

GEMEINDE JOHANNESBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

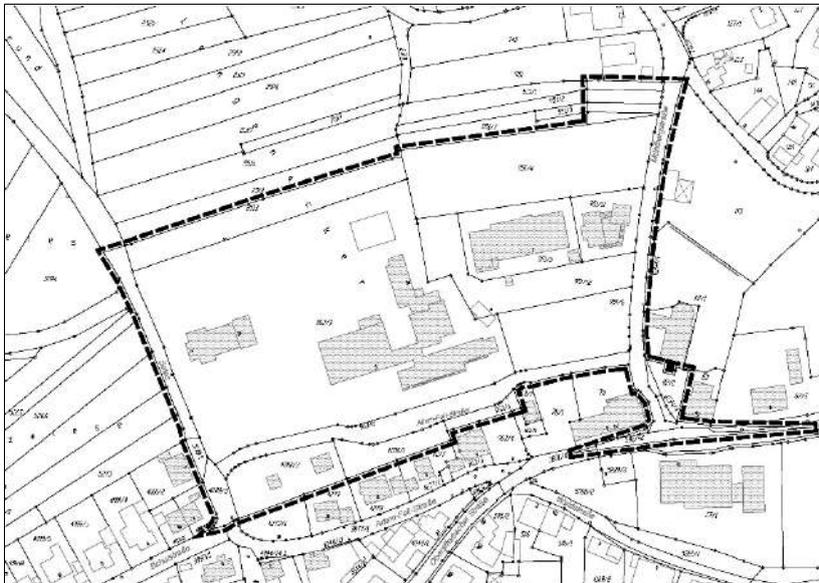
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANGENACKER AM SELESWEG

1. ÄNDERUNG

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

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

Stand: 18.08.2020
Fassung: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planänderung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2 Bestandssituation	
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan (RP1)	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil	
4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	10
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Nebenanlagen	
6. Verkehrsflächen	12
7. Versorgungsflächen	12
8. Natur und Umwelt	12
8.1 Grünflächen, Anpflanzen und Erhaltung	
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.3 Auswirkungen der Planung	
9. Immissionsschutz	15
10. Nachrichtliche Übernahme	16
11. Hinweise	16
12. Förmlicher Verfahrensablauf	17

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 03.03.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Langenacker am Selesweg“ mit der Festsetzung einer „*Fläche für den Gemeinbedarf*“.
- II. Frühzeitige Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020.

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langenacker am Selesweg“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 05.04.1988 in der Fassung vom 30.09.1987 als Satzung beschlossen.

Anlass der Planung war die Sicherung des Standortes für die Mehrzweckhalle im Zusammenhang mit der Bildung eines Gemeinde- und Pfarrzentrums westlich der Kirche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen für Schützenheim, Schule, Mehrzweckhalle, Pfarr- und Gemeindezentrum. Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von drei Baufenstern bestimmt.

Zwischenzeitlich haben sich in diesem Areal zahlreiche Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entwickelt. Neben den schulischen Gebäuden und Anlagen der Mühlberg-Grundschule mit Hort, Turnhalle und Freisportanlage befinden sich die Kinderkrippe und die Pflөгетagesstätte sowie der öffentliche Parkplatz innerhalb der Sondergebietsfläche.

Ausgangspunkt für die Änderung des Bebauungsplanes ist der geplante Neubau einer Zweifachsporthalle mit Mehrfachnutzung als Ersatz für die Einfachturnhalle an der Grundschule aus dem Jahr 1974. Die bestehende Turnhalle weist Bau- und Sicherheitsmängel auf. Auch wird das Gebäude den heutigen energetischen Anforderungen und den erforderlichen Hallenabmessungen (Grundfläche, Höhe,...) hinsichtlich der Vielzahl von Nutzungen durch Schule, Vereine, Gemeinde (Kulturveranstaltungen, Bürgerversammlungen), Volkshochschule, Mehrgenerationenhaus etc. nicht mehr gerecht.

Im Rahmen einer in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden zwei Standorte für einen Ersatzbau geprüft und bewertet. Die beiden Standorte liegen nördlich und westlich in unmittelbarer Nähe der Bestandshalle. In den Entscheidungsprozess der Standortüberlegungen wurden die Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz und zum ruhenden bzw. fließenden Verkehr einbezogen. Im Dezember 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Beschluss für den Standort auf der Fläche der bestehenden Freisportanlage an der Adam-Fell-Straße westlich der vorhandenen Schulsporthalle gefasst. Dies entspricht der Standortempfehlung aus der Machbarkeitsstudie. Die sanierungsbedürftige Freisportanlage kann zwischen Schützenheim und Hortgebäude neu angelegt werden.

