

# Niederschrift zur Gemeinderatssitzung am 15. Juni 2021 A) Öffentliche Sitzung



## **Punkt 5**

### **Überarbeitung des Bebauungsplans "Höhlloch", Gemarkung Breunberg**

**Hier: Bekanntgabe der städtebaulichen Beurteilung bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 08.09.2020 wurde durch den Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Höhlloch“ gefasst. Dieser wurde im Mitteilungsblatt Nr. 42/2020 bekanntgemacht und vom 19.10.2020 bis zum 16.11.2020 die entsprechenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Nachstehend werden dem Gemeinderat die gegenständlichen Stellungnahmen sowie die städtebauliche Bewertung durch Frau Richter vom Architekturbüro Richter/Schäffner mitgeteilt:

#### **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 - Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt – Gesundheitsamt
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
18. AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH
19. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
20. Abwasserverband Untermain, Kleinostheim
21. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris
22. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein

**1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,  
1.1 Bauaufsichtsbehörde, Fr. Zürn**

Eingang 06.11.20

Die Erweiterungsfläche des Teilgrundstücks der Fl.Nr. 2663 ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung widerspricht somit dem Flächennutzungsplan, der grundsätzlich im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Da die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 7, Nr. 3.3 dahingehend lediglich einen Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2015 erwähnt, stellt sich die Frage, ob es sich vorliegend um einen sog. vorgezogenen (Satz 2) oder sog. vorzeitigen (Abs. 4 Satz 1) Bebauungsplan handelt, der dann einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedürfte. Aus der Begründung geht zudem nicht hervor, dass das Grundstück Fl.Nr. 587/4 (früher 587/2) nunmehr auch bebaubar sein soll. Dieses war ehemals mit der Genehmigung des Bebauungsplanes vom 07.12.1976 aufgrund der Nähe zur nördlich befindlichen Waldfläche aus dem Bebauungsplan ausgeklammert worden (s. grüne Schraffur).

**1.2 Bauaufsichtsbehörde, Kreisbaumeisterin,  
Fachtechnische Stellungnahme**

29.10.20

Die Abrundung des Baugebiets „Höhlloch“ auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 2663 im Ortsteil Breunsberg ist städtebaulich durchdacht. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung Ulmenstraße erscheint die Arrondierung als selbstverständlich und bildet einen ruhigen baulichen Abschluss am Wendehammer. In dem Baufenster gibt die festgesetzte Bauform die Nachverdichtung im weitesten Sinne vor. Mit den Erläuterungen und den Festsetzungen wird deutlich, dass die Gemeinde Johannesburg hier sensibel mit dem hängigen Gelände umgeht. Die bereits vorhandene Struktur des mit größeren Villen und kleineren Wohnhäusern geprägten Wohngebietes wird gewahrt.

Unter der Voraussetzung, dass auch der Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Geltungsbereiches entsprechend angepasst wird, bestehen keine Bedenken. Die Festsetzungen sind im Übrigen zeitgemäß, durchdacht und in sich stimmig.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Bebaubarkeit - Grundstück Fl.Nr. 587/4 (früher 587/2):

Aufgrund der vom Staatlichen Forstamt in der Stellungnahme vom 05.10.1973 vorgetragenen Bedenken (zu geringer Waldabstand) wurde das Grundstück von der Bebauung ausgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan i.d.F. vom 01.10.2020 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird die geplante Erweiterung des Wohnbaugebietes nicht mitgetragen (siehe Verteiler Nr. 2).

**2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,  
Fachtechnische Stellungnahme**

13.11.20

Sachverhalt:

Die Planung sieht eine Erweiterung in Richtung Süden auf das Grundstück Flur-Nr. 2663 der Gemarkung Breunsberg vor. Dabei wird eine im bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragene Baustopp-Linie überschritten. Das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“, biotopkartierte Bereiche oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht tangiert. Eine Ortseinsicht erfolgte am 10.07.2020.

Beurteilung:

a) Baustopplinie

Die eingetragene Baustopplinie dient dazu, die Bebauung an den Ortsrändern zu lenken und negative Ortsentwicklungen bezüglich der Landschaftsoptik oder ökologisch

hochwertiger Strukturen zu verhindern. Eine Überschreitung dieser Grenze kann daher aus grundsätzlichen Erwägungen nicht mitgetragen werden (Präzedenzfallwirkung).

- b) Artenschutzrecht (§§ 44, 45 BNatSchG)  
Es fehlt die Betrachtung von Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter).
- c) Eingriffsregelung (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)  
Die erwähnten externen Ausgleichsflächen (s. Seite 13, Kapitel 6.3.1 in der Begründung) sind kartenmäßig nicht dargestellt und textlich nicht ausreichend genau beschrieben.
- d) Private Eingrünung (südl. Rand / Flur-Nr. 2663)  
Die Überschreitung der Baustopplinie nach Süden lässt eine neue Ortsrandsituation entstehen. Eine erforderliche Eingrünung des neuen Gebäudes soll mittels Ausweisung einer privaten Grünfläche gewährleistet werden. Die bestehende, niederstämmige Obstplantage ist aufgrund ihrer geringen Wuchshöhe hierzu ungeeignet, zudem die wenigen bestehenden Hochstamm- Obstbäume aufgrund des neuen Wohnhauses beseitigt werden müssen.

Zusammenfassend ist der Erhalt der kleinwüchsigen Obstplantage

- 1- weder als naturschutzrechtlicher Ausgleich,
- 2- noch als „grüner Rahmen“ zur optischen und harmonischen Einbindung des „neuen“ Ortsrandes östlich der Kreisstraße AB 10 geeignet.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das bestehende Baugebiet „Höhlloch“ östlich der Kahlgrundstraße / Kreisstraße AB 10 greift bereits in den Talraum ein. Um ein weiteres Vordringen der Bebauung an dieser Stelle zu vermeiden, wurde im Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan eine Baustopplinie eingetragen.

Die Geländesituation und die Obstbaumplantage sind die prägenden Elemente.

