

GEMEINDE WIESEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 5
GEMEINBEDARFSFLÄCHE FEUERWEHR
SONDERGEBIET SEMINARZENTRUM

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 08.01.2019
Fassung: Entwurf zur Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung, Planungsziele	3
2. Standortalternativen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses	4
2.1 Standortanalyse	
2.2 Städtebauliche Bewertung	
2.3 Fazit	
3. Räumlicher Geltungsbereich	8
3.1 Lage und Zustand	
3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	
4. Planungsrelevante Vorgaben	9
5. Wirksamer Flächennutzungsplan	9
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
7. Erschließung	10
8. Natur und Umwelt	11
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.2 Grünflächen	
9. Immissionsschutz	13
10. Nachrichtliche Übernahme	13
11. Umweltbericht	14
12. Verfahrensablauf	20

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst am 13.03.2017 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und eines Sondergebietes „Seminarzentrum“.
- II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018.
- III. In der Sitzung am 04.06.2018 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus.
- IV. Der Gemeinderat billigt am 14.01.2019 den Planentwurf i.d.F. vom 08.01.2019 und beschließt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 13.03.2017.
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 04.06.2018.
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 14.01.2019.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG PLANUNGSZIELE

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses für die Ortswehr Wiesen geschaffen werden.

Anlass der Planung ist der notwendige Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wiesen. Der bisherige Standort an der Stichstraße der Gartenstraße erfüllt aufgrund der eingeschränkten Flächen und der darauf befindlichen baulichen Anlage räumlich und technisch nicht mehr die heutigen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben.

Der erforderliche Stauraum vor den Toren, die Durchfahrtshöhen und Stellplatzgrößen für die Einsatzfahrzeuge, Ausstattung des Altbaus und fehlende Stellplätze für die Einsatzkräfte sind die Defizite an dem vorhandenen Standort.

Ein Aus-/und Umbau bzw. ein entsprechender Neubau kann an dem Altstandort nicht realisiert werden. Gründe hierfür sind mangelnde Ausbaureserven und Größe des Grundstücks. Auch unter Einbeziehung des angrenzenden Flurstücks Nr. 815 kann keine bauliche Entwicklung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Aubaches und der unzureichenden Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung des Feuerwehrstandortes Wiesen wird deshalb ein Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Nach einer Standortuntersuchung (siehe Punkt 2 der Begründung) fiel die Entscheidung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf den Standort „An der Hög“/„Am Berg“. Der Standort ist nach einsatztechnischen Betrachtungen und der zur Verfügung stehenden Flächengröße sowie des Entwicklungspotenzials für weitere gemeindliche Einrichtungen der geeignete Standort.

Hier kann unter Einbeziehung des Seminarhauses „Retreathaus Berghof“ (Ergänzung zum Tibethaus in Frankfurt) eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der Abrundung am Ortsrand erreicht werden.

Neben der Sicherung der baulichen Nutzungen des Gebäudes des ehemaligen Restaurant-Hotels für Seminare, Tagungen, Rückzugsort, Mediation, Gastronomie etc. soll im Rahmen einer Gesamtkonzeption für ein „Seminarzentrum“ auch eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Gebiet soll als „Gemeinbedarfsfläche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB und „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hög“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. STANDORTALTERNATIVEN UND BEWERTUNG

Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes dieser Flächennutzungsplanänderung wurde das Gemeindegebiet hinsichtlich geeigneter Alternativstandorte untersucht.

2.1 Standortanalyse

Standort 1:

Flurstück Nr. 815, Gartengrundstück im Anschluss an das bestehende Feuerwehrgerätehaus

Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld

Das Gartengrundstück grenzt direkt an das vorhandene Gerätehaus. Die Fläche befindet sich zwischen dem Bachlauf des Aubaches und dem Geh- und Radweg.

Verkehrliche Anbindung

Die Zufahrt besteht über eine Stichstraße von der Gartenstraße, die bis zum jetzigen Feuerwehrhaus ausgebaut ist.

Übergeordnete und planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan zeigt die Darstellung „Dorfgebiet“. Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet (Abschätzung) des Aubaches, das nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 21.04.1987 dargestellt ist.

Verfügbarkeit

Das Flurstück befindet sich im privaten Eigentum.

Standort 2:

Flurstück Nr. 5037 im Bereich der Schule und der Turnhalle

Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld

Das Areal liegt südwestlich der Hauptstraße / Staatsstraße 2305 am Übergang zur freien Landschaft. Auf der Fläche befinden sich die Schule mit Turnhalle und Außensportflächen. Die nordöstliche Teilfläche ist eine unbebaute Wiesenfläche. Nach Norden und Nordosten grenzt der Standort an Bauflächen (Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet), nach Süden und Südosten an Grün – und Kleingartenflächen.

Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück wird von der Hauptstraße über die Dr.-Frank-Straße und von der Aschaffener Straße über die Spessartstraße erschlossen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan Teil des als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportplatz“ dargestellten Bereiches.

Verfügbarkeit

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

Standort 3:

Flurstück Nr. 4250/3, Gelände des bestehenden Recyclinghofes im Gewerbegebiet „Sailauer Busch“.

Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ am südlichen Bebauungsrand der Gemeinde. Die 1.500 m² große Fläche wird als Recyclinghof genutzt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Bauhof.

Verkehrliche Anbindung

Über die Straße „Im Gewerbegebiet“ und die „Sternstraße“ erfolgt die Anbindung an die Hauptstraße / St 2305 sowie die Lärchenstraße und die Lindenstraße an die Aschaffener Straße / St 2305.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Verfügbarkeit

Eigentum der Gemeinde.

