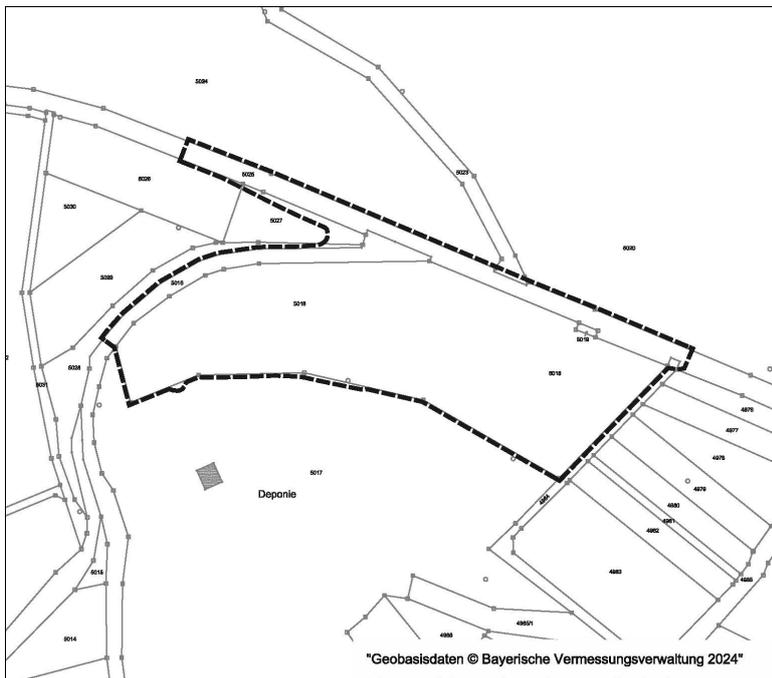


GEMEINDE JOHANNESBERG
ORTSTEIL OBERAFFERBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
FEUERWEHR JOHANNESBERG - WERTSTOFFHOF

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Fassung: 16.01.2025
Stand: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Plangebiet	4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Bestandssituation, Flächennutzung und Verkehrserschließung	
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayer. Untermain (RP1)	
3.2 Schutzgebiete Natura 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Denkmalschutz	
3.5 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone	
3.6 Fachgutachten	
4. Entwurfsplanung	9
5. Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6. Verkehrsflächen	14
7. Ver- und Entsorgung	14
8. Natur und Umwelt	15
8.1 Grünordnerische Festsetzungen	
8.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
9. Immissionsschutz	19
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
11. Nachrichtliche übernahmen	21
12. Hinweise	22
13. Flächenbilanz	23
14. Förmlicher Verfahrensablauf	24

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in seiner Sitzung vom 23.07.2024 nach § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feuerwehrhaus Johannesberg – Wertstoffhof“.
- II.** Der Gemeinderat der Gemeinde Johannesberg billigt in seiner Sitzung vom 28.01.2025 den Vorentwurf i.d.F. vom 16.01.2025 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis einschließlich 12.05.2025.

Anhänge

- 1** Lageplan, Wasser- und Abwasserdruckleitung; Ingenieurbüro Jung, Kleinostheim; 12.07.2024

Anlagen

- 1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl, Staufenberg; 26.09.2024
- 2** Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung; IBU; 20.12.2024
- 3** Prognose der Geräuschimmissionen; Büro deBAKOM; Odenthal; Entwurf vom 05.12.2024

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der notwendige Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Johannesberg. Die Notwendigkeit und Sicherstellung des Brandschutzes ist Pflichtaufgabe der Gemeinden. Die Gemeinden haben insbesondere in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Daher erfolgte im September 2019 der Zusammenschluss der beiden Feuerwehren Johannesberg (einschließlich Oberafferbach und Breunsberg) und Rückersbach, um langfristig den Brandschutz für die Ortsteile Breunsberg, Oberafferbach, Rückersbach und Johannesberg zu gewährleisten. Lediglich im Ortsteil Steinbach verbleibt ein eigenständiger Standort.

Im Vorfeld der Fusion hat die Gemeinde eine Prüfung auf mögliche Standorte für ein gemeinsames Gerätehaus durchgeführt. In den Prüfauftrag wurden auch die Beibehaltung des Standortes in der Seestraße im Ortsteil Oberafferbach und Standorte im Siedlungszusammenhang einbezogen.

In der Abwägung zwischen den Standortanforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus (Einhaltung der Hilfsfrist und des Erreichungsgrades im gesamten Gemeindegebiet, Zu- und Abfahrtssituation, Größe und Verfügbarkeit der Fläche) und den Belangen des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde das Flurstück Nr. 5018, ca. 300 m westlich des Ortsrandes an der Kreisstraße AB 13 in Richtung Rückersbach, als geeigneter Standort für ein zukunftsfähiges Feuerwehrgerätehaus gewählt. Zudem kann im Zuge des Neubaus an zentraler Stelle auch die Verlagerung des bestehenden Recyclinghofes in der Seestraße mit Integration des Grünabfallplatzes realisiert werden.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam seit 20.12.2028, wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Anlage eines Recyclinghofes geschaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Grundstück Fl.Nr. 5018 nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a Baugesetzbuch (BauGB) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Recyclinghof mit Grünabfallplatz“ dar.