Durch ein weiteres Gebäude wird das Erscheinungsbild am Ortsrand verändert und das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig umgestaltet.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen nur noch zwei unbebaute Grundstücke. Bisher wurden sehr wenige Befreiungen von den Festsetzungen beantragt bzw. erteilt. Aufgrund der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Abweichungen (§ 31 BauGB) ist eine Änderung und Überarbeitung der vorhandenen Bauleitplanung nicht erforderlich, um künftige Bauvorhaben zu ermöglichen.

Nach Bewertung der verschiedenen Aspekte wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Betroffenheit im Abwägungsprozess zugeteilt. Den gemeinschaftlichen Interessen des Naturschutzes wird hier Vorrang eingeräumt.

Im Ergebnis wird empfohlen, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höhlloch“ Änderung 1 nicht weiterzuführen.

### **3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,**

24.11.20

Fachtechnische Stellungnahme

Vorentwurf i.d.F. vom 01.10.2020

Bewertung:

Zur Bewahrung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des BauGB, Anlage 2, zu erstellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob im Plangebiet, insbesondere auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen, gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind hierbei die von der Kahlgrundstraße (Kreisstraße AB 10 und AB 13) ausgehenden Verkehrsgeräusche zu bewerten. Andere Immissionen, die erheblich sein könnten, sind dem Immissionsschutz nicht bekannt. Sicherheitshalber sollten aber die Geräuschimmissionen, die vom nahgelegenen Bolzplatz ausgehen, bewertet werden - ggf. sind organisatorische Maßnahmen zu implementieren, um unzulässige Lärmbelastigungen durch die Bolzplatznutzung sicher ausschließen zu können (Beschränkung der Nutzungszeit, Erstellen einer Platzordnung usw.).

Um im allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse, trotz der durch die Kahlgrundstraße verursachten Verkehrsgeräusche, sicherzustellen, ist nach DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – die Einhaltung bzw. Unterschreitung folgender Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von Straßenverkehrslärm anzustreben:

- tagsüber 55 dB(A),
- nachts 45 dB(A).

Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen besteht für eine Gemeinde die Möglichkeit zur Ausschöpfung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Höhlloch" wurden die von der Kahlgrundstraße ausgehenden Verkehrsgeräusche auf Basis des Verkehrsaufkommens des Jahres 2015 und nach DIN 18005 Teil 1 bewertet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den an der Kahlgrundstraße (Kreisstraße AB10 bzw. AB13) angrenzenden Grundstücken sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Dies bedeutet, dass ab einem bestimmten Abstand schalltechnisch sensibler Wohnräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zur Kahlgrundstraße passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, ab welchen, das geht allerdings weder aus der Begründung noch aus der Planzeichnung hervor.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den in der Planzeichnung rot eingezeichneten Wohngebäuden nur um Vorschläge handelt, dass sich also die Abstände zur Kahlgrundstraße ändern könnten, wird empfohlen, die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu präzisieren, beispielweise indem in der Planzeichnung die 55/45-dB(A)-Isophone eingezeichnet wird - die Isophone, die für die Schallschutzmaßnahmen maßgeblich ist.

Hinsichtlich der Planung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenhautelemente zu beachten.

Der Immissionsschutz empfiehlt, durch den Einbau von Schallschutzfenstern, den Straßenverkehrslärm in Schlaf- und Kinderzimmern auf einen Innenpegel von nachts 25 dB(A) zu vermindern. In diesem Zusammenhang wird auf die VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, hingewiesen.

#### Fazit:

Der Immissionsschutz erhebt keine prinzipiellen Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Höhlloch" in der Fassung vom 01.10.2020.

Nach § 2a des BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar, der entsprechend den Vorgaben des BauGB, Anlage 2, zu erstellen ist.

Im Umweltbericht ist auf die Verkehrslärmproblematik und die geplanten Schallschutzmaßnahmen einzugehen. Inwieweit weitere Umwelteinwirkungen, zum Beispiel Luftver-

unreinigungen, Gerüche oder Geräusche, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oder Betrieben ausgehen, zu berücksichtigen sind, kann seitens des Immissionsschutzes nicht vollumfänglich beurteilt werden und ist abschließend von der Gemeinde zu ermitteln.

Hinsichtlich der Bewertung des erwähnten Bolzplatzes wird auf die Broschüre 'Geräusche von Trendsportarten', die unter nachfolgendem Link erhältlich ist, verwiesen: [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop\\_app000004?SID=2104380293&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:'lfu\\_lae\\_00043',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF'\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000004?SID=2104380293&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:'lfu_lae_00043',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF'))

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bzw. der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind mindestens folgende Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzunehmen:

- Bei Unterschreitung eines Abstandes zur Kahlgrundstraße von XX m ist auf eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung zu achten.
- Kann bei Unterschreitung des notwendigen Abstands zur Kahlgrundstraße eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung nicht realisiert werden, so sind bei schalltechnisch sensiblen Räumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenhautelemente sind die Bestimmungen der DIN 4109 zu beachten.

Zur Begründung und Planzeichnung wird Folgendes angemerkt:

- Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen sollten gemäß der Vorgabe der Richtlinie für den Schallschutz an Straßen, RLS.90, Kapitel 4.7, dargestellt werden; beispielsweise sollten die passiven Schallschutzmaßnahmen in der Planzeichnung kenntlich gemacht (und die berechneten Beurteilungspegel angegeben) werden (s. RLS-90, Kapitel 4.7.3).
- Aus der Planzeichnung sollte eindeutig hervorgehen, ab welchen Abständen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Deshalb sollten entsprechende Isophone eingezeichnet werden - aus Sicht des Immissionsschutzes die Isophone, bei der tags oder nachts die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten bzw. unterschritten werden.
- Unklar ist, worauf sich die in der Planzeichnung mit 56,1/47,7 dB(A) beschrifteten Isophone bzw. die angegebenen Immissionspegel beziehen (evtl. sollte es sich dabei um die in der Begründung berechnete 56,8/48,4-dB(A)-Isophone handeln).
- Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss die planende Gemeinde für den Fall, dass eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift verweist (z. B. DIN 4109) und sich erst aus dieser Vorschrift die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ergibt oder erst aus dieser Vorschrift folgt, nach welchen Methoden und Berechnungsverfahren der Inhalt der Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Benutzung im Einzelnen zu ermitteln ist, sicherstellen, dass die Planbetroffenen auch vom Inhalt dieser DIN-Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Die Gemeinde muss daher im Text des Bebauungsplans oder in der Bekanntmachung darauf hinweisen, dass die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden kann.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Falle der Fortführung des Bauleitplanverfahrens sind die in der Stellungnahme genannten Punkte zu beachten und entsprechend aufzunehmen bzw. zu ergänzen.