Aufgrund der Entwicklung der Nutzungen in diesem Bereich ist es sinnvoll, den Bebauungsplan aus den 80er Jahren zu überarbeiten und an die heutigen Anforderungen anzupassen. Die ehemals differenzierte Festsetzung von Baufenstern setzt einen zu engen Rahmen für die künftige Bebauung. Der gewählte Standort für den Neubau der Mehrzweckhalle im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegt vollständig außerhalb des Baufensters im Sondergebiet. Um in Zukunft auf die Veränderungen und Ergänzungen hinsichtlich der Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, reagieren zu können, soll das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. In der städtebaulichen Planung verdienen die Gemeinbedarfseinrichtungen besondere Bedeutung. Um die Spanne der künftigen Nutzungsmöglichkeiten in dem Bereich „Langenacker am Selesweg“ zu erweitern und die neuen Gebäude jeweils nach den Erfordernissen der Nutzungen einzustellen, wird eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Eine konkrete Zuordnung von Flächen und eine Verortung der Baukörper durch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern erfolgt nicht. Zur Planbestimmtheit ist eine Zweckbestimmung zu den zulässigen Nutzungen – Schule, Einrichtungen und Anlagen für soziale, sportliche und kirchliche Zwecke – vorzunehmen.

Durch die Änderung soll sowohl für die geplante Zweifachturnhalle als auch für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen eine planungsrechtliche Grundlage hergestellt werden.

Der Johannesberger Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langenacker am Selesweg“ zu ändern.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf der Geländekuppe westlich der Kirche St. Johannes Enthauptung und umfasst eine Fläche von rd. 3,85 ha. Das Gelände liegt auf einer Höhe von 372,0 bis 365,0 ü. NN und fällt von der Adam-Fell-Straße mit einer Neigung von ca. 10% nach Norden ab.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich zwischen der Mühlbergstraße im Osten und der Wegfläche „Seles“ im Westen. Die Adam-Fell-Straße – mit den anliegenden Grün-, Stellplatz- und Versorgungsflächen (Hochbehälter und Pumpstation) bilden den südlichen Abschluss. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Nordosten das Wohnbaugebiet „An der Gellhauserstr./ Geröllchetsfeld“ an. Im Südwesten und Süden schließen sich gemischte Bauflächen an.

Östlich der Mühlbergstraße befindet sich der Friedhof im Anschluss an die ortsbildprägende Kirche auf der Kuppe.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