Als Genehmigungsgrundlage für beide Vorhaben ist die Aufstellung eines aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Johannesberg hat am 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Johannesberg – Wertstoffhof“ gefasst.

Mit der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrgerätehaus“ und „Wertstoffhof“ werden darin insbesondere die Belange des Zivilschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Baugesetzbuches nach § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden sollen, ist der Flächenverbrauch für die baulichen Anlagen und deren Erschließung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Einbindung in die Landschaft soll durch Berücksichtigung der Topografie bei der Höheneinstellung des Baukörpers, intensive Begrünung und Festlegung von Grünflächen erreicht werden, die gleichzeitig auch die Funktionen der Oberflächenentwässerung übernehmen können.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich von Oberafferbach in direkter Lage an der Kreisstraße AB 13/Rückersbacher Straße in Richtung Sternberg und Rückersbach. Das Verfahrensgebiet betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Oberafferbach : 5018 und 5019 sowie Teilflächen 5016, 5017, 5023, 5025, 5027 und 5028. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,07 ha.



Abb. 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(unmaßstäblich)

2.2 Bestandssituation, Flächennutzung und Verkehrserschließung

Die Fläche ist ein Südwesthang, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden wird die derzeit brach liegende Ackerfläche von der Kreisstraße AB 13 begrenzt, an die sich Waldbestand anschließt. In Richtung Osten und Westen folgen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird die Ackerbrache durch Feldgehölze begrenzt, im Anschluss daran liegt die Erdaushub- und Grünabfalldeponie (wird rekultiviert) der Gemeinde Johannesberg.

Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen Höhen 358 - 356 m ü.NN an der Kreisstraße und 346 - 345 m ü.NN am südlichen Rand.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße über den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen, der als Zuwegung zum Feuerwehrgerätehaus und zum Wertstoffhof ausgebaut wird. Die Alarmausfahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr wird am östlichen Rand des Plangebietes hergestellt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Johannesberg gemeinsam mit der Gemeinde Glattbach als Grundzentrum festgelegt. Nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ist die Gemeinde Johannesberg dem Verdichtungsraum Aschaffenburg zuzuordnen.

Für das Plangebiet sind folgende allgemeine Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm relevant:

Gleichwertigkeit und **Nachhaltigkeit** (1.1 LEP)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze und Ziele zur **Siedlungsstruktur** sind nach dem LEP zu benennen:

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3 LEP)

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Struktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes mit den Zielen 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung):

- (01) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- (02) Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.
Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Laut der Begründung zu 3.3 LEP werden Siedlungsflächen definiert als Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein sollen. Ein Feuerwehrhaus und ein Wertstoffhof zählen gemäß diesem Verständnis nicht als Siedlungsfläche.

Die Prüfungen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung im Rahmen der Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung ergeben, dass unter der Voraussetzung, dass die Gemeinbedarfsfläche kein Ansatzpunkt für weitere Siedlungsflächen ist und damit die Ziele 3.3 LEP sowie 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Vermeidung von Zersiedelung) eingehalten werden, keine Bedenken erhoben werden. Durch die Begrenzung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen auf das notwendige Maß wird diesen Zielen Rechnung getragen.

Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Nutzung solarer Strahlungsenergie, die Dachbegrünung sowie die Maßnahmen zum naturnahen Umgang mit dem Niederschlagswasser beitragen.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Regionalplan im **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** (Karte 3 „Landschaft und Erholung“, RP1) – deckungsgleich mit dem **Landschaftsschutzgebiet „Spessart“** (LSG 00561.01) innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP-00015).

Folgende Ziele und Festlegungen des LEP sowie des RP1 sind zu benennen:

Natur und Landschaft (7.1 LEP und 4.1 RP1)

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

- (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

4.1.2 Schutz und Pflege der Landschaft

Nach 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart gelten die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Nach § 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich verboten, da sie geeignet ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Dieser Widerspruch mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ kann durch die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung für die vorgesehenen Einzelvorhaben gelöst werden. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, nachdem eine Befreiungslage grundsätzlich zu bejahen ist, liegt vor.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan benannt:

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1 LEP)

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6 LEP)

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m westlich des Siedlungsrandes im Außenbereich auf einer Ackerfläche. Es fügt sich an ein bestehendes Straßennetz und die Erdaushub- und Grünabfalldeponie an. Der Nachweis eines vergleichbar geeigneten Standortes war nicht möglich (Standortanalyse im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung).

