzorten innerhalb der Hilfsfrist können somit eingehalten werden. Das Grundstück ermöglicht durch seine Ausrichtung eine gute Nutzung für die Feuerwehr und ist in seiner Größe ausreichend für ein Feuerwehrgerätehaus mit 5 Stellplätzen mit Aufstellfläche und Übungshof sowie die erforderlichen Stellplätze für die Einsatzkräfte.

Aufgrund der Größe des Grundstückes kann im Zusammenhang mit dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auch die Verlagerung des Recyclinghofes von der Seestraße erfolgen.

Ein Planungsvorhaben in dieser Situation am Ortsrand erfordert eine umfangreiche Eingrünung und eine Berücksichtigung der Topographie bei der Höheneinstellung des Baukörpers, um das Bauvolumen in die Landschaft einzufügen.

Vorschlag für das weitere Verfahren:

- Beurteilung durch die Kreisbrandinspektion
- Abstimmung mit den zuständigen Sachgebieten im Landratsamt, Kreisbaumeisterin, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisstraßenverwaltung etc.<<

Die Beurteilung durch die Kreisbrandinspektion vom 27.12.2016 liegt den Gemeinderätinnen und Gemeinderäte im Detail vor. Demnach eignen sich alle aufgeführten Standorte.

Am 09.03.2017 fand ein Gespräch mit den zuständigen Sachgebieten des Landratsamtes Aschaffenburg statt. Herr Schröder, Vertreter der Unteren Immissionsschutzbehörde begrüßte das Vorhaben, das Feuerwehrhaus samt Recyclinghof aus dem Ortskern in den Außenbereich zu verlagern. Dem sind in erster Linie Naturschutzrechtliche Belange gegenüber zustellen und abzuwägen. Weitere Faktoren sind Zufahrtsmöglichkeiten und Topographie des Standorts. Hier sind im späteren Verfahren weiterführende Begründungen als die vorliegenden notwendig.

Neben der Nutzung für das Feuerwehrgerätehaus und einem benachbarten Recyclinghof wäre auch ein Holzlager bzw. Holzaufbereitungsplatz denkbar. Diesbezüglich kann auch an späterer Stelle entschieden werden.

Um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten, sollte die Ausweisung der Fläche für den Allgemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 BauGB durch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Diese kann vergleichsweise schneller vollzogen werden als die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Erörterung:

1. Bürgermeister Peter Zenglein führt in den Tagesordnungspunkt ein und berichtet, dass die fortlaufende Planung für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehauses bei der diesjährigen Klausurtagung des Gemeinderates vom 17.02.17 bis 18.02.17 im Beisein der geladenen Feuerwehrleute besprochen wurde. Dabei wurde der Standort 4a aufgrund seiner zentralen Lage favorisiert. Ferner beschreibt Peter Zenglein es als Vorteil, dass die Fläche von einem angegliederten Recyclinghof von den Wehren zu Übungszwecken mitgenutzt werden könnte.

Beschlussfassung 1:

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan i.d.F. der Änderung 5 vom 12.09.2000, zuletzt geändert mit der Fassung vom 02.06.2005 (Änderung 7) soll wie folgt geändert werden:

Das Grundstück Fl.Nr. 5018, Gemarkung Oberafferbach, wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 5 Abs.2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB statt wie bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Abstimmung

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Beschlussfassung 2:

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Bauatelier Richter/Schäffner in der Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg beauftragt.

Abstimmung

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0