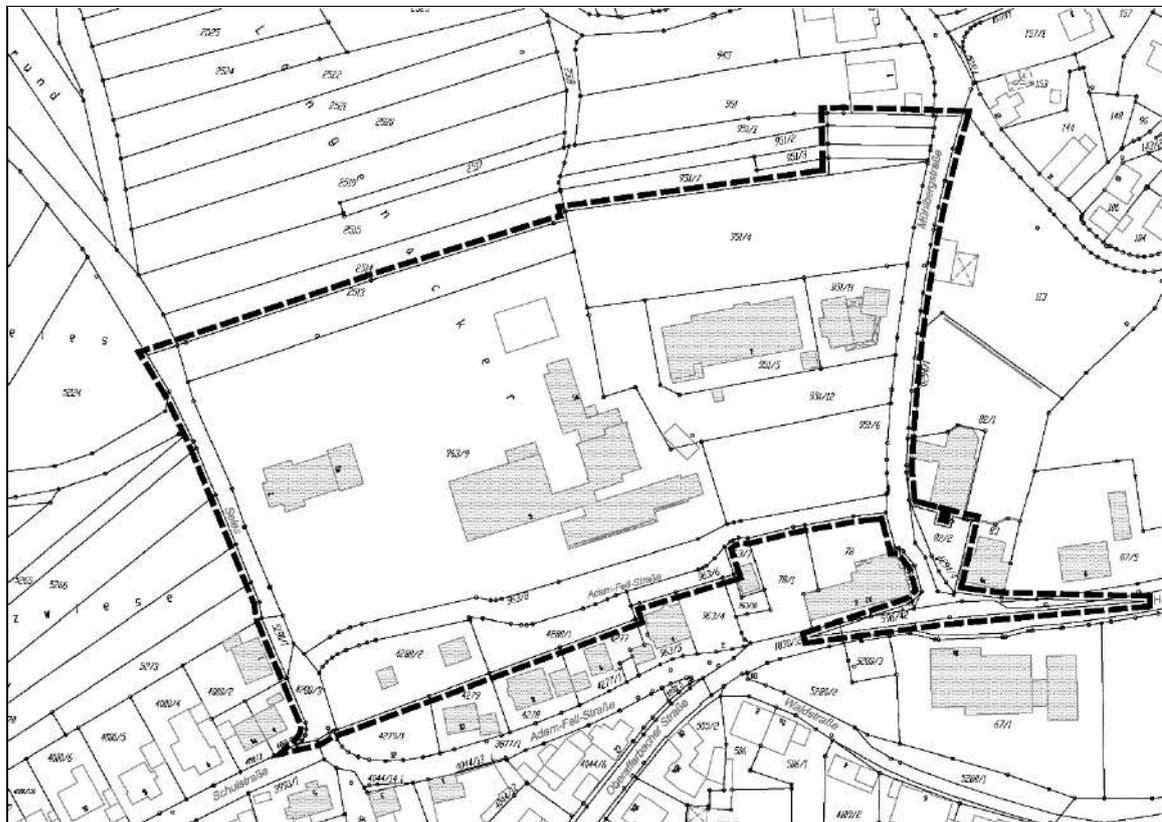


Abb. 1

Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Bestandssituation

Nutzung

In dem Plangebiet befinden sich im südlichen Teilbereich in zentraler Lage die Mühlberg-Grundschule mit Hort, Turnhalle, Schulsportplatz und Laufbahn. Ergänzt wurden die schulischen Einrichtungen durch den Neubau der Kinderkrippe (Fertigstellung 2017) und der Pflagetagesstätte (Fertigstellung 2020) an der Mühlbergstraße. Im Westen an dem Wirtschaftsweg „Seles“ liegt das Schützenheim.

Die Schulgebäude weisen zwei Geschosse auf, die weiteren Baukörper ein Geschoss. Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches sind die Parkplatzflächen zusammengefasst.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt sowohl im Bestand und auch weiterhin von Südosten an dem Kirchenvorplatz vorbei über die Mühlbergstraße und die Adam-Fell-Straße.

Die Versorgung der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind über die bestehenden Leitungs- und Kanalnetze gewährleistet bzw. können durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Natur und Landschaft

Der nördliche Planungsraum stellt sich als Grünland dar, das etwa mittig durch die Gehölzstruktur, die Teil einer kartierten Biotopfläche ist, gegliedert wird. Eine Teilfläche wird als Bolzplatz genutzt. Entlang der Laufbahn verläuft ein Gehölzstreifen.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen innerhalb der bebauten Ortslage. Das Plangebiet umfasst Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der infolge von Veränderungen und Entwicklungen überarbeitet und an heutige Anforderungen angepasst werden soll.

Der Bebauungsplan wird daher in Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ geändert.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die maximal zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich eine Größe von 3,85 ha hat, wird mit max. 15.000 m² festgesetzt und liegt somit unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe. Somit bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

In dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ist die Gemeinde Johannesberg gemeinsam mit der Gemeinde Glattbach als Grundzentrum festgelegt. Johannesberg liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan (RP1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Nach den Zielen 8.1 und 8.3.1 LEP ist auf eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge (z.B. Altenpflegeeinrichtungen) sowie auf eine Vorkhaltung von Kinderbetreuungsangeboten, Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten zu achten.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Änderung 5 vom 12.09.2000 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 17.01.2002) einschließlich der nachfolgenden Änderungen ist der Umgriff der geplanten Gemeinbedarfsfläche als „Sondergebiet“ (SO) mit den Zweckbestimmungen „Sportliche Zwecke“, „Schule“, „Kirche“ und „Parkplätze“ dargestellt.