**4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 05.11.20**

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

## 5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

Es liegt keine Äußerung vor.

## 6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband,

12.11.20

Die regionalplanerische Prüfung hat Folgendes ergeben:

Teilflächen des geplanten Vorhabens befinden sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb von Naturschutzflächen sowie im Landschaftsschutzgebiet Spessart.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP und 4.1.2.1 RP1 i.V.m. Anhang Karte 3 „Landschaft und Erholung; Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG). Sie tragen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei. Gemäß Festsetzung 4.1.2-01 RP1 sollen Landschaftsschutzgebiete in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Daher ist den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden ein besonderes Gewicht beizumessen.

### Ergebnis

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben keine Einwendungen, insofern auch die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwendungen gegen die Planung erheben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

### Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen Wald- und Grünflächen. Die Untere Naturschutzbehörde trägt die Erweiterungsplanung mit der Überschreitung der Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragenen Baustopplinie nicht mit.

## 7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz,

13.11.20

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

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

Die Freiwillige Feuerwehr Johannesberg kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die vorhandene und zukünftig geplante Bebauung mit nachfolgender Einschränkung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter (4-tlg. Steckleiter) im Regelfall sichergestellt

werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr Johannesburg vorhandenen Leiter nicht sichergestellt werden. Die zuständige Freiwillige Feuerwehr Johannesburg verfügt über kein Hubrettungsgerät (Drehleiter).

Bei Gebäuden oder Betrieben besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t. ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Dies betrifft insbesondere die Zufahrt zur Bewegungsfläche auf der Nord-Ost-Seite der Schule und des Hortgebäudes über die Ulmenstraße. Die Feuerwehrezufahrt und die Bewegungsfläche müssen im Zuge der Planung neu bewertet und eventuell gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr neu hergestellt werden.

Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Forderung unterstellt aber aus unserer Sicht, dass bei Abständen von weniger als 50 m ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind bzw. für einen wirksamen und erfolgreichen Feuerwehreinsatz vorhanden sein müssen.

In Abständen von max. höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine Breite von 7 m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für die Bebauung für eine allgemeines Wohngebiet (WA) zu überprüfen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder bei Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Gemeinde Johannesburg wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschatzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und

das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Im Baugebiet ist die ausreichende Zahl genormter Hydranten, zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr, von der Gemeinde Johannesburg zu überprüfen und gegebenenfalls zu erweitern.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand einzubauen, dass von einem im Einsatz befindlichen Löschfahrzeug (geplante Bewegungsfläche) in max. Abstand von 75 m ein Hydrant zur Verfügung steht.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten und zum Straßenverlauf angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Für einen wirksamen und schnellen Feuerwehreinsatz muss ausreichend Löschwasser in der Nähe der geplanten Bewegungsflächen für die Löschfahrzeuge zur Verfügung stehen. Als ausreichend sehen wir dafür an, wenn jeweils ein Hydrant in einem Abstand von max. 75 m von jeder notwendigen Bewegungsfläche zur Verfügung steht, der in der Lage ist mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben kann.

Alternativ kann unmittelbar an einer Bewegungsfläche auch eine geeignete Saugstelle für die Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Die restliche Gesamtlöschwassermenge kann für jede Bewegungsfläche in einem Abstand von bis zu 300 m zur Verfügung gestellt werden. Ergänzende, für die Feuerwehr geeignete Löschwasserentnahmestellen müssen jeweils mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben können.

Für das Baugebiet „Höhloch“ ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge von 1600l/min, für die nun geplante bauliche Nutzung und kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Stehen diese 1600 l/min derzeit nicht zur Verfügung, sind ggf. Festsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren, die zu einer geringen Gefahr der Brandausbreitung führen und dann nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von nur 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erfordern.



Eine gesicherte Trinkwasserversorgung sagt noch nichts über eine gesicherte Löschwasserversorgung aus. Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Sie müssen ganzjährig eine ausreichende Löschwassermenge liefern, immer eine ausreichende Wassertiefe von mind. 50 cm aufweisen und mit Feuerwehrfahrzeugen direkt zu erreichen sein. Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche direkt an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.

Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte.

Die Erschließungsstraße – Ulmenstraße – entspricht in Querschnitt und Bauweise den geforderten Nutzungsansprüchen. Feuerwehrfahrzeuge müssen auf dem bestehenden Wendehammer zurücksetzen und können nicht in einem Zug wenden.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Schutzobjekten zur Verfügung. Zu beachten ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges.

Die derzeit in dem Baugebiet zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist zu prüfen. Die Aschaffenburgerversorgungs-GmbH (AVG) wurde im Verfahren beteiligt und hat sich mit Schreiben vom 13.11.2020 geäußert (s. Verteiler Nr. 18).

## **8. Landratsamt, Kreisstraßenverwaltung,**

19.10.20

Die Belange der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Aschaffenburg sind im Rahmen der vorgelegten Planunterlagen mit Begründung (i.d.F. vom 01.10.2020) enthalten und umfassend gewürdigt. Eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG kann erteilt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**9. Landratsamt, Gesundheitsamt,**

03.11.20

Es bestehen aus hygienischer Sicht keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**10. Wasserwirtschaftsamt,**

16.11.20

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2020 vorgelegt. Fachlich sind folgende Anmerkungen veranlasst:

- Unter Punkt 5.2 Abwasserbeseitigung der Begründung heißt es, die Gemeinde ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund angeschlossen. Dies trifft auf den Ortsteil Breunsberg nicht zu. Dieser entwässert zur Kläranlage Aschaffenburg.
- Unter Punkt 2.4 Technische Ver- und Entsorgung der Begründung wird für die Entwässerung von Mischwasserkanalisation gesprochen. Unter 10. Hinweise wird beschrieben, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll (Versickerung von Niederschlagswasser). Dies ist bei entsprechenden Voraussetzungen wasserwirtschaftlich zu begrüßen, sollte in der Begründung unter Punkt 2.4 jedoch angepasst werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden Mischwasserkanalsystem. Der Hinweis ist somit zu korrigieren.

