

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/421101, Fax. 450323

*W. Schäffner*

Aschaffenburg, 30.10.1996, 06.05.2003  
14.09.2004

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.08.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2002 bis einschl. 10.01.2003 und in der Zeit vom 02.07.2004 bis einschl. 09.08.2004 öffentlich ausgelegt.

Johannesberg, 8. Nov. 2004 Bürgermeister

Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2004 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.09.2004 als Satzung beschlossen.

Johannesberg, 8. Nov. 2004 Bürgermeister

Ausgefertigt am: 8. Nov. 2004

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 11.11.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Johannesberg, 11. Nov. 2004 Bürgermeister

# GEMEINDE JOHANNESBERG

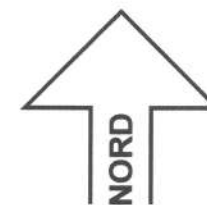
## ORTSTEIL OBERAFFERBACH

### LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

## HINTERER SAUBUSCH

### ÄNDERUNG 5



M 1 : 1000

### FESTSETZUNGEN



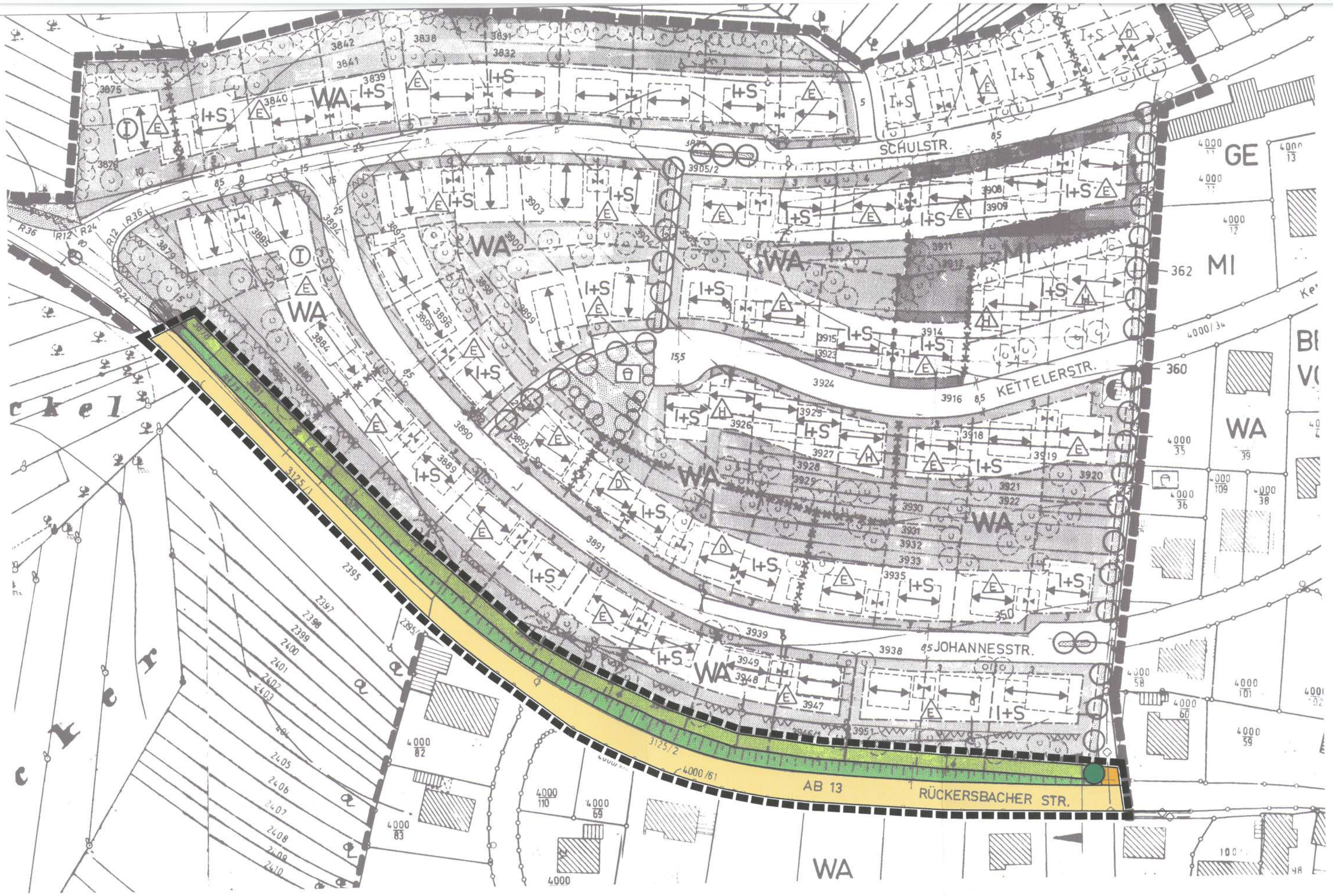
Grenze des Änderungsbereiches

Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten. Derzeit unbestockte Bereiche sollen durch Neuanpflanzung von Schlehen oder anderen heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt werden, z.B. Holunder, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn.

Die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens ist mit Schlehen zu ergänzen.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



**GEMEINDE JOHANNESBERG**

**ORTSTEIL OBERAFFERBACH**

**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**HINTERER SAUBUSCH - ÄNDERUNG 5**

**BEGRÜNDUNG**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Umfang und Art der Änderung	3
<b>VERFAHREN</b>	
I. Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss	4
II. Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	4
III. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung	4
IV. Der Gemeinderat behandelt die Anregungen der Bürger	4
V. Der Gemeinderat behandelt die Anregungen der Bürger der 2. öff. Auslegung	5
VI. Satzungsbeschluss	9
<b>Anlagen</b>	