Die Gemeinde sichert mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für ein zentrales Feuerwehrhaus in Verbindung mit einem Wertstoffhof langfristig den Brandschutz für die Ortsteile Breunsberg, Oberafferbach, Rückersbach und Johannesberg. Die Planung erfolgt aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses.

Den umweltrelevanten Belangen wird insbesondere durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Entwicklung von artenreichen Blühflächen, u.a. zur Durchgrünung, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

3.2 Schutzgebiete Natura 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte

Eine Betroffenheit von Gebieten des europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 und gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. NatSchG innerhalb des Plangebiets ist nicht gegeben. Südlich und westlich grenzen Streuobstbestände an das Plangebiet, die Teil des in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotops „Extensivwiesen, Obstwiesen und Gehölzstrukturen westlich von Oberafferbach“ (Nr. 5920-0136, Teilflächen 001 und 003) sind.

Landschaftsschutzgebiet und Naturpark

Das Plangebiet ist Teil des „Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Spessart“ (LSG 00561.01). Für das Bauvorhaben ist daher eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ notwendig.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan, Bekanntmachung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes am 20.12.2018, weist das Plangebiet als *Gemeinbedarfsfläche* mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Recyclinghof mit Grünabfallplatz“ aus. Mit der vorgesehenen Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrgerätehaus“ und „Wertstoffhof“ entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

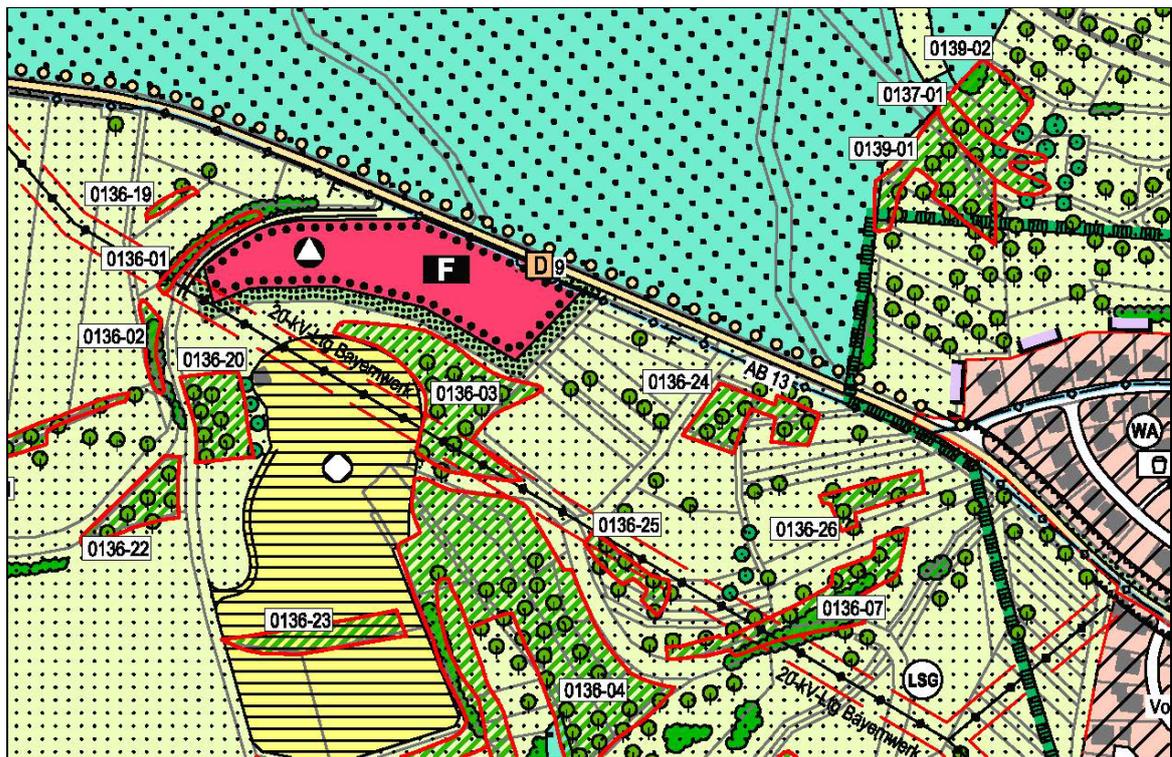


Abb. 2

Auszug der dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Kreisstraße AB 13 auf dem Flurstück 5019 das denkmalgeschützte Feldkreuz, bez. 1750, erneuert 1984 (Nr. D-6-71-133-9).

3.5 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Kreisstraße AB 13

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Kreisstraße (0 bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrG) und in die Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrG (bis zu 30 m).

Die verkehrliche Erschließung mit den Zu- und Abfahrten und Pflanzungen entlang der Kreisstraße erfolgen in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung.

3.6 Fachgutachten

3.6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, durchgeführt (vgl. Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.09.2024 und Kapitel 8.2.3 der Begründung).