## 11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde

12.11.20

Landesplanerische Stellungnahme

Die landesplanerische Prüfung hat Folgendes ergeben:

Teilflächen des geplanten Vorhabens befinden sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb von Naturschutzflächen sowie im Landschaftsschutzgebiet Spessart.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP und 4.1.2.1 RP1 i.V.m. Anhang Karte 3 „Landschaft und Erholung; Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG). Sie tragen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei. Gemäß Festsetzung 4.1.2-01 RP1 sollen Landschaftsschutzgebiete in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Daher ist den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden ein besonderes Gewicht beizumessen.

### Ergebnis

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben keine Einwendungen, insofern auch die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwendungen gegen die Planung erheben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen Wald- und Grünflächen. Die Untere Naturschutzbehörde trägt die Erweiterungsplanung mit der Überschreitung der Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragenen Baustopplinie nicht mit.

## 12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

29.10.20

Es werden keine Einwände erhoben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

## 13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,

27.10.20

Das Amt hat keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

## 14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

04.11.20

Das Amt hat keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

## 15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B – Koordination

## **Bauleitplanung,**

19.10.20

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Es wird hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)) zu richten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG ist in dem Bebauungsplan enthalten.

## **16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg,**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,**

13.11.20

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höhlloch“ bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden, gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

## **18. AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH,**

13.11.20

Gegen die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes gem. Änderung 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist seitens AVG grundsätzlich nichts einzuwenden. Es ist darauf zu achten, dass ein Niederspannungs- und ein Straßenbeleuchtungskabel im Abstand von ca. 0,7m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze von Flur Nr. 2663 verlaufen.

Der Leitungsverlauf ist in den Bestandsplänen der AVG dokumentiert. Vor Grabarbeiten bzw. Bebauung des Grundstücks sind die Bestandspläne schriftlich anzufordern.

Bei der Verlegung bzw. Herstellung unterirdischer Anlagen wie Kanäle, Schächte und sonstiger Bauwerke ist aus Sicherheitsgründen zum vorgenannten Niederspannungskabel ein Mindestabstand von 1,00m parallel zum Kabel und 0,40m bei Kreuzungen einzuhalten. Ggf. ist das Niederspannungskabel fachgerecht gegen mechanische Einflüsse zu schützen.

Ein kleiner Teil von Flur Nr. 2663 liegt im Schutzbereich der 20-KV Mittelspannungsfreileitung. Hier ist im Rahmen von Bauanträgen und Bauarbeiten das beigefügte Merkblatt "Abstände 20-kV Freileitungen" zu beachten.

Mittelfristig wird diese Mittelspannungsfreileitung außer Betrieb genommen und zurückgebaut.

Der genaue Zeitpunkt des Rückbaus der Freileitungsanlage ist aktuell nicht bekannt.

Städtebauliche Stellungnahme: Kenntnisnahme und Beachtung.

**19. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe,**

Es liegt keine Äußerung vor.

**20. Abwasserverband Untermain, Kleinostheim,**

19.10.20

Das Projekt ist für den Abwasserverbund Untermain nicht von Relevanz, da die Kanalisation in Breunberg an den Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund angeschlossen ist.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Der Abwasserverband Untermain wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

**21. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris,**

22.10.20

Von Seiten des ZAK bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**22. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein,**

12.11.20

Zum vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aktuell endet die bestehende Versorgungsleitung im Bereich des Flurstücks 590/14. Nähere Details können Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen. Zur Erschließung der Grundstücke ist daher eine Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes der Spessartgruppe notwendig. Den erforderlichen Umfang werden wir in Abstimmung mit der Gemeinde Johannesberg festlegen.
2. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurde von Seiten der Spessartgruppe noch keine Aussage getroffen. Für eine entsprechende Beurteilung benötigen wir die von der zuständigen Behörde festgesetzte Löschwassermenge.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Für das Baugebiet „Höhlloch“ ist gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min erforderlich.

Ferner erreichten die Gemeindeverwaltung drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Nachstehend werden dem Gemeinderat die Eingaben sowie die städtebauliche Bewertung durch Frau Richter vom Architekturbüro Richter/Schäffner mitgeteilt:

## 1. Stellungnahme

Schreiben vom 11.11.2020

In der Ausgabe des Mitteilungsblattes Nr. 42 vom 15. Oktober 2020 wird im Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) die öffentliche Auslegung der oben genannten Bebauungsplanänderung bekannt gemacht.

Trotz der feststellbaren Hartnäckigkeit, mit der die Bebaubarkeit mancher Grundstücke in dem Verfahrensgebiet durchgesetzt werden soll, wage ich es, die große Bitte an Sie zu richten: Stellen Sie das Verfahren ein. Es ist durch und durch ungerecht. Um Sie davon zu überzeugen, trage ich Ihnen folgenden Rollentausch an:

### **Versetzen Sie sich in die Lage...**

Sie sind Eigentümer einer Wiese. Im geordneten Verfahren wird diese Fläche von der vorbereitenden Bauleitplanung behördenverbindlich als bebaubar vorgesehen. Nachfolgend eröffnet die Gemeinde in der besonderen Bauleitplanung das Bebauungsverfahren. Nach Rechtskraft wird Ihr Grundstück mit einem Flächenabzug von 30 Prozent bedacht. Statt der Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> wird Ihr Grundstück auf 700 verkleinert, um unter anderem die öffentlichen Flächen bereitstellen zu können. Mit dem Kanalbau und der Erschließung des Bebauungsplangebietes erhalten Sie Bescheide in einer Höhe von angenommenen 10.000 Euro.