Standort 4:

Flurstück Nr. 881/2 „Am Berg“ / „An der Hög“

Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld

Die Fläche liegt am nördlichen Bebauungsrand und östlich der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Dreschhalle. Südlich der Erschließungsstraße „Am Berg“ befinden sich die Kleingartenflächen und das Wohnbaugebiet „Am Berg“ und östlich das „Retreat-Haus Berghof“ (ehemaliges Restaurant-Hotel). Im Norden grenzen Wiesenflächen an. Das Grundstück stellt eine intensiv genutzte Wiese dar sowie eine Christbaumkultur.

Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung von der Hauptstraße / St 2905 erfolgt über die Straße „Am Berg“.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Areals als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, lediglich einen kleinen Teilbereich im Westen als „Holzlagerplatz“.

Verfügbarkeit

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

2.2 Städtebauliche Bewertung

Die Prüfung hat ergeben, dass der bisherige **Standort 1** des Gerätehauses für die heutigen Anforderungen nicht mehr ausreicht. Einerseits ist die bauliche Funktion des Feuerwehrgerätehauses nur noch eingeschränkt gewährleistet und die Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge entsprechen nicht der DIN sowie den Unfallverhütungsvorschriften. Andererseits lassen die umgebende Bebauung, die Lage im Überschwemmungsgebiet, die unzureichende Zufahrtsmöglichkeit keine angemessene bauliche Entwicklung zu und ermöglichen insofern an diesem Standort keine Entwicklung einer leistungsfähigen Wehr.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses aufzugeben.

Die **Standortvariante 2** im Bereich der Schule ist problematisch wegen der Zufahrtssituation. Engstellen, teilweise einspurige Straßenquerschnitte sowie unübersichtliche Knotenpunkte im Bereich der Einmündungen Dr.-Frank-Straße / Hauptstraße und Spesartstraße / Aschaffener Straße stellen Gefahrenpunkte dar. Ausreichende Fahrbahnbreiten und Sichtfelder können aufgrund des Gebäudebestandes nicht hergestellt werden.

Der **Standort 3** im Gewerbegebiet entspricht mit einer Grundstücksgröße von 1.500 m² nur bedingt dem Flächenbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die Einsatzkräfte. Entwicklungsmöglichkeiten für die Feuerwehr und den angrenzenden Bauhof bestehen somit nicht.

Ungünstig ist die verkehrliche Erschließung über die lange Zufahrt Lindenstraße/Lärchenstraße bzw. Sternstraße.

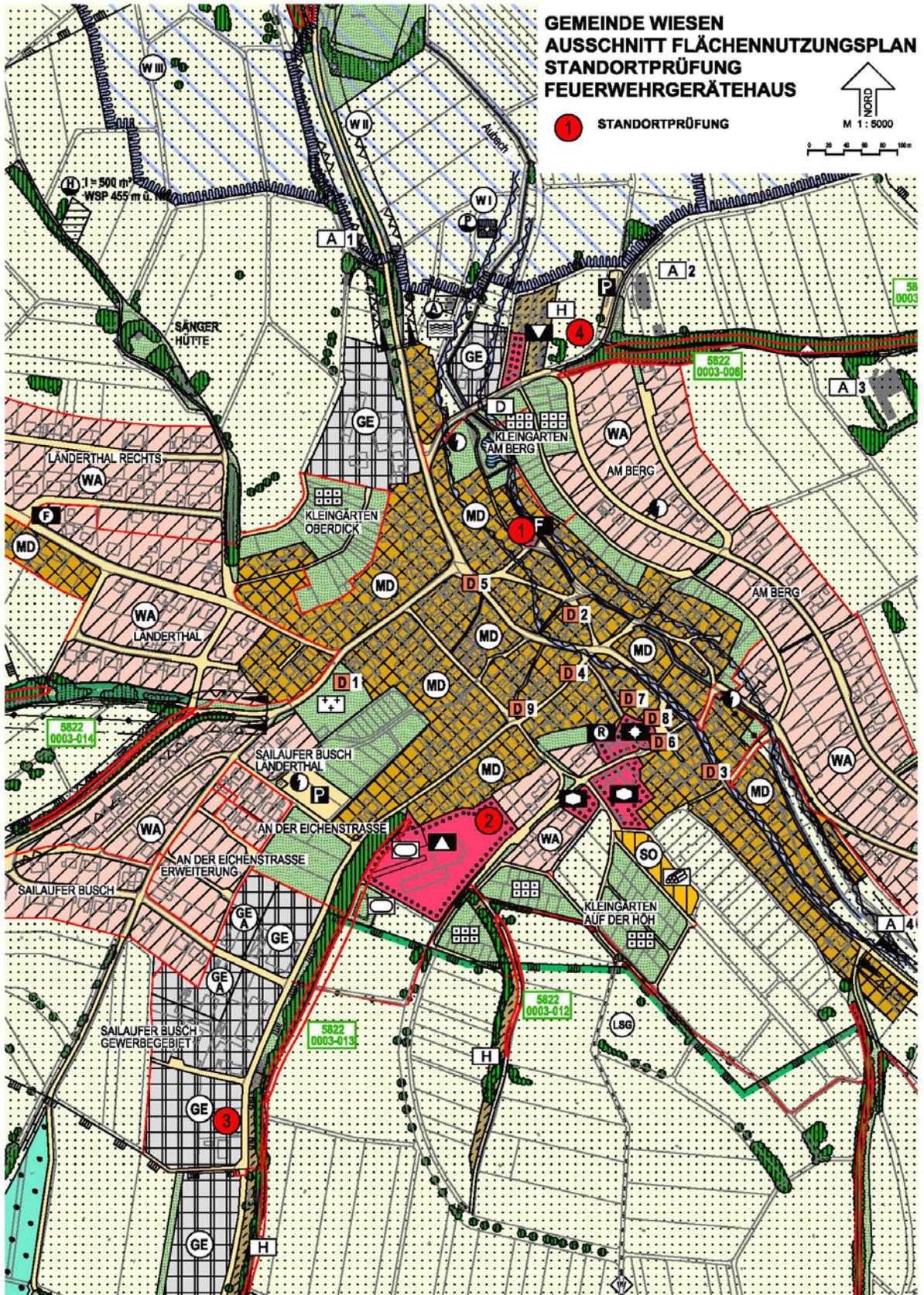
Der **Standort 4** weist aufgrund seiner großen Grundstücksausformung ausreichend Gestaltungsspielraum auf, um den organisatorischen und baulichen Anforderungen an eine moderne Feuerwehr gerecht zu werden. Eine gute verkehrliche Anbindung ist ebenso gegeben. Der gegenüberliegende Dorfplatz (Schotterfläche) kann bei Bedarf als Übungsplatz und Parkplatz mitgenutzt werden.