1. Beratung der Gemeinde durch die Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt	
2. Bestandsaufnahme vom 23.09.1996	

## BEGRÜNDUNG

### A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Schlehenhecke oberhalb der Böschung an der Rückersbacher Straße liegt im Wesentlichen auf den Baugrundstücken der Johannesstraße. Die Hecke hat wegen der Rand- und Höhenlage des Baugebietes ortsgestalterische Bedeutung, hinzu kommt die erhebliche ökologische Wirksamkeit. Es wurde in der Vergangenheit mehrfach von privater Seite in den Bestand eingegriffen.

Zur Sicherung und Ergänzung der Hecke reichen nach den Erfahrungen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht aus.

Eine Änderung zur „Ergänzung der Festsetzungen“ ist notwendig.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hinterer Saubusch“ mit den genehmigten Änderungen.
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 21.05.1996 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.  
Die Änderung erfolgt im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch.

### C. UMFANG UND ART DER ÄNDERUNG

1. Umfang der Änderung  
Von der Änderung des Bebauungsplanes sind die nachfolgend genannten Flurstücke betroffen:  
Fl.Nr. 3900/54, 3900/55, 3900/56, 3900/58, 3900/59, 3900/60, 3900/61, 3900/62, 3900/63, 3900/64, 3900/65, 3900/66, 3900/81, 3900/79 (Teilfläche), Kreisstraße AB 13, 3125/4 (Teilfläche), Kreisstraße AB 13, jeweils Gemarkung Oberafferbach.  
Von den privaten Grundstücken wird ein Streifen von 4 m Breite in die Änderung einbezogen.
2. Art der Änderung  
„Pflanz- und Erhaltungsgebot. Die vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten. Derzeit unbestockte Bereiche sollen durch Neuanpflanzung von Schlehen oder anderen heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt werden, z.B. Holunder, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn. Die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens ist mit Schlehen zu ergänzen.“  
Das Lichtraumprofil der Kreisstraße AB 13 und die Sichtflächen an der Einmündung der Schulstraße werden beachtet.

Die bisherige Festsetzung „Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden“ entfällt für den Bereich der Änderung.