Nach mehreren Jahren stellt ein Angrenzer am abgeschlossenen Bebauungsplangebiet den Antrag, nachträglich sein Grundstück für bebaubar zu erklären. Die Gemeinde gibt dem Antrag statt und zur Krönung »beschenkt« sie sich darüber hinaus selbst mit einem Bauplatz. Der nunmehr neue Bauplatzeigentümer kommt in den Genuss, weder einen Flächenabzug erbringen noch Beitragsbescheide für die vorhandene Infrastruktur entrichten zu müssen, denn alles wurde von Ihnen und all den »Alteigentümern« zumindest größtenteils »bezahlt«.

Würden Sie - wenn Sie sich im Rollentausch in die Lage des Bauplatzinhabers hinein denken - dieses Vorgehen als gerecht empfinden? Oder würden Sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, sich gegen diese Ungerechtigkeit zur Wehr zu setzen? Schließlich ist es Ihr Geld, Ihre Investition, die sich der »Günstling«, bzw. die »Günstlinge« samt Flächenabzug ersparen (möchten), erspart haben.

Für meinen Teil halte ich es mit Mahatma Gandhi: „Wer Unrecht schweigend hinnimmt, macht sich mitschuldig“.

Unabhängig des angeregten Rollentausches kann im Rahmen der fachlichen Beurteilung des Bebauungsplanänderungsverfahrens die als Erweiterung vorgesehene Dreiecksfläche zwischen Kreisstraße und vorhandenem Baugebiet fast als moderate Abrundung zwischen Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße zum Altort hin, westlich der Kreisstraße, angesehen werden. Dies wäre schon bei der Aufstellung des alten B-Planes sinnvoll und richtig gewesen. War aber nicht! Übrigens sind im Laufe der 80-er und 90-er Jahre verschiedene Anträge zur Modifizierung des Bebauungsplanes »Höhlloch« gestellt worden, die aber allesamt nicht das gemeindliche Einvernehmen erhalten haben. Anträge zu einer Änderung für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2663, Gemarkung Breunsberg, sind in dieser Zeit nicht vorgelegt worden.

**Folgende Anregungen und Einwände mit Begründung werden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgetragen:**

Die von der Gemeinde Johannesburg beschlossene Bebauungsplanänderung 1 verstößt nach meiner Meinung gegen jegliches gesunde Rechtsempfinden und bereitet mir angesichts der Tatsache, dass zahlreiche Hinderungsgründe ausgeklammert werden, größte Sorgen. Die veröffentlichte Begründung, weshalb das gegenständliche Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, erachte ich für wenig nachvollziehbar und vorgeschoben, denn es werden die tatsächlichen Zusammenhänge ausgeblendet. Ich zitiere aus dem eingangs erwähnten Mitteilungsblatt: »Die Änderung aus dem Jahr 1973 begründet sich in erster Linie darin, dass die Festsetzungen nicht den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Befreiungen zugelassen...«.

Es ist niemandem zu verdenken, der angesichts der Gesamtbeurteilung ins Grübeln gerät, wie hartnäckig, zeitaufwändig und mit reichlich finanzieller Unterstützung die Gemeinde Johannesburg über drei Legislaturperioden hinweg zahlreiche Möglichkeiten auslotet, ausprobiert und verfolgt, um die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 2663, Gemarkung Breunsberg, durchzusetzen.

### **Wie Phönix aus der Asche oder aus dem Hut gezaubert?**

Neben den Anträgen aus den Jahren 2007 und 2008, die mehrheitlich abgelehnt worden sind, sollte die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Jahr 2013 im Rahmen einer »Einbeziehungssatzung« nach § 34 BauGB einbezogen werden, was allerdings als nicht zulässig und somit auch nicht genehmigungsfähig beurteilt wurde. Nach weiterer Durchsicht aller Veröffentlichungen im Zeitfenster von 2013 bis 2020 fand ich weder im Mitteilungsblatt noch in der Tageszeitung einen Hinweis, es werde ein Bebauungsplanänderungsverfahren angegangen. Deshalb wirkt der ausgefertigte Änderungsplan auf mich wie »Phönix aus der Asche« oder wie »aus dem Hut gezaubert« und hinterfrage daraus folgernd natürlich die fehlende Transparenz.

Nun nach sieben Jahren und mehrfach gescheiterter Versuche, das gegenständliche [Name gekürzt] Grundstück für bebaubar erklären zu lassen, entschieden sich die Mitglieder des Gemeinderates für die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Da mir die Beschlussvorlage zur Sitzung vom 08. September 2020 nicht vorliegt, kann ich nicht beurteilen, welche Informationen zu den seitherigen Anträgen, auch zu Anträgen, den Bebauungsplan zu ändern, den Ratsmitglieder vorgelegen haben.

Tatsache ist, dass die seitherigen, mehrfachen Versuche, die Bebaubarmachung des Außenbereichs Grundstücks Fl.-Nr. 2663, Gemarkung Breunsberg, auf »normalen Weg« durchzusetzen, gescheitert sind. Würde ich mich wohlwollend der Begründung nähern, weshalb die Änderung vorgenommen wird, dann müsste die Gemeinde Johannesburg zu aller erst in unserem Ortsteil Breunsberg den Bebauungsplan »Breunsberg Nord-Ost« mit seiner Rechtskraft vom April 1975 aktualisieren. Dort sind seither nicht nur wesentlich mehr Befreiungen erteilt worden, vielmehr fand in der Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens südlich der Frankenstraße keine Umlegung, ebenfalls kein Flächenabzug statt, weshalb der bebaute Istzustand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht. Dies hat nachlesbar in Einzelfällen zu Irritationen und Problemen geführt.