Darüber hinaus ist diese Fläche geeignet, weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Verlagerung des Bauhofes oder einen Grünabfallplatz aufzunehmen. Die Synergieeffekte, die sich aus einem Zusammenlegen von Nutzungen ergeben, sind bei der Verortung des Feuerwehrgerätehauses an dieser Stelle, mit zu berücksichtigen.

2.3 Fazit

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass aus städtebaulicher Sicht der **Standort 4** „Am Berg“ / „An der Hög“ für die beabsichtigte Nutzung am besten geeignet erscheint.

Sowohl die verkehrliche Erschließung, die Größe des Grundstücks, die umliegenden Nutzungen und das städtebauliche Umfeld sprechen für eine Realisierung an dieser Stelle.



3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage und Zustand

Das Plangebiet der Änderung befindet sich nördlich der Ortslage. Im Norden und Osten grenzen Wiesenflächen, im Süden die Straße „Am Berg“ und im Westen Scheunen und Gartenflächen an. Im Süden liegen Feldgehölze, die von der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um etwa 15 m.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weitere Gehölze, die durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen jedoch fast vollständig erhalten werden können.

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ befindet sich eine intensiv genutzte Wiese. Eine Scheune wurde abgebrochen und umgesetzt. Auf der östlichen Teilfläche für das Seminarzentrum sind bereits bauliche Anlagen und versiegelte Flächen (Zufahrt, Stellplätze) vorhanden.

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit folgenden Nummern:

878, 879, 880, 881/2 (abzüglich Ausgleichsfläche A 2 für den Holzlagerplatz „Auf der Höh“), 881/1, 884/2 sowie Teilflächen aus Nrn. 876, 882 und 883 (Weg, Verkehrsfläche, Grünfläche).

Die Gebietsgröße beträgt 11.513 m².

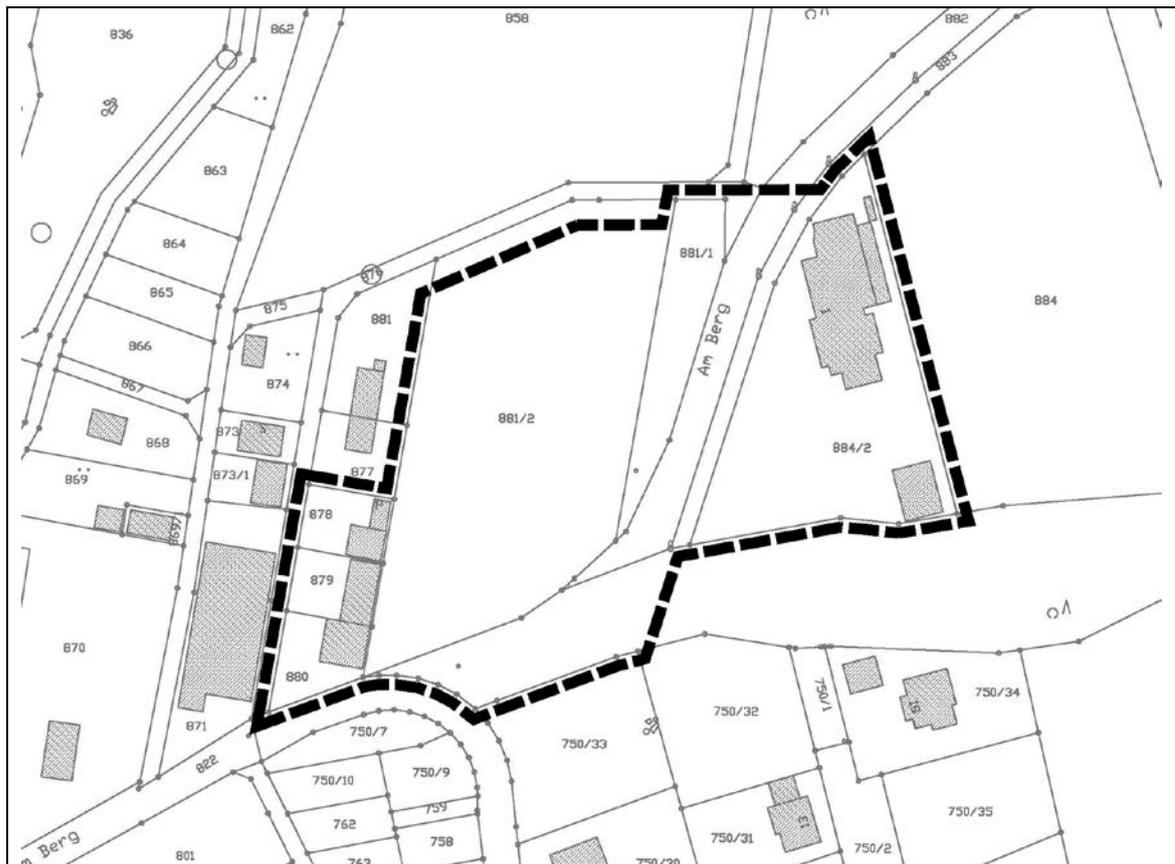


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4. PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, liegt die Gemeinde im ländlichen Raum.

