

# Niederschrift zur Gemeinderatssitzung am 11. Mai 2021 A) Öffentliche Sitzung



## **Punkt 7a)**

Neubau einer Mehrzweckhalle;

Änderung des Bebauungsplans "Langenacker Am Seles", Gemarkung Johannesberg im Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB

Hier: Bekanntgabe und Beschlussfassung über die städtebauliche Beurteilung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB

---

## **Sachverhalt:**

Am 03.03.2020 wurde unter Punkt 5 der Gemeinderatssitzung die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans angestoßen. Im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans wurde eine Behördenbeteiligung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

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

„Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und aufgefordert, sich in der Zeit vom **06.07.2020 bis 31.07.2020** zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes **i.d.F. vom 24.06.2020** zu äußern.

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 Oberfranken, Bergamt Nordbayern
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
14. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
16. AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH
17. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
18. Abwasserverband Untermain, Kleinostheim
19. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris
20. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein

- 1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,** 14.07.20  
Fachtechnische Stellungnahme

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Langenacker am Selesweg – 1. Änderung“ in der Fassung vom 24.06.2020 besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Einvernehmen. Die Problematik und die Planung wurden mit den Beteiligten besprochen – die Festsetzungen entsprechen dieser Abstimmung.

Anregungen bzw. erforderliche Klarstellungen:

1. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind die Einrichtungen und Anlagen nicht beispielhaft, sondern nur ausschließlich aufgeführt. Weitere Nutzungen sind demnach nicht geplant und unzulässig?
2. Die Festsetzungen des ca. 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens, der den Innen- und Außenbereich trennt, ist nicht nur dem Orts- und Landschaftsbild, sondern auch einer naturnahen Ortsrandgestaltung zuträglich.
3. Die übrigen Pflanzstreifen (auf der gemeindlichen Grundstücksfläche?) sind weder als öffentliche noch als private Grünflächen festgesetzt – eine Präzisierung ist zweckdienlich.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Um im Hinblick auf spätere Nutzungsänderungen flexibel zu sein, wird auf eine konkrete Festsetzung von Gemeinbedarfsnutzungen verzichtet und die Angabe einer umfassenden Zweckbestimmung, z.B. „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gewählt. Die Zweckbestimmungen werden jeweils mit Beispielen für Gemeinbedarfsnutzungen ergänzt.

In der Planzeichnung sind die bestehenden Nutzungen wie Grundschule, Kinderkrippe etc. angegeben.

Die Pflanzstreifen zwischen Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

- 2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde,** 09.07.20  
Fachtechnische Stellungnahme

Es besteht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

- 3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde,** 28.07.20  
Fachtechnische Stellungnahme

Bewertung:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langenacker am Selesweg“ wurde am 05.04.1988 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet wurde als Sondergebiet festgesetzt. Zugelassen sind Mehrzweckhalle, Pfarr- und Gemeindezentrum sowie Schützenheim und Schule. Jetzt soll das Plangebiet als eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Einrichtungen und Anlagen für soziale, sportliche und kirchliche Zwecke ausgewiesen werden. Dies ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht unproblematisch.

Fazit:

Der Immissionsschutz erhebt keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Langenacker am Selesweg“ in der Fassung vom 24.06.2020.

Hinweis zur geplanten „Zweifachsporthalle mit Mehrfachnutzung“:

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass im Plangebiet eine Zweifachsporthalle errichtet werden soll. Die immissionsschutzfachliche Bewertung dieses Vorhabens wird im dafür notwendigen Baugenehmigungsverfahren vorgenommen. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass hierfür eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm vorzulegen ist. Diese ist auf der Basis von konkreten Planunterlagen, u. a. einer detaillierten Betriebs- und Nutzungsbeschreibung, zu erstellen.

Gegebenenfalls sind darin Auflagen vorzuschlagen, mit denen sichergestellt werden kann, dass die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes eingehalten werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung eine Schallimmissionsprognose durchzuführen, um die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu prüfen. Die infolge der Nutzungen der geplanten Zweifachturnhalle im benachbarten WA- und MI-Gebiete zu erwartenden Geräuschimmissionen sind zu ermitteln und nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV zu bewerten.

- 4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger,** 30.07.20

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

- 5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,**

Es liegt keine Äußerung vor.

- 6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain-Region 1,** 21.07.20  
Regionalplanerische Stellungnahme

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayer. Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 1 (RP 1) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung **keine Einwände**. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion,**  
Feuerwehr/Katastrophenschutz

30.07.20

Die 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 Johannesberg vorhandenen Leiter nicht sichergestellt werden. Die zuständige Freiwillige Feuerwehr Johannesberg 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 einen 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 den Selesweg. Die Feuerwehrezufahrt und die Bewegungsfläche dürfen durch die geplanten Baumaßnahmen nicht behindert werden bzw. müssen sie im Zuge der Planung neu bewertet und 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 Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ 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 Johannesberg 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. Grundschutzes 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 genormte Hydranten, zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr, von der Gemeinde Johannesberg 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.

Hier ist über die Gemeinde Johannesburg der benötigte Fließdruck und die Wasserlieferleistung der Hydranten in Bezug auf den geringen Höhenversatz zwischen Wasserhochbehälter (Höhenlage 376 m) und Mühlberg-Grundschule (Höhenlage 372,71 m) zu überprüfen.