## VERFAHREN

- I. 21.05.1996  
Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss.
- II. 22.05.1997/20.08.1997  
Die Gemeinde legt den betroffenen Trägern öffentlicher Belange den Entwurf des Änderungsplanes zur Stellungnahme vor.
  1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt, Stellungnahme v. 04.06.97  
Keine Bedenken,  
die untere Naturschutzbehörde und die Kreisstraßenverwaltung sind zu beteiligen.
  2. Landratsamt Aschaffenburg,  
Fachtechnische Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, 26.08.97  
Keine Bedenken.
  3. Landratsamt Aschaffenburg, Tiefbauabteilung, Stellungnahme v. 01.09.97  
(Kreisstraßenverwaltung)  
Keine Bedenken gegen die Einbeziehung von Teilflächen nördlich der AB 13, wenn das Lichtraumprofil freigehalten wird.
- III. 08.10.2002  
Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.12.2002 bis 10.01.2003.
- IV. 06.05.2003 und 07.10.2003  
Der Gemeinderat behandelt die Anregungen der Bürger.
  1. Eheleute Brigitte und Robert Wohlfahrt, Schreiben v. 04.12.02  
Johannesstraße 21, Grundstück Fl.Nr. 3900/56,  
Zusammenfassung: Befreiung von der Änderung des Bebauungsplanes.  
Gründe:
    - a. Beim Kauf des Grundstücks von der Gemeinde war keine Schlehenhecke vorhanden.
    - b. Nach Rücksprache mit der Gemeinde entspricht eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen dem Bebauungsplan.
    - c. Die nach Punkt b. vorgenommene Bepflanzung erforderte hohe finanzielle Aufwendungen und körperliche Anstrengungen.
    - d. Die harmonische Gesamtgestaltung des Gartens würde zerstört werden.
    - e. Die genehmigte Zaunanlage würde durch die vorgesehene Bepflanzung zerstört werden bzw. eine Begehung des bepflanzten Hanges unmöglich machen.
    - f. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 3900/54 – 3900/56 sind keine Schlehenhecken vorhanden. Es bietet sich eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen an, um im Anschluss die vorhandenen Schlehenhecken zu belassen.
  2. Herr Franz Kraus, Johannesstraße 31 Schreiben v. 05.12.02  
Grundstück Fl.Nr. 3900/62,  
Zusammenfassung: Von der Festsetzung eines Heckenstreifens mit anschließendem Pflanzgebot soll Abstand genommen werden, weil auf dem Grundstück noch nie eine Hecke gewesen ist.

*Beschluss zu den Anregungen 1 + 2:*

Festgesetzt wird zur Erhaltung und zur Ergänzung des bedeutsamen Heckenstreifens ein Pflanz- und Erhaltungsgebot.

Für die derzeit unbestockten Bereiche und den angelegten Garten wird das Erhaltungs- und Pflanzgebot so modifiziert, dass den Anregungen zum großen Teil entsprochen wird.

Die Festsetzungen für die Einfriedungen werden nicht geändert.

V. 14.09.2004

Der Gemeinderat behandelt die Anregungen der Bürger der 2. öffentlichen Auslegung

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

Änderung 5 des Bebauungsplans »Hinterer Saubusch«

hier: Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Auf die Beschlussfassungen des Gemeinderates vom

06. Mai 2003, Punkt 11 und

07. Oktober 2003, Punkt 2,

wird verwiesen.

Am 19. Juni 2004 wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 07. Oktober 2003 informiert.

Im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 24. Juni 2004 erfolgte folgende Bekanntmachung:

»Änderung 5 des Bebauungsplanes »Hinterer Saubusch« gem. § 13 BauGB;

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung

Es ist vorgesehen, den vorgenannten Bebauungsplan zu ändern.

Das Verfahren über die Änderung des Bebauungsplans soll nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.09.1997 durchgeführt werden.

Von der Änderung des Bebauungsplans sind die nachfolgend genannten Flurstücke betroffen:

3900/54, 3900/55, 3900/56, 3900/58, 3900/59, 3900/60, 3900/61, 3900/62, 3900/63, 3900/64, 3900/65, 3900/66, 3900/81, 3900/79 (Teilfläche) 3125/4 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Oberafferbach.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Der Entwurf der Änderung 5 des Bebauungsplans »Hinterer Saubusch« sowie der Entwurf der Begründung lag bereits vom 02. Dezember 2002 bis 10. Januar 2003 öffentlich aus. Aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2003 beschlossen, den in dieser Zeit ausgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung wie folgt zu ändern.

Die bisherige Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan »Hinterer Saubusch«: »Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden« soll für diese Grundstücke entfallen.