3.6.2 Immissionsschutz

Von dem Büro deBAKOM GmbH, Odenthal, wurden die Geräuschimmissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses und eines Wertstoffhofes durch eine Prognose ermittelt und gemäß TA Lärm beurteilt (vgl. Anlage 3 – Prognose der Geräuschimmissionen, Entwurf vom 05.12.2024 und Kapitel 9 der Begründung).

4. ENTWURFSPLANUNG

Innerhalb des topografisch bewegten Geländes sollen Flächen für die baulichen Anlagen sowie Betriebsflächen des neu zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses für Johannesberg verortet werden. Zudem soll auch der Wertstoffhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 5018, Gemarkung Oberafferbach errichtet werden, um Synergieeffekte aus der gemeinsamen Planung und Realisierung zu erzielen. Aufgrund der Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart ist die Integration des Feuerwehrhauses in die Landschaft durch eine entsprechende Anordnung, Höhenstaffelung und Eingrünung wesentliche Aufgabe der Entwurfsplanung. Der Ausblick in die Landschaft soll erhalten bleiben.

Die Vergabe der Planungsleistungen der Architektur wurde auf der Grundlage der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Anfrage (Vergabeverordnung – VgV) durchgeführt.

Die Planung des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Johannesberg erfolgt durch das Architekturbüro Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH aus Darmstadt und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die Planung zum Neubau des Wertstoffhofes sowie zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung der beiden geplanten Vorhaben wurde von dem Ingenieurbüro Jung aus Kleinostheim erstellt.

Der Entwurf für das Feuerwehrgerätehaus sieht ein Gebäude mit Ausrichtung des Alarmhofes und des Übungshofes in Richtung Süden vor. Das geplante Feuerwehrgerätehaus umfasst eine Fahrzeughalle mit sechs Stellplätzen, daran schließt sich der Gebäudeteil mit Werkstatt, Lager- und Technikräumen, Räumlichkeiten fürs Umkleiden, Duschen, Sanitäreinrichtungen und Büro an. Im 1. Obergeschoss sind eine Einsatzzentrale, ein Bereitschaftsraum, ein Aufenthaltsraum für die Kinder- und Jugendfeuerwehr, ein Erste Hilfsraum, weitere Lagerungsflächen, Sanitäranlagen und eine Küche sowie ein Schulungsraum für bis zu 80 Personen untergebracht. Ein Übungsturm, der auch als Aussichtsturm nutzbar sein soll, vervollständigt das Gebäude.

Das Fahrzeugkonzept der Feuerwehr umfasst 6 Einsatzfahrzeuge, bestehend aus:

- Löschgruppenfahrzeug HLF 10 (~LKW)
- Löschgruppenfahrzeug LF 10 (~LKW)
- GW-L1 (kleiner LKW)
- Mehrzweckfahrzeug (Sprinter)
- Mannschaftstransportwagen (Sprinter)
- Quad mit Anhänger

Die Feuerwehr Johannesburg verfügt insgesamt über eine Mannschftsstärke von ca. 65 aktiven Erwachsenen sowie eine Jugendfeuerwehr mit ca. 15 und eine Kinderfeuerwehr mit ca. 30 Mitgliedern.

Bei der Einordnung des neuen Gebäudes in die Landschaft wurde die Geländeform berücksichtigt und der Baukörper in den Hang hinein gesetzt. Von der Kreisstraße aus tritt lediglich das Treppenhaus und der Übungsturm als Silhouette in Erscheinung.

Das Feuerwehrgerätehaus und der Wertstoffhof werden von der Kreisstraße über den im Westen des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg erschlossen, der in Querschnittsbreite und im Einmündungsbereich ausgebaut wird. Für die Einsatzfahrzeuge wird eine Alarmausfahrt am östlichen Planungsraum hergestellt.

In direkter Nähe zur Fahrzeughalle werden die 12 PKW-Alarmstellplätze angeordnet. Weitere ca. 15 – 20 Parkplätze entstehen zwischen Rückersbacher Straße / Kreisstraße und dem Feuerwehrgerätehaus. Diese sollen teilweise auch der Öffentlichkeit als „Wanderparkplätze“ zur Verfügung gestellt werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird der Wertstoffhof der Gemeinde Johannesburg errichtet. Im Zuge der Verlagerung werden Recyclinghof und Grünabfalldeponie zusammengelegt.

Durch großzügige Durchgrünung des Plangebietes wird das Gebäude in die Landschaft eingebunden und das Landschaftsbild gewahrt.

Um einer Verminderung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken und Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, sind zwei naturnahe Regenwasserrückhaltmulden vorgesehen.