Für das Baugebiet „Fläche für Gemeinbedarf“ ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge für die nun geplante bauliche Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Dies kann eine notwendige Löschwasserversorgung, je nach Gefahr der Brandausbreitung von bis zu 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig machen. Stehen diese 3200 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.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen.

Zu beachten ist, dass der 2. Rettungsweg bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 oder 5 baulich sicherzustellen ist. Bei Sonderbauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob der 2. Rettungsweg mittels der vorhandenen tragbaren Leitern erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.

Im Bereich des Plangebietes ist über das öffentliche Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar möglich. Es bestehen im Umfeld Hydranten in der Mühlbergstraße, in der Straße „Seles“ und in der Adam-Fell-Straße zur Löschwasserentnahme.

Bei der Realisierung weiterer Vorhaben ist der Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW zu ermitteln. Gegebenenfalls sind weitere Hydranten einzubauen bzw. Alternativen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wie beispielsweise unterirdische Löschwasserbehälter einzuplanen.

In der Hochzone Johannesberg (Mühlberg–Grundschule, Höhenlage 372,71 m) werden die Druckverhältnisse über die Pumpstation neben dem Hochbehälter (Höhenlage 376 m) gesteuert. Im Falle einer Löschwasserentnahme ist zur Verstärkung eine eigene Druckerhöhungspumpe installiert. Der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessart Gruppe weist daraufhin, dass im Teilstück Flurnummer 963/8 der Adam-Fell-Straße keine Versorgungsleitung der Spessartgruppe liegt. Wird für den Neubau der Zweifachturnhalle ein eigener Wasseranschluss gewünscht, wird um frühzeitige Abstimmung gebeten.

**8. Landratsamt – Gesundheitsamt, 20.07.20**

Aus hygienischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**9. Wasserwirtschaftsamt, 22.07.20**

Aus fachlicher Sicht sind keine Anmerkungen veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 21.07.20**  
Landesplanerische Stellungnahme

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayer. Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und dem Regionalplan der Region 1 (RP 1) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne in den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Die Regierung von Ufr. als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung **keine Einwände**.

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

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,** 24.07.20

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,** 15.07.20

Das Amt hat keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

**13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München**

Es liegt keine Äußerung vor.

**14. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg**

Es liegt keine Äußerung vor.

**15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,** 27.07.20

Gegen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Langenacker am Selesweg“ bestehen keine Einwände. Im bzw. am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Es wird um rechtzeitige Mitteilung zum Zweck der Koordinierung gebeten, welche eigenen oder der Gemeinde bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

**16. AVG Aschaffener Versorgungs-GmbH,** 28.07.20

Es bestehen keine Einwände.

Abhängig vom Leistungsbedarf wird ein separater Elektro-Hausanschluss für den geplanten Neubau einer Zweifachsporthalle notwendig sein.

Die bestehende Einfachsporthalle wird bislang über den Elektro-Hausanschluss der Grundschule mitversorgt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

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

Es liegt keine Äußerung vor.



- 18. Abwasserverband Untermain, Kleinostheim,** 15.07.20  
Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation sollte vermieden werden. Gemäß Bayer. Wassergesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sollte eine breitflächige Versickerung angestrebt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

- 19. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris,** 07.07.20

Seitens des ZAK bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

- 20. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein,** 07.07.20

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Im Wesentlichen wurden durch die Behörden und die sonstigen Träger redaktionelle Ergänzungen/Änderungen angezeigt. Diese wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. **18.08.2020** eingearbeitet und die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 30.10.2020 darüber unterrichtet.

Daraufhin erreichten die Gemeindeverwaltung zwei Mitteilungen aus der Öffentlichkeit. Nachstehend werden dem Gemeinderat die Mitteilungen sowie die städtebauliche Bewertung durch Frau Richter vom Architekturbüro Richter/Schäffner mitgeteilt:

**Mitteilung Nr. 1**

E-Mail vom 30.10.2020

Einspruchsbedenken gegen die neue Mehrzweckhalle!

Sehr geehrte Gemeinde!

Natürlich geht es uns als unmittelbar betroffene Anwohner persönlich, um wirksame Lärmschutzverordnungen und die Verhinderung eines Ballermannschwerpunktes, denn wir sicherlich ohne meine leidlichen ständigen persönlichen Interventionen schon längst ausufernd rund um den Schulsportplatz hätten! auch wenn dies viele unbeteiligte Johannesberger nicht einsehen und immer nur meinen: "Man sollte die Kinder spielen lassen"! Diese haben wirklich keine Ahnung, was da während des Jahres im Bereich Schützenhaus - Sporthalle und Vorplätzen vom abendlichen - nächtlichen Brüllsaufen über beobachteten Drogenkonsum mit dröhnenden Freiluftkonzerten auch über Schützenhaus- und Obst und Gartenbauverein, mit der steigenden Anzahl auswärtiger Jugendlicher abließ bzw. abläuft! Da sah bzw. sieht man wenig von Kindern bzw. sie und wurden verdrängt!