Anstelle dieser Vorgabe soll folgende Passage in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

»Pflanz- und Erhaltungsgebot:

Die vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten. Derzeit unbestockte Bereiche sind durch Neuanpflanzung von Schlehen oder anderen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ergänzen, z.B. Holunder, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn. Die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens ist mit Schlehen zu ergänzen.«

Der Entwurf der Änderung 5 des Bebauungsplanes »Hinterer Saubusch« sowie der Entwurf der Begründung liegt vom 02. Juli 2004 bis 09. August 2004 im Rathaus Johannesberg, Oberafferbacher Straße 12, Zimmer-Nr. 01, Johannesberg, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist kann jedermann dort Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. Hierüber wird der Gemeinderat entscheiden.

Folgende Bedenken und Anregungen wurden vorgetragen:

Ehegatten Brigitte und Robert Wohlfahrt, Johannesstraße 21, Johannesberg, Schreiben vom 06. Juli 2004:

»Im Mitteilungsblatt Nr. 26 vom 24.06.2004 der Gemeinde Johannesberg wurde die Änderung 5 des Bebauungsplanes »Hinterer Saubusch« gem. § 13 BauGB; Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung mitgeteilt.

Hier wird auf die Änderungen verwiesen, unter anderem darauf, dass die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens mit Schlehen zu ergänzen ist.

Es ist verwunderlich, dass dies als Vorhaben angedacht ist, die Anpflanzung durch das Landratsamt jedoch seit Wochen vorgenommen wurde.

Bei einem Gespräch am 08.06.2004 teilten uns zwei Herren des Landratsamtes mit, dass die vorgenommenen Anpflanzungen nach Rücksprache mit Herrn Bürgermeister Rosner und dem Einverständnis der Eigentümer vorgenommen werden sollen. Dies entspricht zumindest in unserem Fall nicht den Tatsachen.

Mit der Gemeinde Johannesberg wurde im Gespräch vom 04.12.2002 bzw. mit Schreiben vom 15.05.2003 vereinbart, zu prüfen, ob nicht die Flurstücke Nr. 3900/54 und 3900/55 an unsere bereits vorhandene Bepflanzung anzupassen sind.

Wie wir weiterhin den Herren Hansl und Berninger vom Landratsamt im Gespräch vom 08.06.2004 mitteilten, gehen wir davon aus, dass eine solche Bepflanzung durch den Eigentümer rechtens ist, weisen das Landratsamt aber darauf hin, dass beim Erreichen des Bewuchses an unsere Grundstücksgrenze ein Rückschnitt des Gehölzes durch das Landratsamt zu erfolgen hat. Weiterhin werden wir Beschädigungen unseres Zaunes, welche nicht ausbleiben werden, durch das Landratsamt beheben lassen.

Nachdem wir in unserem Schreiben vom 04.12.2002 unsere Bedenken zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht haben und unserer Meinung nach auch gute Vorschläge unterbreitet hatten, sind wir über diese Vorgehensweise sehr überrascht.

Es liegt uns jedoch fern den Eindruck zu erwecken, wir hätten gegen alle Veränderungen etwas einzuwenden. Wir würden es deshalb begrüßen, wenn sich alle Parteien zu einem persönlichen Gespräch einfinden könnten, um so eine für alle einvernehmliche Lösung zu finden. Zumal wir unserer Meinung nach sehr viel Zeit aufwenden, um unser Anwesen so zu gestalten, dass es dem gewünschten Ortsbild der Gemeinde Johannesberg entspricht. Des Weiteren ist die Unterhaltung der unbestockten Fläche des Landkreises mit der angedachten Bepflanzung unmöglich. Es sei denn die erforderlichen Rückschnitte und der Abtransport des Gehölzes würde durch uns erfolgen. Sie können jedoch sicherlich verstehen, dass wir diesen erheblichen Aufwand nicht auf uns nehmen werden, zumal wir dann unseren Zaun entfernen müssten.



Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 24. Juni 2004:  
»Der 5. Änderung des Bebauungsplans »Hinterer Saubusch« wird zugestimmt. Die Änderung bezüglich der Erhaltung der Schlehenhecke ist aus städtebaulicher Sicht außerordentlich begrüßenswert.«

Frau Juliane Theis, Gartenstraße 29, Johannesberg, Schreiben vom 05. August 2004:  
»Im Gemeindeblatt Nr. 26 vom 24.06.04 wird mitgeteilt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes u.a. für das Grundstück Johannesstraße 33 durchgeführt werden soll.