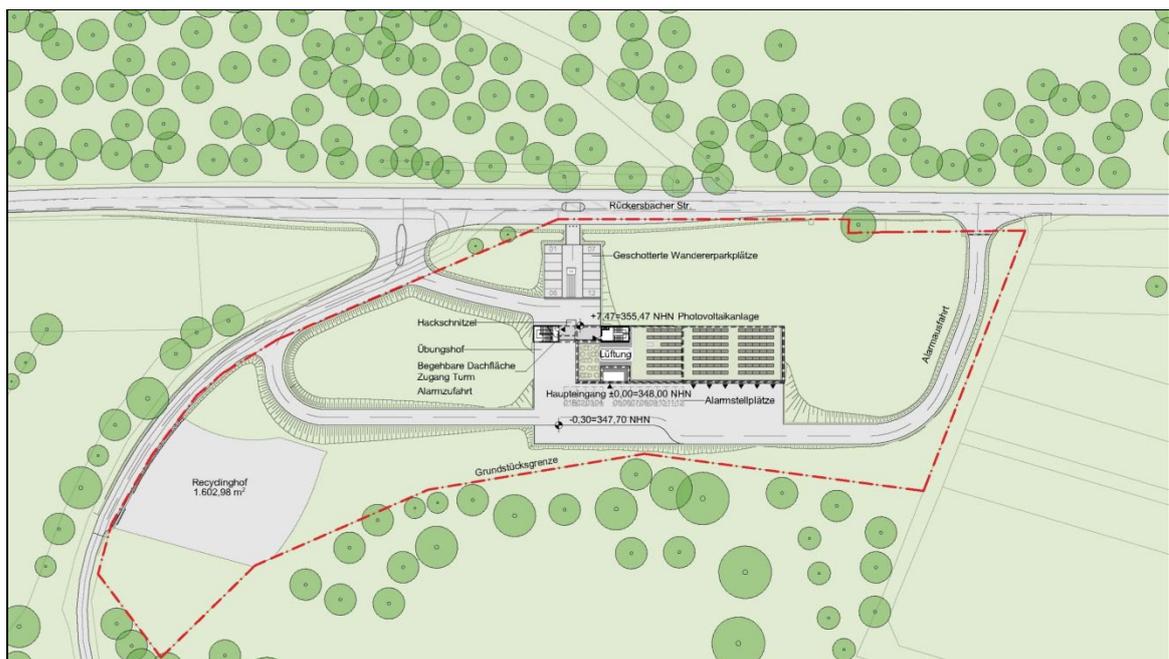


Abb. 3



Abb. 7

Ansicht Süd



Abb. 8

Ansicht Nord

5. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Bereiche, in denen das Feuerwehrgerätehaus mit Übungshof und Bewegungsfläche und der Wertstoffhof errichtet werden sollen, werden als „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrgerätehaus“ und „Wertstoffhof“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrgerätehaus“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Werkstatt, Lager- und Technikräumen auch Sozialräume, sanitäre Anlagen, Schulungsraum sowie Übungsturm, Übungshof und Alarmstellplätze.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ umfassen:

- befestigte Lagerflächen für Container und Mülltonnen zur Sortierung von Wertstoffen und strukturarmen Grünabfällen
- Sammelplatz für holzige Grünabfälle (strukturreich) auf Schotterfläche
- Container für Mitarbeiter mit Sanitäreinheit
- Stellplätze für Mitarbeiter

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Flächen, die nicht mit dem Feuerwehrgerätehaus und vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, als Betriebsflächen, Stellplätze und deren Zuwegungen dienen, werden als Grünflächen festgelegt. Diese Grünbereiche dienen der Einbindung in die Landschaft, teilweise auch als Kompensationsflächen und übernehmen Funktionen der Oberflächenentwässerung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Um den Belangen des Einfügens in die Landschaft Rechnung zu tragen, und eine hinreichende Integration des Gebäudes zu gewährleisten, werden Festlegungen zu den maximalen Wandhöhen getroffen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Fertig-Fußbodenhöhe des Erdgeschoss mit einer Höhenlage von 348,00 m ü.NN. Dieser untere Bezugspunkt ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe für das zweigeschossige Feuerwehrgerätehaus mit der Fahrzeughalle wird auf 8,00 m (356,00 m ü.NN) und für den Bereich des Treppenhauses mit Aufzug auf 11,50 m (359,50 m ü.NN) begrenzt. Der Übungsturm ist bis zu einer Wandhöhe von 18,00 m (366,00 m ü.NN) zulässig.

Die Höhenlage der Rückersbacher Straße beträgt 358 – 356 m ü.NN.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Sirenen und Funkantennenanlagen der Feuerwehr sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Die getroffenen Höhenfestsetzungen spiegeln die Vorgaben des Architektenentwurfes wider.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge des Baukörpers darf mehr als 50 m betragen. Damit wird der erforderlichen Längenausdehnung des geplanten Feuerwehrgerätehauses Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert.