Leider können wir da auch in der Ausschreibung nichts von schützenden Maßnahmen in Bezug auf die nun neue "Konzentrations-Baumaßnahme" oder speziellem nächtlichen Ordnungsdienst erkennen! Das führt jetzt natürlich zu Randerscheinungen, die geklärt werden müssten und dessen Ausmaß die anliegenden Anwohner, auch für die, die es bislang nur am Rande kennengelernt haben!

Mit der neuen Mehrzweckhalle und dem gesteigerten Besuchs- bzw. Veranstaltungsfrequenzen stellt sich die Frage, besonders nach ausreichenden Parkplätzen und Randale- nachtlärm! Eine solche "Hallenmehrzweckkonzentration" mit höherem und häufigen lärmintensiven Publikumsverkehr würde nach dem Verlassen der Halle aus Erfahrung auch zu mehr Brüllsaufen, (Scherben-)Müll und nächtlicher Ruhestörung/Randale, mit mitgebrachtem Alkohol, besonders im Sommer, unterhalb des Schützenhauses führen - auch hin zum "Auberge" - mit der gegenüberliegenden Bushaltestelle bis die Schulstraße und Adam - Fellstraße runter, durch abziehende Sportler/Besucher!

Wir drängen dringendst darauf, diesem mehr Beachtung zu schenken!

#### Städtebauliche Beurteilung:

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aus Höchberg wurde für zwei mögliche Standorte einer Zweifachturnhalle die Verträglichkeit der durch Sportbetrieb (Schulsport, Vereinssport, Turniersport oder Ligabetrieb – Szenarien 1 und 2) und Veranstaltungen (z.B. Musikkonzert, Blaskapelle, etc.) zu erwartenden Lärmimmissionen im Anlagenumfeld aus schalltechnischer Sicht geprüft.

Ergebnis und Bewertung:

*Standort 1 nördlich der Bestandshalle:*

*Die Szenarien 1 und 2 sind ohne Einschränkungen möglich. Veranstaltungsnutzungen tagsüber sind ohne Einschränkung regulär möglich, nachts nur als seltenes Ereignis.*

*Standort 2 an der Adam-Fell-Straße:*

*Die Szenarien 1 und 2 sind ohne Einschränkungen möglich. Veranstaltungsnutzungen tagsüber sind ohne Einschränkung regulär möglich, nachts nur als seltenes Ereignis und unter Berücksichtigung eines erhöhten Schallschutzes der Baukonstruktionen, z.B. verbesserte Schalldämmung des Dachs bei im Prinzip gleichbleibender Konstruktion oder Schallschutzfenster an einzelnen Fassadenteilen.*

*Veranstaltungen, die nur tagsüber stattfinden sollen, sollten zeitlich so gestaltet werden, dass der Großteil der Besucher noch vor 22.00 Uhr vom großen Parkplatz abfährt, da die nächtliche Abfahrt vom Parkplatz (komplette Leerung auf einmal) quasi bereits ein seltenes Ereignis „verbraucht“.*

*„Ohne Einschränkungen“ bedeutet, dass ggf. noch organisatorische Regelungen getroffen werden müssten, z.B. bestimmte Fenster sind geschlossen zu halten o.ä., das ist aber von der dann konkreten Planung abhängig.*

In dem notwendigen Baugenehmigungsverfahren für die Sporthalle ist eine Schallimmissionsprognose gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV durchzuführen, um die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu prüfen. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zur Geräuscheminderung wie z.B. Fenster der West- und Südfassade während der Ruhezeit sonntags 13.00 – 15.00 Uhr geschlossen zu halten, Festlegung zulässiger Schallleistungspegel technischer Aggregate etc. vorzusehen. Durch eine Verlagerung der Außensportanlagen kommt es zu geringeren Lärmimmissionen im benachbarten Wohnumfeld.

#### **Mitteilung Nummer 2**

Schreiben vom 30.10.2020

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.

Nach gewissenhafter Prüfung der aufgelegten Unterlagen stelle ich folgende Anträge:

1. Die Gemeinde Johannesburg setzt bis zum Abschluss einer intensivierten Klärung das gegenständliche Bebauungsplanänderungsverfahren aus.
2. Die Gemeinde Johannesburg gibt eine professionelle Notwendigkeit- und Machbarkeitsstudie in Auftrag.
3. Die Gemeinde Johannesburg beschließt, keine wie auch immer geartete Bebauung auf dem Schulsportplatz vorzunehmen und widerruft diesbezüglich ihre Beschlussfassung.

Folgende Anregungen und Einwände mit Begründung zu den Anträgen trage ich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vor:

### **Historisches eingeblenet - in der 7. Legislaturperiode**

Das Anliegen, eine Mehrzweckhalle errichten zu wollen, befindet sich nunmehr im Jahr 2020 in der siebten Legislaturperiode. Wurde am 27. September 1974 der Grundstein für die Schulturnhalle, die beachtenswerter Weise um ein Drittel über dem förderfähigen Raumprogramm errichtet wurde, gelegt, ging mit deren Fertigstellung keineswegs die außerschulische Nutzung einher. Vielmehr stießen Überlegungen zur Mitbenutzung durch die örtlichen Vereine in der Jahren 1976 ff auf erheblichen Widerstand des damaligen Elternbeirates. Vorgetragen wurde von den Mitgliedern der Elternvertretung die etwas abstruse Begründung, Räume, in denen sich Kinder aufhalten, müssen Erwachsenen verwehrt bleiben. Diese abweisende Haltung wurde in Folge Zug um Zug im Einvernehmen mit der Schulleitung und unter Auflagen (u.a. Rauchverbot) aufgegeben.