Da mich die Meinung des langjährigen Gemeinderatsmitgliedes [Name gekürzt], wohnhaft im Ortsteil Breunsberg, interessierte, erfragte ich seine Meinung über das eröffnete Änderungsverfahren. Es meinte unverblümt, er könne sich nicht vorstellen, dass sich die Mehrheit des Gemeinderates für die jetzige Bebauungsplanänderung verwendet, würden sie sich in die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanverfahrens »Höhlloch« einlesen. Dies ist auch die Auffassung einiger Ortsbürger in Johannesburg und in besonderen in Breunsberg, die sich möglicherweise nicht an die Gemeinde wenden, sich aber eine klare Meinung gebildet haben.

Nicht unterschätzen sollte man das weit zurückreichende »Ortsgedächtnis«. Es ist noch einigen Breunsberger, die nicht genannt werden möchten, gegenwärtig, dass im Aufstellungsverfahren des Baugebietes »Höhlloch« der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 2663 seitens der Gemeinde und des Planers gefragt wurde, ob er in das Verfahren einbezogen werden möchte. Er habe abgelehnt und damals auch keinen Hehl daraus gemacht, dass er »mit Abschluss der Umlegung und Erschließung auf diese Anfrage wieder zurückkommen werde«.

Aus den Akten ist zudem ersichtlich, dass aufgrund des [Name gekürzt] Vetos auch die für sinnvoll gehaltene Schaffung einer Bus Bucht östlich der Kreisstraße AB 10 an der Einmündung zur Frankenstraße nicht umgesetzt werden konnte.

### **Fakten und Zahlen - zum Bebauungsplanverfahren »Höhlloch«**

Zu aller erst ist festzuhalten: Das Baugebiet »Höhlloch« genießt ohne jeglichen Zweifel in Anbetracht der städtebaulichen Beurteilung angesichts der Lage abseits des Ortskerns einen Sonderstatus.

Nach über 11 Jahren Rechtskraft des Bebauungsplanes »Höhlloch« wurde die Umlegung mit entsprechendem Abzug und sodann die Erschließung im Jahr 1985 mit erheblichem Medienrasseln durchgeführt, denn es mussten einige Buchen gefällt werden, was den Bewohnern des dort schon vorhandenen Baubestandes aufgestoßen war. Eigentlich war die Aufregung nicht nachvollziehbar, da mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen die bis dahin fehlende Infrastruktur »nachgeholt« und rechtlich »geheilt« wurde.

Aus dem Zeitungsbericht vom 01. Oktober 1985



„6,5 m breit ausgebaut wird die Ulmenstraße in Johannesberg-Breunsberg. Wegen des abschüssigen Geländes gestalten sich auch hier die Bauarbeiten sehr schwierig.“

In den Jahren 2007 und 2008 beantragte [Name gekürzt] -siehe Beschlussfassung vom 06. März 2007, Tagesordnungspunkt 1 und Beschlussfassung vom 22. April 2008, Tagesordnungspunkt 7 - mit entsprechender Begründung die Bebaubarmachung des gegenständlichen Außenbereichsgrundstücks, das unmittelbar an die Sackgasse der »Ulmenstraße« angrenzt. In den genannten Beschlussauszügen ist ausgeführt:

»Bekannt gegeben wird, dass die Erschließungsstraße Ulmenstraße mit Endbescheiden vom 06. Oktober 1987 abgerechnet wurde. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 86.486,59 Euro und waren auf 7.504 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen zu verteilen, woraus sich



ein Verteiler von 11,5254 Euro1 m2 errechnet. Im Einzelfall mussten beglichen werden:

- 28.456,21 Euro
- 25.609,43 Euro
- 10.246,08 Euro
- 10.176,92 Euro
- 11.997,94 Euro

Aufgrund des Geländeverlaufes und der wenigen Grundstücke, die zur Verteilung her angezogen werden konnten, waren die Erschließungskosten innerhalb des Baugebietes »Höhlloch« wesentlich höher als andernorts.

Legen wir rein rechnerisch eine bebaubare Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, die dem Grundstück Fl.-Nr. 2663 zugestanden wird, komme ich auf einen Erschließungskostenbeitrag von 10.170,10 Euro, der damals für die gegenständliche Grundstücksfläche als Anliegeranteil hätte bezahlt werden müssen, den sich nun der Grundstückseigentümer auf Kosten der »teilnehmenden Ersterschließer« erspart.

Die Anträge von 2007 und 2008 wurden sehr intensiv von den zuständigen Referaten des Landratsamtes Aschaffenburg wie auch vom bayerischen Gemeindetag geprüft. Unisono kamen alle zu dem Ergebnis, dass es sich keinesfalls um eine Ortsrandbebauung handelt, sondern um eine Zersiedelung. Meiner Erinnerung nach wandte 2008 [Name gekürzt] ein, er könne nichts für das ablehnende Verhalten seines Vaters, am Bebauungsplanverfahren »Höhlloch« nicht beteiligt sein werden. Egal wie man es drehen und wenden möchte, eine Bebauung des beantragten Grundstücks ist und bleibt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanänderungsverfahrens ein unentschuldbares Unrecht.

Im bebauten und bebaubaren Johannesberger Raum gibt es eine Reihe von Bezugsfällen von Grundstücken, die in Sackgassen oder in ähnlicher Weise angrenzen. In der Vergangenheit wurden - was man wissen sollte - gleichgelagerte Anträge abgelehnt wie zum Beispiel:

[Auflistung diverser Namen und Adressen gekürzt]

Sehr löblich und hoch wurde in alldiesen Fällen »die bisherige und rigorose Haltung des Gemeinderates, für die Ausweisung von neuen Baugebieten ausschließlich städtebauliche Gründe heranzuziehen«, eingestuft. Man würde es zutiefst bedauern, wenn im Falle [Name gekürzt] ein bezugskräftiger Einzelfall geschaffen werden sollte, so die einstige klar und eindeutig formulierte, in moralischer Hinsicht korrekte Beurteilung.