Das o.g. Grundstück ist zur offenen Landschaft hin von einer Schlehenhecke begrenzt. Es besteht meinerseits kein Vorhaben, diese Hecke zu entfernen. Andererseits bin ich nicht bereit, die Hecke auf Privatgrund sich weiter ausbreiten zu lassen. Allein der Erhalt der Hecke auf Privatgrund bedeutet eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes. Da die Schlehe sehr stark wuchert, werden vorhandene Zäune beschädigt, ein jährlicher sanfter Rückschnitt bedeutet hohen zeitlichen Aufwand sowie aufwendigen Abtransport der stacheligen Äste. Zudem ist ein Obst- und Gemüseanbau durch den jährlichen extrem starken Läusebefall der Hecke nahezu unmöglich. Ich bitte Sie daher, die geäußerten Bedenken bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.«

Fam. Fleckenstein, Johannesstraße 35, Johannesberg,  
Fam. Hattig, Johannesstraße 23, Johannesberg,  
Fam. Schwindt, Johannesstraße 25, Johannesberg,  
Fam. Pröbstel, Johannesstraße 27, Johannesberg,  
Schreiben vom 05. August 2004 folgendes mitgeteilt:

»Im Gemeindeblatt Nr. 26 vom 24.06.2004 wird mitgeteilt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes für unter anderem o.g. Grundstücke durchgeführt werden soll. Bei allen o.g. Grundstückseigentümern sind die Grundstücke zur offenen Landschaft hin mit Schlehenhecke abgeschirmt. Es besteht seitens der Eigentümer kein Vorhaben, diese Hecke zu entfernen. Andererseits sind o.g. Eigentümer nicht bereit, die Hecke auf Privatgrund sich weiter ausbreiten zu lassen. Schon der Erhalt der Hecke auf Privatgrund bedeutet eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes. Da die Schlehe sehr stark wuchert, werden die vorhandenen Zäune beschädigt. Ein jährlicher sanfter Rückschnitt bedeutet eine Menge zeitlichen Aufwand. Hinzu kommt, dass Obst- und Gemüseanbau durch den jährlichen extrem starken Läusebefall der Hecke nahezu unmöglich ist. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen.«

Mit den Erläuterungen zur heutigen Sitzung wurde den Mitgliedern des Gemeinderats die gemeindliche Stellungnahme zu den eingegangenen Bedenken bekannt gegeben:  
»Die ehemaligen Wiesen und Felder als prägende Bestandteile der Johannesberger Kulturlandschaft wurden durch die Erschließung des Baugebietes »Hinterer Saubusch« zu Bauland.  
Durch dieses neue Baugebiet hat die Gemeinde Johannesberg eine für ihre Entwicklung notwendige Veränderung des Landschaftsbildes durchgeführt.  
Dem Anspruch der Gemeinde und seiner Bevölkerung nach Ausweisung von Bauland wurde Rechnung getragen und entsprechend umgesetzt.  
Durch den Erhalt bzw. die Forderung nach Ergänzung des gegenständlichen Heckenstreifens trägt die Gemeinde den Belangen des natürlichen Lebensraumes Rechnung. Eine Wertminderung der Grundstücke ist nicht gegeben. Der gegenständliche Bereich liegt jeweils außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit über die Gemeinde eine für sie kostenlose Beratung durch das Landschaftsbüro Trölenberg und Vogt zu beantragen. Hier können im Einzelfall Pflanzvorschläge bzw. Rückschnitte erörtert werden. Auch dem Erörterungswunsch der Familie Wohlfahrt kann entsprechend - nach Terminvereinbarung - Rechnung getragen.

Eine Aufschiebung des Satzungsbeschlusses ist durch die eingegangenen Bedenken jedoch nicht angezeigt.