Die Betriebs- und Lagerflächen sowie Flächen für Stellplätze sind räumlich festgelegt und durch Planzeichen gekennzeichnet.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße AB 13 / Rückersbacher Straße von zwei Seiten erschlossen. Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt) zum Feuerwehrgerätehaus und Wertstoffhof) erfolgt im Westen über den bestehenden Wirtschaftsweg, der hierzu ausgebaut wird. Erforderlich sind eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße und eine Einmündung mit Mittelinsel. Die Alarmausfahrt für die Feuerwehreinsatzfahrzeuge führt über eine zweite Ausfahrt im Osten des Areals.

Zwischen der Kreisstraße und dem Feuerwehrgebäude soll ein Parkplatz für Besucher von Feuerwehrveranstaltungen und – schulungen sowie für Wanderer entstehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Grundlage der Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Jung aus Kleinostheim.

Trinkwasser und Löschwasser

Die Gemeinde Johannesburg ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe.

Am Nordrand des Grundstücks verläuft die Fernwasserleitung AZ DN 200, die im östlichen Trassenverlauf verlegt werden soll. Zu beachten ist eine Schutzstreifenbreite von 3,00 m beiderseits der Fernwasserleitung.

Das Grundstück wird an das Wasserleitungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Hierzu ist ein eigener Übergangsschacht notwendig.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge werden vier Löschwasserbehälter unter dem Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses eingebaut.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über eine neue Abwasserdruckleitung abgeführt und im Bereich der Einmündung Kreisstraße / Schulstraße an die Bestandskanalisation angeschlossen.

Versorgungsträger ist der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einen in Zisternen zur Verwendung zu Übungszwecken, zur Freiflächenbewässerung und Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs gesammelt. Zum anderen wird das Regenwasser über Regenwasserleitungen, Entwässerungsgräben und Sedimentationsschächte in zwei offene Rückhalteulden abgeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Stromversorgung

Versorgungsträger ist die Aschaffener Versorgungs-GmbH. Die Entfernung vom Standort des geplanten Feuerwehrhauses bis zum nächstmöglichen Netzanschluss beträgt ca. 300 m.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aschaffenburg.

8. NATUR UND UMWELT

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Es werden Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben gerecht zu werden, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsvorhaben durchgeführt (Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg; 26.09.2024; Anlage 1 der Begründung). Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (IBU; 20.12.2024; Anlage 2 der Begründung) sind Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und Grundlage der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen.

8.1 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote, Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Als Maßnahmen der Grünordnung werden Pflanzgebote, Pflanz- und Erhaltungsbindungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Durchgrünung und Einbindung des Gebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Grundstücksfreiflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen und standortangepassten Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensive Blühflächen zu entwickeln. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer kräuterreichen Ansaatmischung aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Die Blütenstände sind über die Wintermonate zu belassen.

Straßenbäume

Entlang der östlichen Erschließung sind sechs Säulenbäume anzupflanzen.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Pflanzenverwendung, wie Artenwahl, Mindestqualitäten und Saatgut sowie zur Umsetzung und Pflege der Flächen unterstützen eine wirksame und zügige Begrünung. Im Umweltbericht mit integrierter Grünordnung sind hierzu detaillierte Vorgaben aufgeführt.

Dachbegrünung

Gründächer verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse – Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Bindung von Luftschadstoffen, Erhöhung der Verdunstung –, speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einem verzögerten Abfluss. Daher wird festgesetzt, dass die Flachdächer intensiv bzw. im Bereich der Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen sind.

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

8.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die neue Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNZ) der Biotopwertliste gemäß der BayKomV zuzuordnen und gemäß der dort definierten Bewertung nach Wertpunkten (WP) zu bewerten. Für die mit der Bebauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen müssen 25.916,4 Wertpunkte als Ausgleich und Ersatz der betroffenen Schutzgüter ausgeglichen werden (vgl. Anlage 2-Umweltbericht Kap.B 2 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf wird um 20% reduziert, da im Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen festgesetzt werden:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Ergebnis ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 20.733,12 Wertpunkten.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Kompensationsfläche von 4.316 m² festgelegt, auf der eine artenreiche Blühwiese mit lockerer Strauchbepflanzung geplant ist. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut mit Arten einer artenreichen Blumenwiese einzusäen. Die Mischung sollte zu 50% aus Blumen (Leitarten *Leucanthemum vulgare*, *Agri-monia eupatoria*, *Centaurea jacea*, *Centaurea cyanus*, *Daucus carota*, *Galium album*, *Plantago lanceolata*, *Prunella vulgaris* und *Sanguisorba minor*) und 50% aus Gräsern (Leitarten *Festuca rubra*, *Poa angustifolia* und *Cynosurus cristatus*) bestehen. Die Mischung ist anzureichern mit Pflanzenarten speziell für Sämereien fressende Vögel (wie z. B. Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*). Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