Da es sich aber um eine Turnhalle mit schulischer Nutzung handelte, lag dort auch die Priorität mit der Folge, dass bei außerschulischen Veranstaltungen die Halle nebst aller Nebenräume wie Toiletten noch am Wochenende für den nachfolgenden Schulsport penibelst zu säubern waren. Aufgrund dieser wiederkehrenden Erschwernisse ist wohl auch das Verlangen nach einer »eigenen« Halle, einer Mehrzweckhalle, begründet, wofür sich fortwährend - wenn auch mit nicht weniger neuerlichen Widerständen - die CSU Parteilos-Fraktion stark gemacht hat.

### **>>SPD: Schon genug Sporthallendenkmäler«**

Mit Beginn der Errichtung von Tennisplätzen rückte der »Oberwald«, Gemarkung Oberafferbach, in den Fokus als Standort für eine anvisierte Mehrzweckhalle. Der heftige Widerspruch mit einer Unterschriftensammlung ließ nicht lange auf sich warten. Das Landratsamt Aschaffenburg erteilte dem Antrag auf eine Baugenehmigung keine Aussicht auf Erfolg und der nachfolgend ablehnende Bescheid der Regierung von Unterfranken setzte die Suche nach Alternativen auf die Tagesordnung. Nach dem ersten Entwurf des Architekturbüros Schöffner sollte die gesamte Nutzfläche dieser Fest- und Veranstaltungshalle 1185 m<sup>2</sup>, der umbaute Raum 8478 m<sup>3</sup> betragen. 1980 wurden erstmals Planungskosten in den Haushalt eingestellt, womit dem politischen Willen beharrlich Ausdruck verliehen wurde. In einer Anhörungsversammlung äußerten Bürger, »die Mehrzweckhalle nahe der Schule zu errichten und in einer Talsohle verschwinden zu lassen«. In der Julisitzung von 1982 stieß das Positionspapier der genannten Fraktion auf heftige Ablehnung der SPD-Fraktion, nach deren Äußerungen es schon genug Sporthallendenkmäler gebe und es wurde ein »Hauruckverfahren« unterstellt, um - gerichtet an die »antreibende« Fraktion - bei der anstehenden Kommunalwahl nicht mit leeren Händen dazustehen, wie der entsprechende Pressebericht ausweist.

Es wurde unabhängig davon auch angeregt, aus Kostengründen mit der Gemeinde Glattbach Verbindung aufzunehmen, um den Neubau einer gemeinsamen Mehrzweckhalle anzugehen. Diese Überlegung wurde jedoch aus verschiedenen Gründen - u.a. der Standort solle ohne Wenn und Aber in Johannesburg bleiben - nicht vertieft.

### **»Die Mehrzweckhalle rückt näher« - so wirklich nicht**

1983 wurde ein Dringlichkeitsantrag beschlossen, um eine verbindliche Aussage des Finanzministeriums zu erwirken, denn es sei ein Härtefall gegeben und die Gemeinde habe schon 1982 mit den Planungen begonnen. Schützenmeister Walter Kraus wird im Zeitungsbericht vom 01. Februar 1983 mit dem Vorschlag zitiert, seinen Wunsch zum Neubau eines Schützenhauses gemeinsam mit der Mehrzweckhallenplanung zu verbinden. Im Dezember 1983 benannte der Gemeinderat auf Anregung von „Burkard Wombacher die Mitglieder zum Bau einer Mehrzweckhalle«. Im August 1985 reifte der Entschluss, die geplante Mehrzweckhalle auf das Gelände hinter die Schule einzustellen. Damit war der Standort »Oberwald« endgültig vom Tisch. Man war sich einig, dass der Punkt »städtebauliche Zuordnung und Zentralität« besonders gewichtet werden müsse. In der Februarsitzung 1987 stimmte der Gemeinderat geschlossen für den ausgewählten Standort. Das Volkblatt titelt in der Ausgabe vom 09. Oktober 1987: »Die Mehrzweckhalle rückt näher«. Um eine Planungssicherheit zu erhalten, wurde das Bebauungsplanverfahren »Langacker am Selesweg« auf den Weg gebracht, das am 26. Mai 1988 Rechtskraft erhielt.

In der Gemeinderatssitzung am 12. Januar 1993 wurde der Begriff »Mehrzweckhalle richtiggestellt«. Es handle sich um den Bau einer 2-fach-Turnhalle. In einem Gesamtkonzept sei die Verwirklichung in 3 Stufen zu planen:

1. Stufe: Neubau einer 2-fach-Turnhalle
2. Stufe: Umbau der vorhandenen 1-fach-Turnhalle
3. Stufe: Verknüpfung der beiden Hallen durch einen Gelenkbau mit Tribünen.