Die Bebauungsplanänderung liegt im allgemeinen Interesse, da sie zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes beiträgt. Die Grundstücke haben eine ausreichende Tiefe, so dass ein vier Meter breiter Heckenstreifen auf den Privatgrundstücken durchaus vertretbar ist.«

Anmerkungen zur Wertung der Anregungen und Einwände aus der Sicht von Bürgermeister Michael Rosner:

»Es darf nochmals aufgeführt werden, dass trotz damaliger Vorgaben der Heckenbestand nicht in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen worden ist. Er war deshalb auch nicht eigens im Umlegungsverfahren durch eine eigene Grundstücksabmarkung zu sichern. Hätte die Gemeinde Johannesburg dies als Bestandteil der Bauleitplanung aufgenommen mit der klaren Vorgabe, dass ein Inkrafttreten nicht möglich ist, wäre sicherlich die damalige Akzeptanz nie in Frage gestanden, obwohl die Zeit damals noch nicht reif war, derartige wichtige pflanzliche Bestandteile zu erhalten.

In der damaligen Vorgehensweise liegt jedoch ein großer Vorteil für die Grundstückseigentümer. Von einer Minderung des Grundstücks zu sprechen, muss man für unangebracht halten. Vielmehr wird von allen Fachleuten von einer Besserung der Wohnqualität gesprochen, wie Landschaftsarchitekt Trölenberg & Vogt - gleichlautend mit der Unteren Naturschutzbehörde - immer betont hat.

Wenn der Landkreis Aschaffenburg auf seinem Grundstück die Schlehenhecke ergänzt, der Vorschlag der Gemeinde Johannesburg aufgegriffen wird, dürften hier keine besonders nachvollziehbaren Ablehnungsgründe vorzutragen sein. Der Wert der durchgehenden Schlehenhecke war bisher von allen Mitgliedern des Gemeinderates unbestritten hoch eingestuft worden. Auch wurde die Auflage herausgenommen, die Schlehenhecke auf dem eigenen Grundstück ergänzen zu müssen. Insofern ist im Laufe der Zeit ein Kompromiss erwachsen, mit dem - so denke ich - alle leben können.«

#### Beschlussfassung:

Anstelle der Formulierung: »Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten. Derzeit unbestockte Bereiche sind durch Neuanpflanzung von Schlehen oder anderen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ergänzen, z.B. Holunder, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn. Die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens ist mit Schlehen zu ergänzen.«

wird folgende Bestimmung in den Bebauungsplan eingebracht:

»Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die vorhandene Schlehenhecke ist zu erhalten. Derzeit unbestockte Bereiche sollen durch Neuanpflanzung von Schlehen oder anderen heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt werden, z.B. Holunder, Hasel, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Weißdorn. Die unbestockte Fläche des Landkreises im Bereich des Heckenstreifens ist mit Schlehen zu ergänzen.«

VI. 14.09.2004

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Änderung 5 des Bebauungsplanes „Hinterer Saubusch“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung hierzu.

Aufgestellt:

Architekt  
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 30.10.1996  
ergänzt, 06.05.2003  
ergänzt, 14.09.2004

Anerkannt: **Michael Rosner**  
1. Bürgermeister  
**Gemeinde Johannesberg**  
Oberafferbacher Straße 12  
63867 JOHANNESBERG  
Telefon 06021/34850 - Fax 348520

Johannesberg, - 8. Nov. 2004



**Dorferneuerung Johannesberg-Oberafferbach - Beratung der Gemeinde**  
**Schlehenhecke an der Rückersbacher Straße**

---

Die oberhalb der Böschung an der Rückersbacher Str. vorhandene Schlehenhecke liegt mit Ihren wesentlichen Teilen auf den angrenzenden Baugrundstücken der Johannesstraße. Sie hat eine Breite von 2 - 5 m, auf zwei unbebauten Grundstücken zwischenzeitlich bis nahezu 20 m. Einzelne Abschnitte sind auch unbestockt. Nachdem in der Vergangenheit mehrfach von privater Seite in den Bestand eingegriffen wurde, prüft die Gemeinde derzeit, ob die Hecke durch ergänzende Festsetzungen im B-Plan „Hinterer Saubusch“ gesichert werden kann.

Wie bereits in der Aktennotiz vom 09.05.96 ausgeführt wurde, sind andere Möglichkeiten nicht gegeben.