Im ersten Jahr nach der Einsaat ist die Fläche zum Nährstoffentzug dreimal jährlich (im Mai, Juli und September) zu mähen. Ab dem Folgejahr ist jährlich auf der Fläche eine zweischürige Wiesenmahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt im Zeitraum vom 1. bis 15. Juni und der zweite Schnitt ab dem 15. September erfolgt. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Blütenstände sind im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit und um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen, sind auf der Fläche variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus beerenreichen Sträuchern gemäß Artenliste 5 vorzunehmen. Dabei gilt: 1 Strauch pro 5 m². Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

Abzüglich des entstandenen Kompensationsumfangs von 14.631 WP verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 6.102,12 WP. Der naturschutzrechtliche Ausgleich dieses Restdefizits wird zum Planentwurf ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8.2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Der Bebauungsplan sieht zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vor. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der luft-hygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreiche Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf artenreiche Säume angewiesen sind.

Zudem sind weitere Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung zu berücksichtigen:

- **Oberflächenbefestigung**
Befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Ökopflaster).
- **Versickerungsmulden**
Die Versickerungsmulden sind entsprechend den technischen Anforderungen zu begrünen. Der Grund der Mulden und deren Böschungen sind durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.
- **Beleuchtung**
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die kein Licht nach oben emittieren.
- **Vogelschutz**
Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen:
Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung.
- **Vermeidungsmaßnahmen zum Boden-, Wasser- und Gehölzschutz**
 - Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
 - Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
 - Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
 - Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
 - Verringerung baubedingter Staubentwicklung
 - Erhalt von Baumbestand

Die detaillierten Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage beiliegt.

8.2.3 Artenschutz

Durch die aus dem Bebauungsplan folgenden Maßnahmen kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft und damit auch potenziell in die Lebensräume geschützter Arten. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl durchgeführt. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht zusammenfassend hervor, dass insgesamt die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Plangebiet als gering einzuschätzen ist. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sind von dem Eingriff nicht betroffen, jedoch sind die Reviere von Dorngrasmücke, Goldammer und Stieglitz durch den Verlust von Nahrungsquellen im direkten Umfeld zu den Brutstätten beeinträchtigt.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind einzuhalten, um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen und den Verlust von Nahrungsquellen zu kompensieren.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Kompensationsmaßnahmen

- **Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit**
Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes ist der Wegfall der Nahrungsquellen für die Reviere von Dorngrasmücke, Goldammer und Stieglitz durch die Pflanzung heimischer, regionaler Blütenpflanzen und Sträucher zu kompensieren, die für diese Arten als Nahrungsquelle geeignet sind. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben. Als Winternahrungsquelle sind beerenreiche Sträucher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Wacholder und auch Eberesche zu empfehlen.

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

- **Regionales Saatgut**

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

- **Integration von Nisthilfen am Gebäuden**

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter.

8.2.4 Freiflächengestaltungsplan

Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Dieser ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher hat die Gemeinde Johannesburg die deBAKOM GmbH beauftragt, die Geräuschemissionen aus dem geplanten Betrieb des Wertstoffhofes und der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses auf der Grundlage von Angaben über die Betriebsabläufe sowie der zukünftigen Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände abzuschätzen, die resultierenden Geräuschemissionen (Zusatzbelastung) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung zu berechnen und diese gemäß TA Lärm entsprechend der geplanten Betriebszeiten für den Tag- und Nachtzeitraum zu beurteilen.

Im Rahmen des Vorhabens und dem mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Lkw- und Pkw-Verkehr wurden die bei bestimmungsgemäßem Betrieb zu erwartenden Lärmimmissionen an zwei maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft überprüft. Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei (Bericht Nr. 2023100004-2862 vom 05.12.2024, Entwurf).

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde folgendes festgestellt (Auszug aus dem Bericht):

Für den geplanten Betrieb der Feuerwehr und des Wertstoffhofes ergeben sich an den betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch Schallimmissionen entsprechend den jeweiligen Betriebszeiten von:

Tabelle 9-1: Beurteilungspegel Übungsbetrieb, Gesellschaftsveranstaltung und Wertstoffhof werktags (WT), sonn- und feiertags (FT)

Immissionsort	Richtwert			Beurteilungspegel L _r	
	Normal Betrieb	Seltene Ereignisse	Übung Erwachsene	Gesellschafts-Veranstaltung	Wertstoffhof
	Tag dB(A)	Tag dB(A)	Tag WT dB(A)	Tag FT dB(A)	Tag WT dB(A)
IO 1: Schulstr. 52	55	70	18	24	30
IO 2: Schulstr. 35	55	70	17	22	30

Tabelle 9-2: Beurteilungspegel Einsätze mit und ohne Martinshorn sonn- und feiertags (FT), Nachtzeit

Richtwert					Beurteilungspegel L _r	
Immissionsort	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Einsatz		Einsatz mit Martinshorn	
			Tag FT dB(A)	Nacht dB(A)	Tag FT dB(A)	Nacht dB(A)
IO 1: Schulstr. 52	55	40	24	30	45	51
IO 2: Schulstr. 35	55	40	21	27	42	48

Die Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung ausgehend vom Betrieb des Wertstoffhofes die Immissionsrichtwerte tagsüber an Werktagen um mindestens 25 dB unterschreiten. An Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit findet kein Betrieb auf dem Wertstoffhof statt.