Nachfolgend nahm ich in meiner Funktion als 1. Bürgermeister Grundstücksverhandlungen auf, um notwendige bebaubare Flächen - auch im weiteren Umgriff- für die Gemeinde Johannesburg erwerben zu können. Alle erforderliche Grundstücksverhandlung konnte ich erfolgreich zum Abschluss bringen.

### **Sorge war die freie Finanzspanne**

Die Mitglieder des Gemeinderates beschäftigten sich in den nachfolgenden Jahren mit Fragen der verschiedenen Varianten, die vom Architekturbüro Schäffner erarbeitet wurden. Hierbei war die Finanzierung der neuen Halle weniger das große Thema als viel mehr die beängstigende Einengung der freien Finanzspanne durch Abschreibung und laufenden Unterhalt, also die über Jahrzehnte dauerhaft finanzielle Belastung des Verwaltungshaushaltes. Ungeachtet dessen traten Mannschaften des Tischtennisvereins, des FC Oberafferbach mit Badminton und seiner Jugendabteilung immer wieder wegen fehlender Nutzungszeiten an die Gemeinde Johannesburg heran.

Bei der 800-Jahr-Feier wurde angedacht, den Gewinn aus der Kirchweih 2000 für den Turnhallenneubau zur Verfügung zu stellen (siehe Main-Echo vom 28. Oktober 1999).

Am 09. März 1999 unternahmen die Mitglieder des Gemeinderates eine gemeinsame Fahrt in das Oberbayerische Kirchanschöring, Landkreis Traunstein, um auf Anregung des bayerischen Gemeindetages eine kostengünstig erstellte Mehrweckhalle zu besichtigen. Die dort gemachten Eindrücke waren vielversprechend und wurden intensiv diskutiert.

### **Bauträger der TTC Johannesburg**

Um die dauerhafte Belastung der freien Finanzspanne zu umgehen, wurde mit dem Vorsitzenden des TTC Johannesburg die Idee entwickelt, den Neubau einer Mehrzweckhalle, bzw. Zweifachturnhalle in die Bauträgerschaft dieses Vereins zu übertragen und damit neben Einbringen von Eigenleistungen die Finanzierung über den Sportstättenbau beim bayerischen Landessportverband zu gewährleisten. Durch den Anbau von vier Kegelbahnen schied der FC Oberafferbach als Antragsteller sowie Bauträger aus, da er Erkundigungen zufolge mit der Vier-Bahn-Anlage sein Kontingent beim BLSV ausgeschöpft hatte.

Der TTC ebnete intern den Weg durch Beschlüsse seiner Gremien und durch die notwendige Beitragserhöhung.

In diesem Zusammenhang zitiere ich aus dem Mitteilungsblatt Nr. 48 aus dem Jahr 2003 und dem HGV-Band Nr. 18 auf Seite 253. Dort steht - wie folgt - geschrieben:

„Es war nicht nur ein langgehegter Wunsch der Ortsvereine, eine eigene Turnhalle neben der Schulsporthalle zu besitzen, sondern genauso allen örtlichen Parteien im vergangenen Wahljahr ein besonderes Anliegen, dieses über zwanzig Jahre andauernde Ziel baldmöglichst umzusetzen. Auch wenn derzeit die Kommunen finanziell nicht gerade auf Rosen gebettet sind, so fand der Tischtennisverein Johannesberg in der Gemeinde Johannesberg seinen Wunschpartner, in der Planung und Ausführung konkreter werden zu können. In der Herbstversammlung des Vereinsrings Johannesberg unterzeichneten Bürgermeister Michael Rosner und Adolf Kampfmann (1. Vorsitzender des TTC Johannesberg) am Montag, 10. November 2003, das lang vorbereitete Vertragswerk. Ein eigens gegründeter Turnhallenausschuss koordiniert ab sofort die übergreifenden Interessen. Umgehend kann jetzt in die Detailplanung eingestiegen werden und schon am 25. November 2003 nahm der spezielle Ausschuss seine Tätigkeit auf. Wünschen wir den Damen und Herren dieses wichtigen Gremiums eine gute Entscheidungsgrundlage, ein gutes Händchen gepaart mit klugen Köpfen.“

Nach meinem Kenntnisstand ist dieser rechtsverbindlich zustande gekommene Vertrag bis dato nicht außer Kraft gesetzt worden. Eine konkrete Umsetzung des Vorhabens wurde jedoch nicht angegangen. Der Grund hierfür ist mehrfacher Natur: Der Bedarf für die Mannschaften des TTC Johannesberg verringerte sich drastisch, durch Auflösen der Fußballabteilung beim SV Steinbach wurden Nutzungszeiten nicht mehr beansprucht, durch Eingehen von Spielgemeinschaften benötigte die Jugendabteilung des FC Oberferbach nur noch sporadisch die Schulturnhalle.