Zunächst ist festzustellen, daß der Hecke wegen der Rand- und Höhenlage des Baugebietes erhebliche ortsgestalterische Bedeutung zukommt. So sind die Neubauten hinter den Heckenabschnitten von der (tieferliegenden) Rückersbacher Str. aus kaum wahrnehmbar, während dort, wo die Hecke entfernt wurde, die Gebäude deutlich hervortreten. Die erwünschte Eingrünung des Ortsrandes ist an diesen Stellen nicht mehr sichergestellt. Bei Betrachtung von weiter entfernt liegenden Punkten, z.B. von der Straße „Am Sportplatz“ wird zwar offenkundig, daß die Höhe der Hecke mit ca. 4 m nicht ausreicht, die dahinter liegenden, zumeist 2-geschossigen Gebäude vollkommen abzuschirmen. Nichtsdestotrotz wird auch hier sichtbar, daß im Vergleich zu den unbestockten Abschnitten eine erheblich bessere landschaftliche Einfügung gegeben ist, insbesondere dort, wo die Bebauung über den südlich der Rückersbacher Straße vorhandenen Ortsrand hinausreicht.

Aus Sicht des Baugebietes ergeben sich ebenfalls Vorteile: So wird beispielsweise der Gartenbereich vor Einblicken von der Rückersbacher Str. geschützt, Fahrzeuge sind optisch nicht wahrnehmbar. Die Hecke bietet Windschutz, was wegen der exponierten Höhenlage des Gebietes einen nicht unwesentlichen Vorteil darstellt. Der freie Blick in die Landschaft ist zumindest vom Obergeschoß möglich, während das Untergeschoß und der Garten auch von der gegenüberliegenden Bebauung abgeschirmt werden. Die Beschattung der Gebäude durch die Hecke ist wegen der großen Bauplatztiefe von 30 - 35 m unwesentlich, theoretisch ergeben sich in der Mittagszeit nur Schattenwürfe zwischen 2 m im Sommer und 10 m im Winter, wobei das von der Hecke zum Gebäude leicht ansteigende Gelände noch nicht berücksichtigt ist.

Nicht zuletzt ist auch die ökologische Bedeutung der Hecke zu würdigen, z.B. als Nahrungs- und Brutbiotop für zahlreiche Vogelarten und Kleinsäuger, als Bienennährgehölz im Frühjahr sowie als Lebensraum für zahlreiche andere Insektenarten wie Tagfalter, Schwebfliegen etc.. Das in der Hecke vorhandene Artenreservoir kann durchaus auch zum biologischen Gleichgewicht in den angrenzenden Gärten beitragen, z.B. durch Blattläuse und andere Schädlinge vertilgende Vogel- und Wespenarten.

Insofern kann der Erhalt der Hecke zumindest einen kleinen Beitrag zum Ausgleich der durch die Bebauung erfolgten Eingriffe wie Bodenversiegelung, Ableitung von Niederschlagswasser auf versiegelten bzw. überbauten Flächen, Umwandlung der Außenbereiche in künstliche und relativ artenarme Räume etc. leisten.

Aus landschaftsgestalterischer und ökologischer Sicht wäre zu fordern, die bestehenden Lücken wieder durch Neuanpflanzungen mit Schlehen zu schließen, um die Wirksamkeit der Hecke entlang des gesamten Bebauungsrandes sicherzustellen.

Die vorgesehene Breite von 4 m auf den Grundstücksflächen oberhalb der Böschung der Kreisstraße ist noch ausreichend und stellt einen Kompromiß zwischen den funktionalen Erfordernissen des Heckenkomplexes und den Wünschen der Grundstückseigentümer nach einer möglichst weit zurückgedrängten Hecke dar. Von Vorteil für die Heckenstruktur ist der auf der südlichen Seite auf der Böschung vorgelagerte Gras- und Krautsaum, der einen Bereich mit besonders hoher Artenvielfalt und faunistischer Aktivität darstellt.