Die Mitglieder des Gemeinderates sollten sich bei der Weiterführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens bewusstmachen, dass mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung ein bleibender Makel einhergehen und kein gutes Licht auf die noch junge Legislaturperiode werfen wird. Man wird sich bleibend nicht des Vorwurfs- »Protektionist zu sein« - verwehren können. Inwieweit Regressansprüche vor allem von den »Trägern der Ersterschließung« der Gemeinde Johannesberg angetragen werden können, sollte in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben. Auf ähnlich gelagerte Fälle in der Rechtsprechung darf verwiesen werden, bei denen in Folge auch die Mitglieder des Gemeinderates nach Rechtskraft des jeweiligen Gerichtsurteils persönlich zum Schadensausgleich herangezogen wurden.

Ungeachtet meiner umfassenden Ausführungen stehen viele weitere Fragen allgemeiner Natur zur Beantwortung an:

- Weshalb die fehlende Transparenz?
- Weshalb der gewählte Zeitpunkt des Bebauungsplanänderungsverfahrens (mitten in der Pandemie)?

- Weshalb bleiben stets wiederkehrend Außenbereichskriterien und Gebiete des Landschaftsschutzgebietes »Naturpark Spessart« unberücksichtigt?
- Weshalb werden die vorhandenen Baustoppllinien ausgeklammert?
- Ist in Johannesburg Flächenversiegelung kein Thema?
- Weshalb werden bedenkliche Verfahren trotz fehlendem Abschluss der Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt?
- und und und.

Aus Gründen der Transparenz werde ich mein Schreiben auch an die Grundstückseigentümer im bestehenden Baugebiet „Höhlloch“ weiterleiten und mir vorenthalten, eine kommunal- wie rechtsaufsichtliche Prüfung anzudenken. Verantwortungsvolle Mandatsträger besitzen ein untrügliches Gespür, dass Gefälligkeiten auf Kosten anderer nicht im Entferntesten guten Charaktereigenschaften entsprechen und vermeiden sämtliche anrühliche „Stallgerüche“. Auch wissen sie um das unangenehme Regulativ einer brandmarkenden Berichterstattung.

## **Stellungnahme 2**

Schreiben v. 12.11.2020

Es wird wie folgt Stellung genommen:

In dem Bereich der Erweiterung (Richtung Wenighösbach) ist auf dem Planentwurf parallel zur Kreisstraße AB10 keine öffentliche Fläche eingezeichnet bzw. ausgewiesen. Da es sich bei der Kreisstraße AB 10 um eine stark befahrene Straße handelt, wäre es zwingend erforderlich, mindestens einen 2 mtr. breiten öffentlichen Randstreifen in die Planung mit aufzunehmen.

Begründung:

Früher oder später werden die Kreisverwaltungsbehörden einen Straßenausbau vornehmen. Einen Fuß- oder Radweg nach Wenighösbach ist nicht aus zu schließen. (siehe auch Fuß- und Radweg zwischen Johannesburg und Breunsberg)

Es ist im Rahmen des bevorstehenden Planungs- u. Umlegungsverfahrens leicht möglich einen öffentlichen Streifen von min. 2 mtr. in die Planung mit auf zu nehmen und im Umlegungsverfahren mit umzusetzen.

Antrag:

Ich beantrage hiermit, das in dem neuen erweiterten Bereich parallel zur Kreisstraße ein 2mtr. breiter öffentlicher Randstreifen für spätere Erweiterungen in die Planung bzw. Umlegung mit aufgenommen wird.

## **Stellungnahme 3**

Schreiben v. 14.11.20

für die städtebauliche Entwicklung des OT Breunsberg wurde mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Buchacker Änderung 2" (Satzung vom 3.5.2016) eindeutig der nördliche Ortsrand gewählt. Einer gleichzeitigen Erweiterung des Ortes in südöstlicher Richtung kann ich unter städte- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten nicht zustimmen.

Der Begründung der ausgelegten Bebauungsplanänderung ist zu entnehmen, dass bereits 2007 beantragt wurde, die zur Bebauung vorgesehene Außenbereichsfläche (Flurstücks Nr. 2663) durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen.

Mit dem Baugebiet "Buchacker Änderung 2" stehen seit 2016 weitere Bauflächen im Ort zur Verfügung. Die in der Begründung des Bebauungsplans "Höhlloch Änderung 1" angeführten Erläuterungen, dass z.B. eine Nachverdichtung ausscheidet oder dass Flächen zur Wiedernutzbarmachung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen, sollten daher überprüft werden.

Sollten tatsächlich (wie in der Begründung erläutert) die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Reserveflächen darstellen und sollte auch tatsächlich die leerstehende Bausubstanz im Ortskern nicht zur Verfügung stehen, sehe ich dennoch keinen Grund dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hohlloch in südöstlicher Richtung zu erweitern.

Innerhalb des bestehenden Baugebietes "Hohlloch" liegen noch drei unbebaute Grundstücke westlich der Ulmenstraße. Insgesamt ist damit der rechtskräftige Geltungsbereich seit langer Zeit etwa nur zur Hälfte bebaut. Durch die Kahlgrundstraße und die Hanglage wirken die sehr vereinzelt stehenden Häuser eher vom Ort abgehängt. Auch mit Anschluss des Geltungsbereichs an eine größer zusammenhängende Waldfläche und das LSG "Spessart" sollte von einer weiteren Ortsentwicklung in diesem Bereich abgesehen werden.

#### Städtebauliche Beurteilung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die drei Schreiben werden zusammenfassend beurteilt. Die Punkte „Erschließungskosten“, „Zeitpunkt des Verfahrens“, „Transparenz“ (war stets gegeben durch Beteiligung der Öffentlichkeit) etc. sind nicht Gegenstand dieser Beurteilung.

Nach Zusammenstellung und Bewertung der Belange, die durch die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung bisher in das Aufstellungsverfahren eingebracht wurden, sind die Aspekte und die gemeinschaftlichen Interessen des Naturschutzes von großer Bedeutung und finden besondere Gewichtung (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.11.2020 - Behördenbeteiligung, Verteiler Nr. 2). Nach Prüfung der Stellungnahmen erfolgt die Empfehlung, die Bedenken und Einwände in der Abwägung zu berücksichtigen und das Verfahren zur 1. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Hohlloch“ (einschl. Erweiterung) nicht fortzuführen. Eine Bebauung über die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Bau-stopplinie sollte nicht zugelassen werden.