In den Jahren 2009/2010 beschlossen die Mitglieder des Gemeinderates die 2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese Fortschreibung ist aktuell noch nicht zum Abschluss gebracht worden. Ungeachtet dessen wurde jedoch u.a. innerhalb des Sondergebietes »Langenacker am Seles«- wie auch in der Begründung zum Bebauungsplanänderungsverfahren beschrieben - die Grundschule erweitert, ein Hort-, ein Kinderkrippengebäude sowie die Tagespflegestätte errichtet, womit gleichzeitig die Möglichkeiten zum eventuellen Neubau eines Mehrzweck-, bzw. Turnhallengebäudes stark eingengt wurden. Eine modellunterstützende Gesamtkonzeption hätte - dessen bin ich mir sicher - Entscheidungen über als notwendig erachtete Bauvolumina innerhalb des Sondergebietes wesentlich erleichtert. Deshalb erscheint die Platzauswahl auf dem Schulsportplatz mehr einem »Notbeschluss« selbstverschuldeter Zwänge.

### **Resümee zur Notwendigkeit eines Neubaus »Zweifachturnhalle«**

Betrachten und vergleichen wir die Phase der Erstüberlegungen mit dem gesellschaftlichen Fortschreiten sowie unserer gegenwärtigen Vereinsstruktur sind durchaus Zweifel angebracht, ob die Notwendigkeit für eine derartig große Investition noch als notwendig angebracht erscheint. Die gesellschaftliche Entwicklung und die Interessenslage - insbesondere der Jugend - hat sich erheblich verschoben.

Den Berichten zufolge wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung schriftlich wie mündlich ein wünschenswerter Bedarf ermittelt. Aus zahlreichen Erfahrungen ist bekannt, dass solche Umfragen nicht immer mit Realitäten einhergehen. Die Gefahr, einen »Luftschlossbedarf« vorgetragen zu bekommen, liegt in der Natur einer Wunschliste. Es fehlt mir deshalb eine realistische und vor allem professionelle Bedarfserhebung, die eine millionenschwere und den Verwaltungshaushalt belastende Investition rechtfertigen würde. Auch vermisse ich eine Berechnung der ursprünglich befürchteten, dauerhaften finanziellen Belastung des Verwaltungshaushaltes, die sich unmittelbar auf

die Nutzungsgebühren auswirken wird. Vormalige Berechnungen zeigten ein erschreckendes Szenario. Eine rein politisch formulierte Willensbekundung erscheint wenig hilfreich.

Weiterhin vermisse ich alternative Untersuchungen. Zum Beispiel wäre es durchaus denkbar, u.a. auf dem Gelände des alten Pfarrhofes kostengünstiger eine Art »Bürgerhaus« zu errichten, in dem kulturelle und sportliche Betätigungen ermöglicht werden könnten. Damit würde eine »Entzerrung« des Nutzungsbedarfs der Schulturnhalle einhergehen. Zudem hätte die Gemeinde eigene Räumlichkeiten für Sitzungsdienste, Bürgerversammlungen und ähnlichem zur Verfügung, auch wenn derzeit das »Mehrgenerationenhaus« hierfür genutzt wird. Beide Einrichtungen würden sich in räumlicher Nähe ergänzen und sich wohlthuend als Bereicherung in das Ortsbild einfügen.

### **Der gewählte Standort »Schulsportplatz« eine städtebauliche Katastrophe**

Bei all den vorgenannten Einlassungen ist jedoch nicht nur für mich der per Beschluss ausgewählte Standort auf dem derzeitigen Schulsportplatz eine städtebauliche Verfehlung, die nachhaltig das derzeit noch harmonische Ortsbild negativ verändern wird. Das konkurrierende Ortsbild, das Zusammenspiel mit der prägenden Johannesberger Pfarrkirche wird unzweifelhaft durch die Errichtung einer Zweifachturnhalle auf gleicher Ebene in den Hintergrund gedrängt, sogar unwiderruflich geschädigt und das Ensemble dauerhaft zerstört. Ein Kaschieren durch einen wie auch immer gesetzten Neubau an dieser Stelle wird mit Sicherheit nicht gelingen.

In den Raum innerhalb örtlicher Diskussionen wird gestellt, dass die Überlegungen zum Auswahl des Standortes »Schulsportplatz« von der Tatsache geleitet wurden, dass eine außerschulische Nutzung der Sportanlage rechtlich nicht durchgesetzt werden kann. Sollte die Standortwahl auf diesem Ansatzpunkt begründet sein, würde die Gemeinde Johannesberg die Gefälligkeit zur Bebauung der Grundstücke Schulstraße 4 und Selesweg 1 nach knapp 50 Jahren einholen, denn in den Erstüberlegungen des Bebauungsplanverfahrens »Vorderer Saubusch« war eine Bebauung der Grundstücke nicht vorgesehen. Man hat damals dem »Wunsch« eines Gemeinderatsmitgliedes Rechnung getragen, so mir gegenüber gemachte Ausführungen des damaligen Architekten Wolfgang Schäffner. Einsicht in die Aktenlage kann den kausalen Zusammenhang herstellen. Gefälligkeiten waren schon eh und je schlechte Ratgeber.

Im Mitteilungsblatt der Osterausgabe Nr. 16 vom 18. April 2019 wurde ein Foto mit einem anderen Standort, auf dem Bürgermeister Peter Zenglein und die Bundestagsabgeordnete Andrea Lindholz gezeigt werden, angekündigt. Die Abgeordnete hat eine Förderzusage von 1 Million Euro gegeben, heißt es in der Veröffentlichung.