Ausgearbeitet:

**TRÖLENBERG + VOGT**  
Landschafts- und Freiraumplanung  
Lamprechtstr. 1a, 63739 Aschaffenburg  
Tel. 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76

24.10.1996

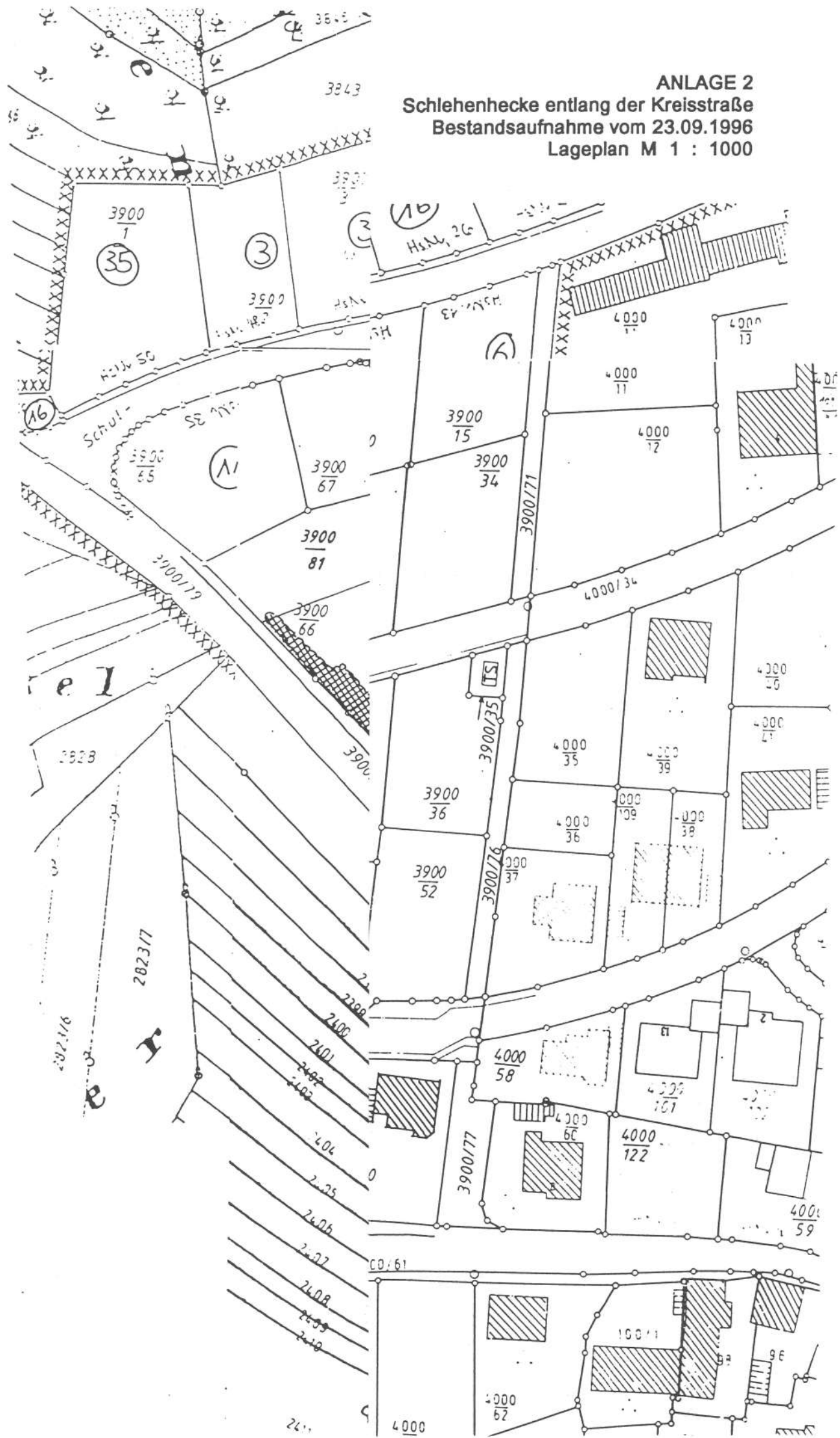
(Trölenberg)  
Landschaftsarchitekt

Verteiler

Herr BD Schmitt  
Herr Bürgermeister Rosner  
Architekt Dr. Gerlach  
Architekten W. und M. Schäffner

Direktion f. Ländliche Entwicklung  
Gemeinde Johannesberg  
Ober-Ramstadt  
Aschaffenburg

ANLAGE 2  
Schlehenhecke entlang der Kreisstraße  
Bestandsaufnahme vom 23.09.1996  
Lageplan M 1 : 1000



ANLAGE 2  
Schlehenhecke entlang der Kreisstraße  
Bestandsaufnahme vom 23.09.1996  
Lageplan M 1 : 1000