Gemäß Grundsatz und Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie den Zielen 2.1 und 2.2 B II des Regionalplanes (RP 1) sollen eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine Baufläche im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung in Anspruch zu nehmen und keine Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich zu bilden sind.

Die bauliche Entwicklung wird auf die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet „Seminarzentrum“ begrenzt.

5. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bis auf eine kleine Teilfläche – Holzlagerplatz – als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des ehemaligen Gasthauses als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ dargestellt.

Die nördlich dargestellte Zone II – engere Schutzzone – des Wasserschutzgebietes wird durch die beabsichtigten Nutzungen nicht berührt.

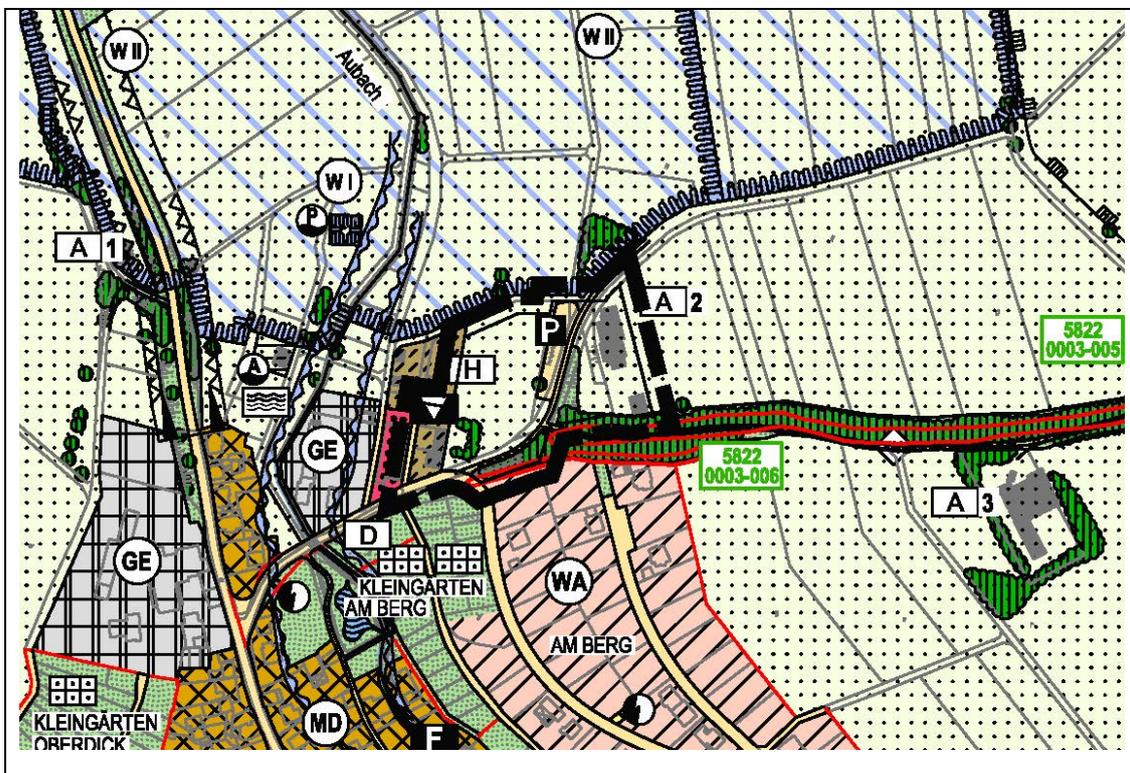


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und den Holzlagerplatz werden in eine „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ (ca. 5.540 m²) und ein „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Seminarzentrum**“ (ca. 3.000 m²) umgewandelt.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Berg“, über die das Plangebiet an die Hauptstraße / St 2905 und das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. An der Erschließungsstraße befinden sich im nördlichen Verlauf auch Parkplätze, die dem Seminarzentrum zugeordnet sind.

7.2 Technische Infrastruktur

Im Zuge der Realisierung der Vorhaben werden die Grundstücke an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Das Plangebiet „Seminarzentrum“ ist bereits angebunden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiesen anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann sowohl aus dem Dorfteich als auch aus dem Aubach gefördert werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 / DN 500.

Der Abwasseranfall erhöht sich im Seminarzentrum gegenüber der ehemaligen Nutzung als Restaurant und Hotel nicht.

Die Leistungsfähigkeit der von der Erweiterung der Bauflächen betroffenen Bestandskanäle sowie die ausreichende Mischwasserbehandlung werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben geprüft und bei Bedarf und Erfordernis entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Stromversorgung:

Versorgungsunternehmen: Bayernwerk Netz GmbH

Abfallbeseitigung:

Landkreis Aschaffenburg

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt durchgeführt.

Bestand und Betroffenheit der Arten (Auszug aus dem Bericht vom 22.02.2018)

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien

Bei den Säugetierarten ist das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich. In den Bäumen können sich Strukturen befinden, die von Fledermäusen als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt werden können. Allerdings bleiben diese nach derzeitigem Planungsstand überwiegend erhalten. Winterquartiere sind an den Gehölzen nicht vorhanden. Soweit Bäume gefällt werden müssen, ist dies im Winterhalbjahr durchzuführen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Fledermausarten die Gebäude als Sommer-, Winterquartier oder auch als Wochenstube nutzen. Durch die Festlegung eines Zeitraums für den Abbruch von Gebäuden (Oktober) kann ausgeschlossen werden, dass möglicherweise an den Gebäuden überwinterte Fledermäuse beeinträchtigt werden.

Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdraum ist ebenfalls möglich. Die Wirkungsempfindlichkeit ist diesbezüglich jedoch gering, da ähnlich strukturierte Lebensräume in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Bei den sonstigen Säugetieren kann das Vorkommen der Haselmaus in dem als Biotop kartierten Feldgehölz nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da dieses erhalten bleibt und sich zum Großteil außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist die Haselmaus von dem Vorhaben nicht betroffen.