Und weiterhin sei aus diesem Mitteilungsblatt zitiert: »...Die Planungsbüros Wombacher/Kempf/Hondl und Cirillo/Naumann brachten dabei ihr baufachliches Knowhow ein. Für die flexible und konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei den beiden Büros bedanken. Als dem Gemeinderat die Unterlagen vorgestellt wurden, ergriff dieser die Gelegenheit beim Schopfe und brachte das Projekt mit Beschlussfassung vom 11.09. 2018 einstimmig auf den Weg. Ferner war man sich im Gremium einig, dass man das Projekt »Neubau einer Turnhalle/Mehrzweckhalle« losgelöst von der Förderentscheidung angehen möchte. Neben Planungs- und Untersuchungskosten in Höhe von 15.000 Euro wurden daher im Rahmen der Finanzplanung für die Jahre 2020 und 2021 je ein Ansatz von 2,1 Mio. Euro eingestellt. Damit waren die 'Hausaufgaben' gemacht und es hieß die Entscheidung der Projektjury abzuwarten... «.

Wurde in der Osterausgabe des Mitteilungsblattes der Platz hinter der bestehenden Turnhalle angegeben, wich jedoch der nachfolgende Beschluss von dieser Standortangabe ab, wie das Main-Echo am 07. November 2019 den Schulsportplatz als jetzt beschlossenen Standort publiziert.

In dem Zeitungsbericht heißt es darüber hinaus, die Größe der geplanten Mehrzweck/Turnhalle sei durch telefonische Rundrufe ausgelotet worden.

Dem Vernehmen nach solle für die Größe der neuen Halle die Mehrzweckhalle in Westerngrund als Muster herangezogen werden. Eine nachvollziehbare Begründung für die Standortänderung zum Neubau einer Mehrzweck-/Zweifachhalle auf dem Schulsportplatz war den Veröffentlichungen nicht zu entnehmen.

Leider konnte trotz der veröffentlichten Zusage kein unmittelbarer Austausch von Für- und Widerargumenten erfolgen, da das Bebauungsplanänderungsverfahren ohne Durchführung einer Bürgerversammlung auf den Weg gebracht wurde. Angesichts der derzeitigen Pandemie habe ich durchaus Verständnis dafür, dass mit Beginn und Fortschreiten der Inzidenzentwicklung öffentliche Versammlungen schwer bis nicht terminiert werden konnten. Allerdings hätte ich es für geschickter gehalten, solange das weitreichende Verfahren auszusetzen und nicht ohne Rücksicht und ohne Fingerspitzengefühl im »beschleunigten Verfahren« durchzuziehen.

### **Zerstörendes Ensemble**

Auch wenn Fördergelder in Aussicht gestellt werden, sollte es die Gemeinde Johannesburg tunlichst vermeiden, ohne Not das derzeit noch harmonische Ortsbild im Herzen der Gemeinde und an der geschichtlichen Nahtstelle Johannesburg/Oberafferbach zu zerstören. Im Hinblick auf meine gesamte Beurteilung halte ich es für unabdingbar, das gesamte Verfahren und vor allem den Neubau einer Mehrzweck-/Zweifachturnhalle auf einem mehr als zweifelhaften, das Ortsbild beeinträchtigenden Standort zu errichten, dem Prüfstein zu unterziehen.

Die seither unerfüllte, über 40-jährige Willensbekundung zur Errichtung einer Mehrzweck-/Zweifachturnhalle war mitnichten schädlich für die Entwicklung des örtlichen Sport- und Kulturlebens. Die Vereine haben sich mit den Gegebenheiten arrangiert. Gerade aufgrund dieser Erkenntnis darf eine zugesagte Millionenförderung nicht zum unbedachten, wie auch immer verpackten Handeln führen. Wie schon ausgeführt, haben sich die gesellschaftliche Struktur und die Interessenslage erheblich verschoben.

Ob es wirklich erforderlich war, das gegenständliche Verfahren im unmittelbaren Vorfeld der Kommunalwahl mit Beschluss vom 03. März 2020 sprichwörtlich noch schnell unter Dach und Fach zu bringen, könnte man auch in Kenntnis der »Mehrzweckhallenhistorie« als Analogie bezeichnen.

Sollten Sie meine Antragsformulierung auch als dringenden Appell betrachten, dann ist bei mir angekommen, dass berechtigte Sorgen vorhersehbarer kommunaler Fehlentscheidungen von Ihnen verantwortungsvoll ernst genommen werden. Bei derart weitreichenden finanziellen Verbindlichkeiten die mehr als unsichere, derzeit überhaupt nicht einschätzbaren Folgen der Pandemie auszuklammern, käme unbestreitbar einer Vogel-Strauß-Politik gleich.