Die abschließende Abwägung ist durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung mit Beschlussfassung zu treffen.“

### **Erschließungskosten**

Das gegenständliche Grundstück wurde nicht zu den Erschließungskosten herangezogen. Bei gleichen Baukosten für die Erschließung und Flächen wäre ein Erschließungsbeitrag in Höhe von rd. 10.000 Euro durchaus realistisch. Dieser Betrag hätte die Last der anderen Grundstückseigentümer, die die angefallenen Erschließungskosten in Gänze getragen haben, gemindert.

### **Flächenabzug für öffentliche Anlagen**

Die Aussage im Rahmen der 1. Stellungnahme bezüglich des Flächenabzugs ist dahingehend nachvollziehbar, wurde doch in früheren Jahren im Rahmen einer Erschließung ein Flächenabzug in Höhe von 30 Prozent für die Erstellung der öffentlichen Anlagen vorgenommen. Wenngleich ein Flächenabzug für die Errichtung eines Radweges zwar in Betracht kommt, würde dieser verhältnismäßig gering zu dem vorstehenden Flächenabzug ausfallen.

### **Zeitpunkt des Verfahrens/Transparenz**

Bereits zum 03.03.2015 wurde über den gegenständlichen Antrag in öffentlicher Sitzung beraten und eine Aufnahme des Verfahrens beschlossen. Die Umsetzung des vorstehenden Gemeinderatsbeschlusses und damit die Fortführung des Verfahrens wurde in einer öffentlichen Bauausschusssitzung am 28.07.2020 vorberaten. Ferner wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung vom 08.09.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst. 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 19.10.2020 bis 16.11.2020 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange statt. Die Transparenz und die Überschaubarkeit des Verfahrensablaufes wurden damit einschlägig beachtet. Die entsprechenden Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnten zum einen im Internet oder nach Terminvereinbarung im Rathaus eingesehen werden.

Weder der Zeitpunkt des Verfahrens noch die Transparenz wurden somit durch die Pandemie negativ beeinflusst.

### **Aufnahme eines öffentlichen Randstreifens**

Bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist über die Antragstellung der 2. Stellungnahme zu beraten und abzustimmen.

Frau Richter vom Bauatelier Richter/Schäffner ist zur Sitzung anwesend und wird zum Verfahren ausführlich Stellung nehmen.

### **Erörterung:**

Bürgermeister Peter Zenglein führt in den Tagesordnungspunkt ein und berichtet, dass die frühzeitige Beteiligung abgeschlossen und die Stellungnahmen gesichtet und bewertet wurden.

Anschließend geht Frau Richter auf die einzelnen Stellungnahmen ein, erläutert ihre städtebauliche Bewertung und beantwortet die Fragen des Gremiums. Aus der Mitte des Gemeinderates wird nach den gemeindlichen Gründen für die Änderung gefragt. Frau Richter erklärt, dass so Wohnraum im Innenbereich geschaffen und eine Abrundung des Ortsbildes erreicht wird. Weiter wird erfragt, ob klar ist warum die Kreisbaumeisterin nicht auf die Baustopplinie eingeht. Herr Zenglein erklärt, dass hier aus seiner Sicht zum einen generell darum geht alte Bebauungspläne zu erneuern, um die Anzahl der Befreiungen zu minimieren. Zum anderen geht es darum durch die erwähnte „Nachverdichtung“ im Zuge der Erneuerung Wohnraum zu schaffen.

Abschließend schlägt Sie vor, dass Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Höhlloch“ zurückzustellen. Ferner begründet Sie ihren Vorschlag wie folgt:

Bei den jeweiligen Bauleitplanverfahren geht es immer darum verschiedene Interessen, Belange und ggf. weiterführende Untersuchungsergebnisse gegeneinander abzuwägen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat sich

herausgestellt, dass sich die untere Naturschutzbehörde an der bestehenden Baustopplinie orientiert und aus naturschutzrechtlichen Belangen daher der Änderung des Bebauungsplans nicht zustimmen wird. Für eine Versetzung einer Baustopplinie bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans sowie u.a. einer artenschutzrechtlichen Untersuchung in diesem Bereich. Ein unbedenkliches Ergebnis vorausgesetzt, könnte hier neuer Abwägungsspielraum für die Versetzung der Baustopplinie geschaffen werden. Um hier aber keine Einzelfallentscheidung treffen zu müssen oder gar einen Präzedenzfall zu schaffen, empfiehlt Frau Richter vorerst die begonnene Gesamtvorschreibung des Flächennutzungsplans abzuschließen. Auf dem Wege können ähnliche Sachverhalte im gesamten Gemeindegebiet geprüft und die jeweiligen Belange gegeneinander abgewogen werden.

Die gewonnenen Stellungnahmen und Erfahrungswerte aus dem aktuellen B-Planverfahren gingen dabei nicht verloren, sondern könnten später durch die Erkenntnisse aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ergänzt werden. Auf die Frage aus der Mitte des Gemeinderates, ob denn dann hier ein falsches Verfahren angewandt wurde, erklärte Sie, dass hier kein falsches Verfahren angewandt wurde, sondern man sich für das vermeintlich schnellere Verfahren entschieden hat. Der F-Plan hätte parallel entwickelt werden können. Mit den aktuellen Erkenntnissen scheint der vorgeschlagene Verfahrenswechsel jedoch sinnvoll und ist auch möglich.

Aus der Mitte des Gemeinderates ergeht die Frage, wie das weitere Verfahren eingeschätzt wird, sollte der Gemeinderat an der gegenständlichen Änderung des B-Plans unter Einhaltung der stellenweisen gewünschten Auflagen festhalten. Frau Richter erklärt, dass damit ein Risiko der finalen Ablehnung für den Bauherrn und die Gemeinde einhergeht z.B. durch Erkenntnisse im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

### **Beschlussfassung:**

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der vorzeitigen Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Höhlloch“ (einschl. Erweiterung) zurückzustellen bis die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abgeschlossen wurde.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 2