Sonstige Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL im Gebiet sind von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von verschiedenen Brutvögeln dar. Durch die Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr kann eine Tötung ausgeschlossen werden.

Weiterhin befinden sich an den Gebäuden Strukturen, die potenziell von Gebäudebrütern als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können. Durch den Abbruch der Gebäude im Oktober kann eine Tötung jedoch ausgeschlossen werden.

Bodenbrüter sind auf der intensiv genutzten Wiese am Rande der Ortslage und zudem im Nahbereich der Straße nicht zu erwarten.

Durch die Festlegung eines Zeitraumes für die Rodungen sowie für den Abbruch von Gebäuden bleibt der Erhaltungszustand der ggf. betroffenen lokalen Populationen mit Sicherheit bewahrt und auch Störungen von Tieren innerhalb der Bauzeit werden vermindert. Zudem können die Tiere in die Umgebung, die ähnlich geeignete Lebensräume bietet, ausweichen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Nach den naturschutzfachlichen Angaben aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 22.02.2018 sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen der betroffenen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- **Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:**
Die Rodung von Gehölzen ist in den Wintermonaten (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.
- **Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch vorhandener Gebäude/Schuppen (derzeit nicht vorgesehen):**
Sollten Gebäude/Schuppen abgerissen werden, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort (potenziell) lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist der Abbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Die Maßnahmen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan „An der Häg“ festgesetzt.

8.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Häg“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Zum Ausgleich sieht die Gemeinde die Zuordnung von Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1043 und 1043/1 in einer Größe von insgesamt 1.900 m² vor. Die Flurstücke (Gemarkung Wiesen) befinden sich im Nordwesten des Gemeindegebietes westlich der Staatsstraße St 2905, Lage „Bieberfeld“. Es handelt sich um eine Wiesenfläche am Hang, die südlich eines dichten Gehölzstreifens liegt.

Vorgesehen ist die Anlage einer Wildobstgehölzreihe.

8.2 Grünflächen

Dargestellt sind die privaten Grünflächen westlich der Parkplatzfläche und die öffentlichen Grünflächen beidseits der Straße „Am Berg“.

Die öffentlichen Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Gemeinbedarfsfläche sowie zu erhaltende Gehölzbestände sind in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ können Geräuschemissionen auf die benachbarte Bebauung einwirken.

Um die Immissionsbelastung der Anwohner im Wohngebiet „Am Berg“ und der Besucher/Bewohner des „Seminarzentrums“ während Übungs- und Einsatzarbeiten der Feuerwehr zu mindern, ist bei der späteren Planung des Baukörpers des Feuerwehrgerätehauses zu beachten, dass die Tore der Fahrzeughalle mit Vorplatz und Zufahrt nicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen ausgerichtet werden.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nördlich des Geltungsbereiches der Änderungsplanung grenzt die Zone II – Engere Schutzzone – des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ an.

11. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung – SUP – (§ 17 Abs. 2 UVPG), die nach § 14b Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 3 Nr. 1 UVPG für Bauleitplanungen nach § 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und weitere Einrichtungen für Gemeinbedarfsnutzungen wie beispielsweise Grünabfallplatz oder Bauhof (Verlagerung) zu schaffen sowie das bestehende Seminarzentrum planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich der Ortslage der Gemeinde Wiesen. Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine intensiv genutzte Wiese, die ehemals bestehende Scheune wurde abgebrochen und umgesetzt. Auf der östlichen Teilfläche für das Seminarzentrum sind bereits die baulichen Anlagen und versiegelten Flächen (Zufahrt, Stellplätze) vorhanden.

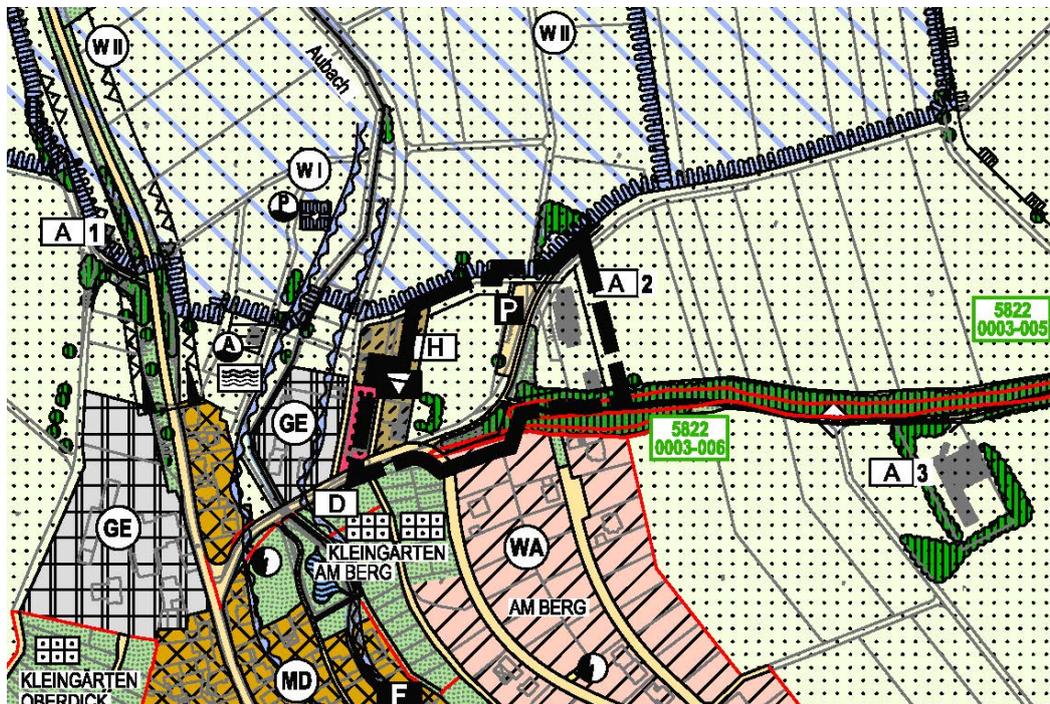


Abb. 3

Plangebiet der Änderung

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bis auf eine kleine Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des Seminarzentrums (ehemaliges Gasthaus) als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ dargestellt.