### Städtebauliche Beurteilung:

Die geplante Zweifachturnhalle soll die vorhandene Einfachturnhalle aus dem Jahr 1974 ersetzen. Die erforderliche Sanierung der Bestandshalle – Standsicherheit, Dachkonstruktion, Energietechnik, Brandschutz, Sicherheit etc. – ist keine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden zwei Standorte für einen Ersatzbau bewertet. Die beiden Standorte liegen nördlich und westlich in unmittelbarer Nähe der Bestandshalle. In dem Entscheidungsprozess der Standortüberlegungen wurden die Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz und zum ruhenden bzw. fließenden Verkehr einbezogen. Am 3. Dezember 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Beschluss für den Standort westlich der Bestandshalle an der Adam-Fell-Straße auf der Fläche der bestehenden Freisportanlage gefasst und sich damit der Empfehlung aus der

Machbarkeitsstudie angeschlossen. Bei Anordnung eines Neubaus nahe der Adam-Fell-Straße kann die bestehende verkehrstechnische Erschließung mit direkter Andienung genutzt werden und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an das bestehende Netz angebunden werden.

Die Schulgebäude bilden gemeinsam mit der geplanten Turnhalle einen städtebaulichen Rahmen für den Pausenhof, der nach Abbruch der Bestandshalle erweitert und gestalterisch aufgewertet werden soll. Die sanierungsbedürftige Freisportanlage kann zwischen Schützenheim und Hortgebäude neu angelegt werden.

Mit der Anlage von Außensportflächen und Baukörpern mit geringeren Höhenentwicklungen und Bauvolumen am Rande des Gebietes in Verbindung mit einem ausreichend dimensionierten Grünstreifen wird die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum hergestellt und der Ortsrand kann naturnah gestaltet werden.

Aufgrund der Topographie und des Gebäudebestandes in diesem Areal beeinträchtigt ein an dem gewählten Standort eingestelltes Gebäude das Ensemble um die Johannesberger Pfarrkirche St. Johannes Enthauptung nicht.

Der Bedarf einer Schulsporthalle in Verbindung mit einer Nutzung für Vereinssport und kulturelle Veranstaltungen etc. wurde im Vorfeld ermittelt und sorgfältig geprüft. Der Bedarfsnachweis ist auch Gegenstand des Antrags im Rahmen des Bundesförderantrages. Aufgrund der vorliegenden Schüler- und Klassenzahlen von 7 Sportklassen für 2020/2021 und 8 Sportklassen für 2024/2025 ist der Bedarf für eine Einfachsporthalle (Größe 15 x 27 m) gegeben. Neben der Nutzung zum Schulsport soll die neue Zweifachsporthalle – wie auch die Bestandshalle – Sport- und Kulturvereinen, der Feuerwehr, dem Hort, dem Kindergarten, dem Mehrgenerationenhaus, der Volkshochschule, der Gemeinde etc. zur Verfügung stehen.

Durch die neue Zweifeldsporthalle als Mehrzweckhalle können das Raumangebot für die bereits aktuell betriebenen Sportarten verbessert und weitere Sportarten angeboten werden.

Die Errichtung als teilbare Zweifachturnhalle (Größe 18 x 36 m) ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von mindestens zwei Gruppen (Erhöhung der Kapazität). Die Benutzerzeiten können optimiert werden, kinder- und jugendfreundlicher organisiert, die Belegungszeiten attraktiver und somit die Auslastung in den Abendstunden reduziert werden. Damit ist auch eine Minderung der Lärmimmissionen für die Anwohner insbesondere in den Abendstunden zu erwarten.

Das Gelände des Pfarrhofes zu aktivieren, bleibt eine wünschenswerte Option für gemeindliche, kulturelle Nutzungen etc. mit begrenztem Flächenbedarf. Dennoch ist der Neubau einer Sporthalle notwendig.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, jedoch wurde nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Das weitere Bauleitplanverfahren ist mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

### **Erörterung:**

Frau Richter vom Architekturbüro Richter/Schäffner fasst den Verfahrensstand kurz zusammen und geht dann ausführlich auf die jeweiligen Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie



den Eingaben aus der Öffentlichkeit ein (jeweils nachzulesen unter dem Punkt „Städtebauliche Beurteilung“).

### **Beschlussfassung:**

Der Gemeinderat nimmt von der Beurteilung zu den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB Kenntnis und beschließt, dass keine weiteren Änderungen am Vorentwurf notwendig sind.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

### **Punkt 7b)**

Neubau einer Mehrzweckhalle;

Änderung des Bebauungsplans "Langenacker Am Seles", Gemarkung Johannesberg im Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB

hier: Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfs nebst Begründung in der Fassung vom 11.05.2021

---

### **Sachverhalt:**

Die abgeschlossene Beurteilung der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB hatte keine Änderung des Vorentwurfes der 1. Änderung zum gegenständlichen Bebauungsplan vom 18.08.2020 zur Folge.

Somit kann als nächster Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Neben dem Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung, sind zusätzliche Umweltinformationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

### **Erörterung:**

Um die beabsichtigten Änderungen für die neuen Ratsmitglieder zu verdeutlichen wird nochmals der aktuelle Bebauungsplan sowie der Entwurf der 1. Änderung gegenübergestellt. Frau Richter erklärt dabei, dass die Darstellung eines einzigen gesamtheitlichen Baufensters mit Nutzungsfestlegung gegenüber der damaligen Darstellung, welche über einzelne Baufenster für jedes Gebäude, die elementarste Veränderung darstellt.

### **Beschlussfassung:**

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf nebst Begründung in der Fassung vom 11.05.2021. Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf, nebst Begründung, Umweltinformationen und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Behörden

und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Abstimmung**

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0