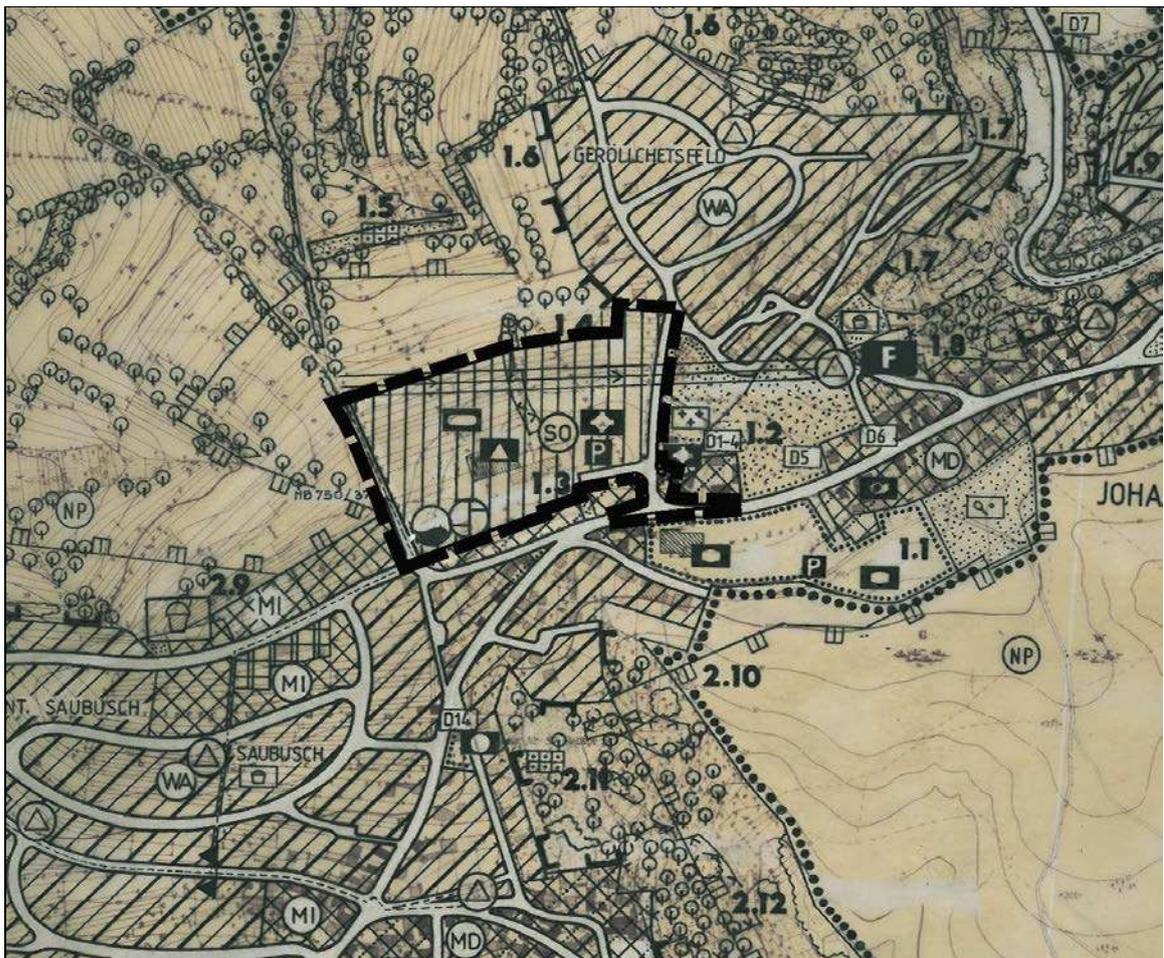


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“ somit zunächst entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB dargestellt.