Am südlichen Rand des Plangebietes (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich von der Bayerischen Biotopkartierung als „Gehölze am Wegrand“ (Nrn. 5822-0003.005 und 5822-0003.006) erfasste **Biotope**.

Nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) grenzt die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ an.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit **Kompensationsmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Festsetzung der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hög“.

2. Auswirkungsprognose Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Im Osten ist die Fläche bereits mit Gebäuden bestanden. Im Westen handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese, die ehemals mit einer Scheune bebaut war und als Christbaumkultur genutzt wurde.

Dem Ziel des Bodenschutzes wird durch die Nutzung eines vorgeprägten Areals entsprochen.

2.1.2 Boden und Wasser

Der Geltungsbereich der Änderung liegt außerhalb eines Überschwemmungs- und Wasserschutzgebietes.

Durch die Überformung des Geländes und die bestehenden Nutzungen kann von einer natürlichen Bodenstruktur innerhalb des Plangebietes nicht mehr ausgegangen werden.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nimmt die anlagebedingte Gesamtversiegelung zu. Aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie des Versickerungs- und Verdunstungsgrades sind durch die geplanten Flächennutzungen Auswirkungen mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

2.1.3 Klima und Luft

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg) BauGB sind auch die Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sowie die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

2.1.4 Pflanzen und Tiere

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Häg“ durchgeführt.

Die Beseitigung von Gehölzen führt möglicherweise zu Beeinträchtigungen von Fledermäusen. Dasselbe gilt gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung für den Abbruch von Gebäuden, wenn diese nicht im Oktober vor Beginn der Frostperiode beseitigt werden.

Mit der Regelung zu Rodungs- und Abbruchzeiträumen werden Beeinträchtigungen vermieden bzw. reduziert.

2.1.5 Landschaftsbild

Die bisher mit einer Scheune bebaute und mit einer Christbaumkultur genutzte Fläche im Westteil weist eine geringe Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen auf. Der Charakter des Grundstücks wird durch die Bebauung zwangsläufig verändert. Gemindert werden die Auswirkungen durch Neupflanzungen zur Randeingrünung. Die Durchsetzung der Eingrünung erfolgt durch Festsetzung in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Häg“.

Der östliche Planungsraum erfährt gegenüber dem Bestand keine signifikanten Veränderungen.

2.1.6 Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Baubedingter Lärm wird im üblichen Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen.

Betriebsbedingt können von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung und die Besucher/Bewohner des Seminarzentrums einwirken. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und das Sondergebiet mit 55 dB tags bzw. 45/40 dB nachts sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „An der Häg“ durch entsprechende Geräuschkinderungsmaßnahmen einzuhalten.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Bayern anzuzeigen. Der Fund und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit umweltschädigenden Emissionen ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu rechnen. Die betriebsbedingten Lärmimmissionen durch die Feuerwehr sind durch entsprechende Maßnahmen im Zuge der Konkretisierung der Planung zu minimieren.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen empfohlen.

2.1.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“. Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden könnten, sind jedoch nicht erkennbar.

Ein Landschaftsplan existiert für den Planungsraum nicht.

2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann im Flächennutzungsplan nur sehr gering gesteuert werden. Aufgrund der Festsetzungen des Gebiets als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. Sondergebiet „Seminarzentrum“ sind jedoch keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

2.1.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen des Schutzguts Fläche bestehen durch die Versiegelungen und Verdichtungen insbesondere zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Allerdings entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Bauvorhaben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.“ zu berücksichtigen. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich voraussichtlich am heutigen Umweltzustand wenig ändern.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

4.1 Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Fläche

- Standortwahl einer durch Bebauung teilweise vorbelasteten Fläche

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau - Festsetzung im Bebauungsplan

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz
- Gehölzrodungen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar
- Gebäudeabbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode
- Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan

4.2 Kompensation

Die Fläche und Maßnahme zum Ausgleich wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Ausgleichsbedarf wird auf den Flurnummern 1043 und 1043/1 abgegolten. Vorgesehen ist dort die Pflanzung einer Wildobstgehölzreihe auf einer Teilfläche von ca. 1.900 m².

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Gemeindegebiet hinsichtlich geeigneter Alternativstandorte für ein Feuerwehrgerätehaus untersucht. Das ausgewählte Grundstück wurde den Anforderungen hinsichtlich der Lage, der verkehrlichen Erschließung, des städtebaulichen Umfeldes und der einsatztechnischen Betrachtungen am umfassendsten gerecht.

Das Seminarzentrum besteht bereits, daher wurden hier keine alternativen Flächen geprüft.

6. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

7. Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Ein eigenes Monitoring erscheint hier nicht angezeigt.

9. Zusammenfassung

Das 1,15 ha große Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Wiesen nördlich der Ortslage. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgärtehauses und weiterer Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie die Sicherung des bestehenden Seminarzentrums geschaffen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Westen eine Gemeinbedarfsfläche und im Osten ein Sondergebiet vor.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung manifestieren sich im Wesentlichen in dem westlichen, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Plangebiet. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Wildobstgehölzreihe.

Die Zuordnung und Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung „An der Hög“.

Quellenverzeichnis

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 15.09.2017

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 15.05.2018

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 08.09.2017

Flächennutzungsplan

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 22.02.2018, Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB

12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	13.03.2017
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	09.04.2018 bis 11.05.2018
III. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Prüfung, Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen	04.06.2018
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 08.01.2019 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14.01.2019
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.02.2019 bis 15.03.2019

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 06.02.2018
ergänzt, **08.01.2019**

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 13.03.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Flächennutzungsplan 5. Änderung - Neubau Feuerwehrhaus "An der Hög"

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wiesen hat für das neu geplante Feuerwehrhaus vor kurzem das Grundstück Fl.-Nr. 881/2, Gemarkung Wiesen, mit einer Grundstücksgröße von 5.044 m² erworben.

Die für das Feuerwehrhaus vorgesehene Flurnummer 881/2 ist im derzeit gültige Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und die anschließenden Flurnummern 879 und 880 als „Holzlagerplatz“ dargestellt. Dies widerspricht der Planung der Gemeinde an dieser Stelle ein neues Feuerwehrhaus zuzulassen/bauen. Dem „Entwicklungsgebot“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird hier nicht mehr Rechnung getragen. Eine Anpassung/Umwidmung der entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan ist daher erforderlich, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

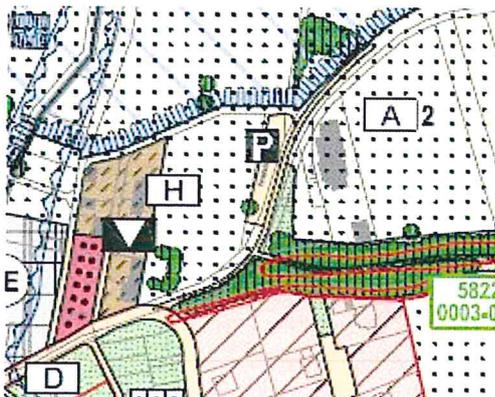
Im Zuge dieser Änderung soll auch das östliche Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 884/2, Gemarkung Wiesen, des „Retreathaus Berghof e.V.“ entsprechend mit einbezogen werden. Der „Retreathaus Berghof e. V.“ hatte im Jahr 2016 einen Antrag auf Baugenehmigung für das vorstehend genannte Grundstück gestellt. Aufgrund der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) war dieser nach Beurteilung des Landratsamtes Aschaffenburg nicht genehmigungsfähig (Schreiben vom 30.11.2016). Das Landratsamt hat daraufhin der Gemeinde Wiesen empfohlen, das Grundstück in künftige Bauleitverfahren miteinzubeziehen und einen Bebauungsplan aufzustellen um Planungsrecht zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hög“ erfolgen, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeht ein gesonderter Tagesordnungspunkt mit Beschlussfassung.

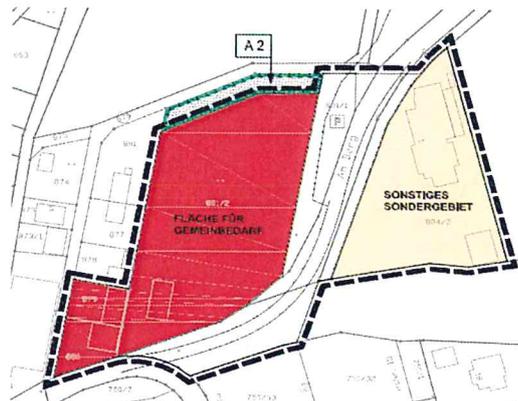
Bezüglich der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans fanden bereits erste Gespräche mit Frau Richter vom Bauatelier Richter/Schäffner statt.

Die Gemeinde Wiesen sollte nun Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich fassen.

Momentaner Stand:



Vorschlag Frau Richter:



GR Günter Becker schlägt vor, die Grundstücke Fl.-Nr. 878, 877 und 881 in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Hierzu erklärt Bgm. Willi Fleckenstein, dass die Grundstücke nicht mit aufgenommen wurden, da hierfür wieder Ausgleichflächen an einer anderen Stelle geschaffen werden müssten. Als Kompromiss einigte man sich, dass die Fl.-Nr. 878 in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird.

Beschluss:

1. Der Flächennutzungsplan 2. Änderung – Neuüberarbeitung i. d. F. vom 20.07.2009, zuletzt geändert mit der Fassung vom 24.04.2015 (*die 4. Änderung i. d. F. 02.09.2015 befindet sich derzeit noch im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB und ist noch nicht genehmigt*) wird wie folgt geändert:

Die Grundstücke mit den Flurnummern 878, 879, 880 und 881/2, (abzüglich Ausgleichsfläche für Holzlagerplatz), 881/1, 884/2 sowie Teilflächen aus Fl.-Nr. 876, 882 und 883 (Weg, Verkehrsfläche, Grünfläche), Gemarkung Wiesen, werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, die Flurnummer 884/2, Gemarkung Wiesen, als Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seminarzentrum“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 2 Nr. 10, 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dargestellt.

2. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hög“, § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Änderungsentwurfes wird das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg beauftragt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 22.03.17


Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 04.06.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 3

Flächennutzungsplan Änderung 5, Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Sondergebiet "Seminarzentrum"

- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB-

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom **09.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018**

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
11. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
13. Bayer. Bauernverband
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
15. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, Fachtechnische Stellungnahme

25.04.18

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher Sicht werden Anregungen hinsichtlich der im Plan fehlenden Ortsrandeingrünung vorgetragen, die zwingend erforderlich und an sich selbstverständlich sein sollte.

Insgesamt entspricht die Planung bezüglich Feuerwehr und Seminarzentrum den Vorabstimmungen und rundet den Ortsrand harmonisch ab.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse steht im Bereich des Seminarzentrums keine Fläche für einen öffentlichen Grünstreifen, der die besten Voraussetzungen für eine Ortsrandbegrünung schafft, zur Verfügung.