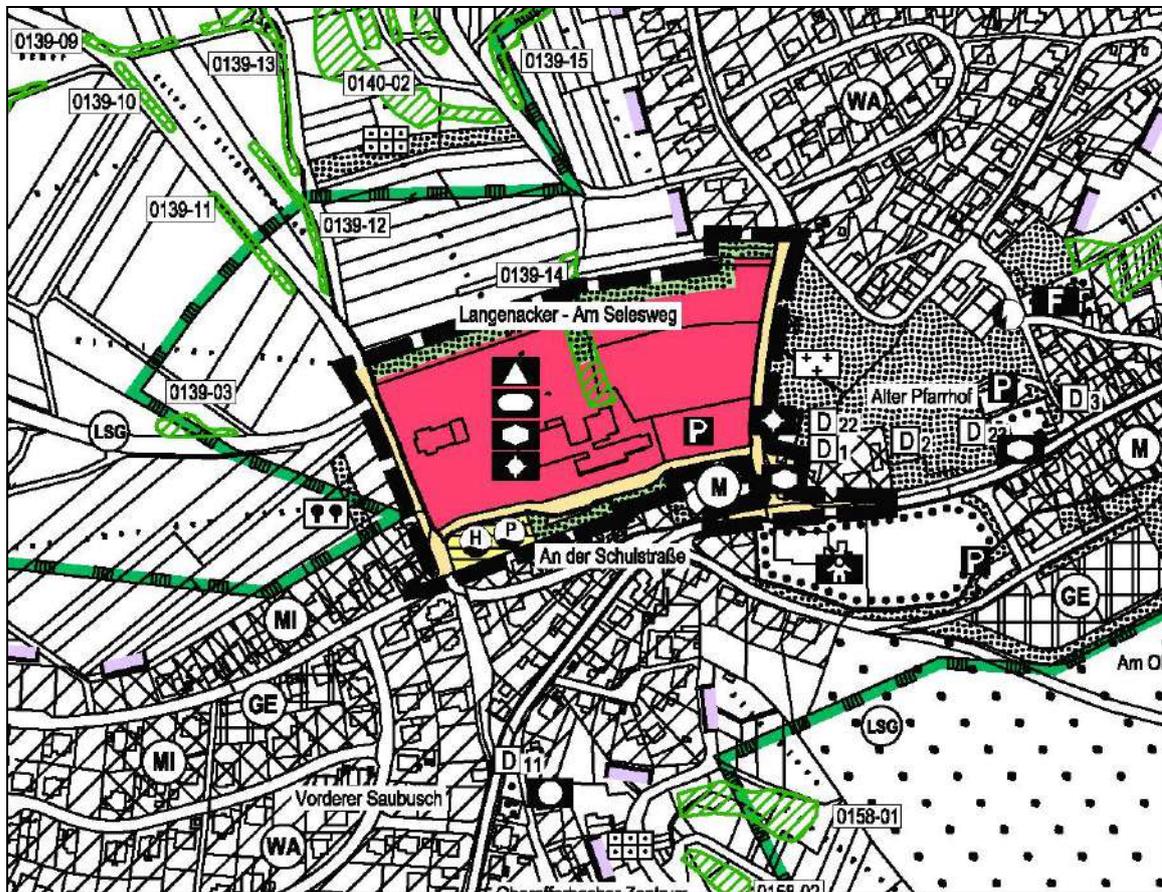


Abb. 3

Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4.3 Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil

Im Norden des Plangebietes reicht ein von der Biotopkartierung des LfU (Bayer. Landesamt für Umweltschutz) als „Gehölzstrukturen, Obst- und Extensivwiesen nördlich von Johannesberg – brachgefallene Obstwiesen“ (Nr. 5920-0139-14) erfasstes **Biotop** in die Gemeinbedarfsfläche hinein.

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langenacker am Selesweg“ in der Fassung vom 30.09.1987, der seit ... 1988 rechtskräftig ist. Dieser setzt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest, in dem nur Gebäude und Einrichtungen für Schützenheim, Schule, Mehrzweckhalle, Pfarr- und Gemeindezentrum zugelassen sind. Außerdem setzt der Bebauungsplan Grünflächen, bestehende und zu erhaltende Gehölze, die angrenzenden Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, die überbaubaren Grundstücksbereiche, eine maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe baulicher Anlagen und die Bauweise fest.



Abb.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

SO		Art der baulichen Nutzung			
GRZ 0,25	GFZ 0,5	Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl	
7,0	II	b	Wandhöhe	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Durch die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes treten sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung des vorliegenden Planes außer Kraft.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet hat sich zu einem Areal für Anlagen und Einrichtungen für schulische Zwecke (Grundschule mit Hort, Turnhalle, Freisportanlage) und soziale Zwecke (Kinderkrippe, Tagespflegestätte) entwickelt. Ausgehend von diesen Nutzungen erfolgt für die Flächen, die bisher als Sondergebiet festgesetzt sind, die Festsetzung „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie Gebäude und Einrichtungen für soziale, sportliche und kirchliche Zwecke. Aus der Angabe der Zweckbestimmungen ergeben sich die zulässigen Nutzungen hinreichend. Die Nutzungszwecke werden nicht konkret festgesetzt, sondern als umfassende Zweckbestimmung, z.B. „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit Beispielen für Gemeinbedarfsnutzungen ergänzt. Berücksichtigt wird bei den Zweckbestimmungen auch ein Maß an Flexibilität für eine spätere Erweiterung oder Änderung des Nutzungsspektrums.

Verzichtet wird auf eine konkrete Zuordnung von Flächen und eine Verortung weiterer Baukörper und Freisportanlagen durch Baugrenzen, um sich die Optionen, die Gebäude in das Gelände je nach den Erfordernissen der Nutzungen einstellen zu können, offen zu halten. Es erfolgt keine Abgrenzung der Nutzungszwecke gegeneinander.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Zweifachturnhalle als Mehrzweckhalle als Ersatzbau für die bestehende Schulturnhalle wurden bereits zwei Standorte westlich der Schulgebäude geprüft und bewertet.

Mit Beschluss am 03.12.2019 hat sich der Gemeinderat der Empfehlung aus der Machbarkeitsstudie angeschlossen und den Standort für den Neubau an der Adam-Fell-Straße im Bereich der bestehenden Freisportanlage gewählt. Die altersbedingt sanierungsbedürftige Sportanlage der Schule kann auf der nördlich liegenden Fläche zwischen Hortgebäude und Schützenheim errichtet werden. Nach Abbruch der alten Sporthalle kann der Pausenhof großzügig erweitert werden. Gemeinsam mit den Schulbauten wird durch die neue Sporthalle ein städtebaulicher Rahmen für den Schulhof gebildet.

Bei Anordnung eines Neubaus in unmittelbarer Nähe zur Adam-Fell-Straße können die bestehende verkehrstechnische Erschließung mit Andienung genutzt und die Ver- und Entsorgungsstruktur durch Anbindung an das vorhandene Netz ergänzt werden.

Die Flächen zur freien Landschaft hin verbleiben vorrangig für Sportanlagen und bauliche Anlagen geringeren Bauvolumens.

Ziel ist es, den Landschaftsraum durch entsprechende Freiflächengestaltung und Freiraumnutzung in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ können auch außerhalb der Schulzeiten zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken genutzt werden, z.B. außerschulische Nutzung durch Vereine, Volkshochschule.

Zu den bereits bestehenden sozialen Einrichtungen Kinderkrippe und Tagesstätte sollen weitere Nutzungen z.B. Seniorenheim, Betreutes Wohnen, soziale Betreuung, Beratungsstellen ermöglicht werden.

Mit den bestehenden und möglichen Nutzungen für Schule, sportliche und kirchliche Einrichtungen erfüllen die Flächen innerhalb des Plangebietes die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Damit dient die Fläche für Gemeinbedarf der Allgemeinheit und in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben.

Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und die vorhandenen und neu zu gestaltenden Freiflächen und Freisportanlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.

Maximale Grundfläche für bauliche Anlagen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 15.000 m² als maximal zulässige Grundfläche fest. Hierbei sind die zusätzlichen Flächenansprüche für eine Zweifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung, eine Schulhoferweiterung, Freisportanlagen, weitere Gebäude etc. berücksichtigt.

Die Gemeinbedarfsfläche hat einen Umgriff von rd. 26.300 m². Die zulässige Grundfläche in Höhe von 15.000 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von knapp 0,6.

Die weitere Objektplanung erhält mit dieser Festlegung den notwendigen Spielraum, aber ebenso gibt diese Festsetzung vor, dass ein wesentlicher Teil des Plangebietes nicht überbaut werden darf und als Frei- und Grünflächen auszubilden ist.

Höhe der baulichen Anlagen

In der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich die Begrenzung der Höhe an den bestehenden Höhen der Schulgebäude. Um insbesondere in Bezug auf den nach Norden anschließenden Übergangsbereich zur freien Landschaft und das Hanggelände eine hinreichende Integration neuer Baukörper zu erzielen, wird die Wandhöhe für den westlichen Teil des Plangebietes auf 9,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhenlage des Eingangsbereiches der Mühlberg-Grundschule von 372,71 m üNN.

Für den östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige Wandhöhe von maximal 8,50 m gewählt. Als unterer Bezugspunkt gilt die gemittelte Höhe der angrenzenden Mühlbergstraße (Oberkante Gehweg) entlang der jeweiligen Länge des geplanten Gebäudes. Dieser Bezug ermöglicht eine Einbindung der künftigen Nutzungen in das nach Norden abfallende Gelände.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Um eine flexible Nutzung des Gebietes zu ermöglichen wird für die Gemeinbedarfsflächen eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Mit dieser weitgehenden Festsetzung wird ein größtmöglicher Spielraum für die bauliche Anordnung der künftigen Gebäude und Einrichtungen ermöglicht.