Entlang des Bestandsgebäudes ist keine zusätzliche Pflanzung möglich. Zwischen dem geplanten Seminarraum und der östlichen Grundstücksgrenze können auf dem privaten Grundstück Bäume und Büsche gepflanzt werden. Ein entsprechender Abstand ist bei der Festlegung des Standorts zu beachten.

Die Parkplatzfläche erstreckt sich über den Geltungsbereich des Plangebietes hinaus und ist hier nach Norden und Westen durch den Gehölzbestand in die Landschaft eingebunden und grenzt den Parkplatz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 23.05.18
Fachtechnische Stellungnahme

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 19.04.18
Fachtechnische Stellungnahme

Hinsichtlich Immissionsschutz wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ Geräuschimmissionen auf das südlich gelegene Wohngebiet „Am Berg“ und das im Osten liegende Seminarzentrum einwirken können.

Aus diesem Grund wird bei der späteren Planung des Baukörpers des Feuerwehrgerätehauses darauf zu achten sein, dass die Tore der Fahrzeughalle mit Vorplatz und Zufahrt nicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen ausgerichtet werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bei der späteren Realisierung des Vorhabens „Feuerwehr“ sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 09.05.18

Es bestehen keine Bedenken.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt keine Stellungnahme vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain - Region 1, 07.05.18

Aus der Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten haben sich keine Einwendungen ergeben. Es erfolgt lediglich ein Hinweis, dass an den Geltungsbereich der Bauleitpläne die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ angrenzt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,

11.04.18

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Ausrüstung und Organisation der Wiesener Feuerwehr ist für die geplante Änderung ausreichend. Die vorgeschriebene Hilfsfrist kann eingehalten werden.

Zu beachten ist aber unbedingt, dass im Rahmen der Erschließung ausreichend Löschwasser bereit zu halten ist. Löschwasser ist in dem Umfang bereitzuhalten, wie es sich aus der im Bebauungsplan zulässigen Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise ergibt. Die Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 wird der Gemeinde Wiesen dringend empfohlen.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine ausreichende Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann sonst aus dem Dorfteich als auch aus dem Aubach gefördert werden.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

16.04.18

Es bestehen keine Einwände.

9. Wasserwirtschaftsamt,

03.05.18

Es wird auf die Anmerkungen in der Stellungnahme zu den im Parallelverfahren durchgeführten Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes „An der Hög“ verwiesen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Das Plangebiet ist in der Überrechnung der Abwasseranlagen der Gemeinde Wiesen (Ing.-Büro Breitenbach GmbH, Partenstein, Dez. 1999, vom WWA am 28.06.2000 begutachtet und vom LRA mit Bescheid vom 14.12.2000 genehmigt) in Teilbereich C teilweise enthalten.

Aussagen zum künftigen Abwasseranfall, insbesondere bezogen auf das Seminarzentrum, wurden keine getroffen. Gemäß Ziffer 7 erfolgt die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Stauraumkanal (Fangkanal).

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Beurteilung:

Der Abwasseranfall erhöht sich im Seminarzentrum gegenüber der ehemaligen Nutzung als Restaurant und Hotel nicht.

Die Leistungsfähigkeit der von der Erweiterung der Bauflächen betroffenen Bestandskanäle sowie die ausreichende Mischwasserbehandlung werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben geprüft und bei Bedarf und bei Erfordernis entsprechende Maßnahmen ergriffen.

**10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,
Landesplanerische Stellungnahme**

26.04.18

Einwendungen haben sich aus der Prüfung nicht ergeben. Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass an den Geltungsbereich der Bauleitpläne die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ angrenzt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

17.04.18

Es werden nach den vorliegenden Unterlagen keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,

02.05.18

Es werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in den vorgelegten Unterlagen noch keine Aussagen gemacht. Falls die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den vom Bebauungsplan betroffenen Flurnummern umgesetzt werden können, möchten wir appellieren, bei der Planung der Ausgleichsflächen vernehmlich produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen ins Auge zu fassen. Damit würden die Ausgleichsflächen in den Händen der Landwirtschaft verbleiben und ihre Bewirtschaftung wäre gesichert.

Ansonsten hat das Amt keine Einwände.

Beurteilung:

Um Flächenverluste für die Landwirtschaft zu mindern, sind Synergien zwischen Landbewirtschaftung und Naturschutz zu suchen. Ansatz der Kompensation des Eingriffs sollten bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen Maßnahmen sein, die in landwirtschaftliche Betriebsweisen integriert werden können.

13. Bayerischer Bauernverband

Es liegt keine Stellungnahme vor.

**14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung,
München**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

15. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

25.04.18

In der Straße „Am Berg“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.

Das Unternehmen wird auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt, da sich besonders im Ausübungsbereich der Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg

Es liegt keine Stellungnahme vor.

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

10.04.18

Es bestehen keine Einwände.

B. ÖFFENTLICHKEIT

Es liegen keine Anregungen, Hinweise oder Einwände vor.

Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin Frau Richter wird in allen Punkten beigepflichtet.

Eine Überarbeitung des Änderungsentwurfes zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Nach Fortschreibung/Ergänzung der Begründung kann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) fortgeführt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 14.06.18



Haas



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 14.01.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Flächennutzungsplan Änderung 5, Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Sondergebiet "Seminarzentrum"

-Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Sachverhalt:

In der Sitzung am 04.06.2018 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Eine Überarbeitung des Änderungsentwurfes war aufgrund der Beschlüsse nicht erforderlich. Lediglich die Begründung war aufgrund der gefassten Beschlüsse fortzuschreiben/zu ergänzen.

Aufgrund dessen, erhält auch der Planentwurf ein aktualisiertes Datum und wäre nun, zusammen mit der Begründung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu billigen.

Beschluss:

Der Planentwurf zum Flächennutzungsplan, 5. Änderung, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und Sondergebiet „Seminarzentrum“ i. d. F. vom 08.01.2019, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 17.01.19


Haas