5.4 Nebenanlagen

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass die Regelung nach BauNVO (§ 14 BauNVO) hier ohne eigene Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei dem Gebiet sinnvoll. Da Nebenanlagen generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet sind und nicht den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegenstehen, werden die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf angewandt. Somit sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen –Straßenflächen, Gehwege, Parkplätze und Wirtschaftsweg – entsprechen der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Entlang der Mühlbergstraße ist auf der westlichen Seite entlang der Gemeinbedarfseinrichtungen ein Gehwegbereich von mind. 1,10 m zuzüglich überfahrbarer Muldenrinne zu realisieren.

Der umgestaltete Kirchenvorplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne eines öffentlichen Platzraums festgesetzt.

Der öffentliche Parkplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird ergänzt durch 25 Stellplätze beidseits der Adam-Fell-Straße in unmittelbarer Nähe zum Schulareal.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Dargestellt ist die Fläche für Versorgungsanlagen südlich der Adam-Fell-Straße. Hier befinden sich der Hochbehälter und die Pumpstation (Fassungsvermögen 750 m³, Höhenlage 376 m).

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Grünflächen, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Um Bebauung und Landschaft miteinander in Einklang zu bringen, ist die Ausgestaltung zum Ortsrand hin von besonderer Wichtigkeit. Die Gemeinbedarfsflächen sind durch einen 10 m breiten Grünstreifen abgeschirmt. Die Bepflanzung mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen markieren die Grenze zur freien Landschaft und dient einer naturnahen Ortsrandgestaltung. Bei der vorgelagerten Bepflanzung sind bei der Festlegung der Gehölzstandorte auch Sichtbeziehungen zwischen innen und außen zu berücksichtigen.

Die Biotopfläche als bedeutsamer Vegetationsbestandteil stellt die Verzahnung mit der Landschaft her und ist in die weitere Grünplanung einzubeziehen.

Der randliche Grünstreifen soll auch der Aufnahme von Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheiten für Jung und Alt, Pflanzflächen für Obst und Gemüse („Naschgarten“) dienen.

Der Grünstreifen begrenzt nicht nur die Gemeinbedarfsfläche im Sinne einer Randeingrünung, sondern soll in der weiteren Detaillierung auch als Erlebnisraum gestaltet werden. Dieser Freiraum ist auch im Zusammenhang mit der Schule, dem Hort, der Kinderkrippe und der Tagespflege zu betrachten und zu gestalten.

Zielsetzung ist, dass künftig Architektur und Landschaftsarchitektur ineinander greifen.

Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen werden Festsetzungen zum Erhalt getroffen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung und Nutzung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten. Zudem sind ähnlich strukturierte Lebensräume in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit schonender Bauausführung:

- **Erhaltung und Schutz von Gehölzbeständen:**
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind zugunsten von Gehölzbrütern während der Bauphasen (Erschließung, private Bautätigkeit) durch Bauzaun o.ä. zu schützen.
- **Baumfällung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr:**
Um eine Tötung von Fledermäusen und Gehölzbrütern auszuschließen, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur in Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ggf. vorhandene Stamm- und Asthöhlenabschnitte sind zum späteren Wiederaufhängen zu sichern. Die Bäume sind zudem vorab durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Im Falle gesetzlich geschützter Lebensstätten erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Fachgutachters.
- **Weitere Baufeldräumung im Winterhalbjahr:**
Um eine Tötung bodenbrütender Vogelarten auszuschließen, ist die weitere Baufeldräumung (Entfernung der Bodenvegetation) im Bereich der Wiesen- und Ackerflächen nur in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Freiflächengestaltung

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Stellflächen und Zufahrten

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Regelung zur Niederschlagswasserversickerung

Leitgedanke ist ein naturnaher Umgang mit dem Niederschlagswasser und die Abflussvermeidung durch Versickerung und Rückhaltung.

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser oder für die Bewässerung der Freiflächen zu sammeln.

Als weitere Maßnahmen sind die flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden (breitflächige Versickerung, Muldenversickerung) oder linienförmige Versickerung über Rigolen einzusetzen. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Niederschlagswasser kann genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden.

Dachdeckungen mit unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen sind nicht zulässig.

8.3 Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Langenacker am Selesweg“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher für die Änderung nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren für die Änderungsplanung nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der Bestandssituation und der im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Festsetzungen wird eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung und Nutzung ermöglicht.

Mit der Realisierung weiterer Bebauung und intensiveren Nutzung der Flächen wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der derzeitigen Situation zunehmen.

Die weitere Entwicklung und Stärkung des Areals für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, stehen in dem vorliegenden Fall im Vordergrund.

Die weitere Bebauung greift in den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt des Plangebietes ein.

Durch die Vorgaben von

- wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen,
- vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (z. B. Zisternen),
- Schaffung und Erhaltung von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.

wird der Eingriff gemindert.

Der Lebensraum der Pflanzen und Tiere wird sich aufgrund der Bestandssituation nur geringfügig ändern. Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 BNatSchG sind durch die festgesetzten Regelungen zur Überprüfung von Bäumen und Gebäuden vor Fällungen bzw. Abbrüchen und Beschränkung der Gehölzrodungen und Baumfällungen sowie Baufeldräumungen auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Empfohlen wird der Einsatz regenerativer Energien. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei und erfüllen ökologische Zwecke.

Mit den aufgeführten Maßnahmen werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind größtenteils aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Die Verträglichkeit von den zwei möglichen Standorten für den Neubau einer Zweifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung wurde aus schalltechnischer Sicht überprüft (Büro Wölfel, 16.04.2020, Y0807.001.01.001) und bewertet.

Als maßgebliche Immissionsorte sind die südlich und südwestlich liegenden gemischten Bauflächen (MI) und allgemeinen Wohngebiete (WA) zu betrachten.

Auszug aus dem Bericht:

Untersuchte Szenarien

Folgende Szenarien wurden betrachtet:

1. *Sportbetrieb regulär:
Schulsport und Vereinssport, Betrieb grundsätzlich zur Tagzeit, mögliche Pkw-Abfahrten auch nachts (bei Betrieb bis 22.00 Uhr)*
2. *Sportbetrieb Wettkampf:
Turniersport oder Ligabetrieb, z.B. Handball, Basketball oder Hallenfußball, insb. in der Ruhezeit sonntags 13.00 – 15.00 Uhr*
3. *Veranstaltungen:
Veranstaltungsnutzung mit hohen Innenpegeln (z.B. Musikkonzert, Blaskapelle etc.) mit Betrieb bis in die Nachtzeit nach 22.00 Uhr, Besucher halten sich auch vor dem Eingang oder auf dem Pausenhof auf.*

Ergebnisse, Bewertung

Damit ergibt sich für die beiden möglichen Standorte Nord und Süd folgende Bewertung:

Standort 1 (Nord) zwischen Schützenheim und Hort mit Eingang im Süden:

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

Standort 2 (Süd) an der Adam-Fell-Straße mit Eingang im Osten:

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.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) vom Naturpark „Spessart“ übertragen, die außerhalb des Plangebietes im Westen und Norden verläuft.

11. HINWEISE

In Ergänzung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Hinweise auf:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien sowie Photovoltaikanlagen.
- **Dachbegrünungen**
Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und des Wasserhaushalts sind Flachdächer und flach geneigte Dächer möglichst zu begrünen. Die positiven thermischen Effekte von begrünten Dächern beziehen sich vorwiegend auf die Minderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf (Temperaturentwicklung auf der Dachhaut von Flachdächern) und die Erhöhung der Verdunstung. Dachbegrünungen speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation. Zu den ökologischen Vorteilen kommen noch bauphysikalische. Begrünte Dachflächen sind eine Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze und verbessern durch die Vegetation und das Dachsubstrat die Wärmedämmung.
- **Außenbeleuchtung**
Bei der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass empfindliche Vogelarten nicht durch das Licht gestört und nachtaktive Insekten nicht von der Beleuchtung angezogen und hierdurch Fledermäuse in das Plangebiet gelockt werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, wie beispielsweise insektenfreundliche Leuchten, Abschirmung der Beleuchtung gegenüber dem Landschaftsraum durch geeignete Lichtführung, sind vorzusehen.
- **Biotop**
Im nördlichen Teil des Plangebietes ragt das von der Biotopkartierung des LfU als „Gehölzstrukturen, Obst- und Extensivwiesen nördlich von Johannesburg – brachgefallene Obstwiesen“ (Nr. 5920-0139-14) erfasste Biotop in die Gemeinbedarfsfläche hinein.

12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Langenacker am Selesweg“ mit Festsetzung einer „ <i>Fläche für den Gemeinbedarf</i> “	03.03.2020
II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	06.07.2020 bis 31.07.2020

Ausgearbeitet:

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

Aschaffenburg, 24.06.2020
ergänzt, 18.08.2020

Anerkannt:

Johannesberg,