Ausgehend vom Betrieb der Feuerwehr (Übung Erwachsene) zeigen die Ergebnisse, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte tagsüber an Werktagen um mindestens 37 dB unterschreiten.

An Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zur Tagzeit (Gesellschaftsveranstaltung) um 46 dB(A) unterschritten. Immissionsrichtwerte gemäß 6.1 TA Lärm werden an Sonn- und Feiertagen zur Tagzeit sowohl bei Einsätzen mit als auch ohne Martinshorn eingehalten. Zur Nachtzeit ist bei Einsätzen mit Martinshorn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 11 dB(A) zu erwarten. Auf Einsätze mit Martinshorn wird im Kapitel 9.3 gesondert eingegangen. Bei Einsätzen ohne Martinshorn werden die Immissionsrichtwerte tagsüber an Sonn- und Feiertagen um mindestens 31 dB unterschritten. Eine separate Betrachtung der Werktage ist nicht erforderlich, da bei der Betrachtung an Sonn- und Feiertagen die höchsten Anforderungen an die TA Lärm erfüllt sind.

Einzelne kurzzeitig herausragende Geräuschspitzen (z.B. Lkw Betriebsbremse) unterschreiten die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm zur Tagzeit ebenfalls an den zu betrachtenden Immissionsorten.

Das geplante Vorhaben erfüllt somit die Anforderungen gemäß TA Lärm 3.2.1 ohne Berücksichtigung Einsatz mit Martinshorn.

Einsätze mit Martinshorn

Nächtliche Einsätze der Feuerwehr beschränken sich üblicherweise auf wenige Tage im Jahr. Dennoch stellen sie gemäß Abschnitt 7.2 der TA Lärm keine außergewöhnlichen Ereignisse dar, da sie weder planbar sind noch auf maximal zehn Nächte jährlich begrenzt werden können.

Im Rahmen einer Abwägung wird bei der Prüfung der Sozialverträglichkeit der Geräusche durch unregelmäßige, nächtliche Notfalleinsätze (mit Einsatz des Martinshorns) darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Jedoch werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zur Nachtzeit um bis zu 17 dB(A) überschritten. Zur Tagzeit ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegeben. Daher wird empfohlen, insbesondere in der Nacht den Einsatz des Martinshorns im Sinne eines rücksichtsvollen Umgangs mit den Anwohnern zu minimieren, um die Lärmbelastung zu reduzieren.

Laut § 38 (18) der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist die Nutzung von Blaulicht und Martinshorn nur dann zulässig, wenn höchste Dringlichkeit, etwa zur Rettung von Menschenleben, zur Abwendung schwerer gesundheitlicher Schäden oder zur Verhinderung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit gegeben ist. Dennoch erfordert nicht jeder Einsatz der Feuerwehr höchste Eile. Die Entscheidung über den Einsatz des Martinshorns liegt beim Einsatzleiter, der diese je nach Situation abwägen kann. Auf wenig befahrenen Straßen, wie der Gemeindeverbindungsstraßen, kann beispielsweise in der Nacht auf die Nutzung von Martinshorn und Blaulicht verzichtet werden, wenn keine erhebliche Verkehrsdichte vorliegt. Es ist denkbar, dass Fahrzeuge das Betriebsgelände ausschließlich mit eingeschaltetem Blaulicht verlassen und das Martinshorn erst auf größeren Straßen aktivieren, um das Wegerecht sicherzustellen.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Einfriedungen

Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen, nicht aber geschlossene Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten, zulässig. Die Einfriedungen werden im Planungsgebiet bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

Solaranlagen

Für die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben. Vorgesehen ist eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Feuerwehrgerätehauses.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan werden übernommen:

- Baudenkmal nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Denkmalnummer D-6-71-133-9:
Birkenberg, Feldkreuz, hoher Inschriftensockel mit überkragender Abdeckplatte, darauf Kruzifix, Sandstein, bez. 1750, erneuert 1984; an der Rückersbacher Straße, Fl.Nr. 5019, nachqualifiziert
- Kreisstraße AB 13
 - Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis 15,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.
 - Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG bis zu 30,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße
- 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 10,00 m beiderseits der Leitungssachse.

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayrisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Immissionsschutz**
Die Prognose der Geräuschemissionen, erstellt von der deBAKOM GmbH, B.Eng. Sven Rosekeit (Bericht Nr. 2023100004_2862 vom 05.12.2024) ist zu beachten.
- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

13. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Fläche (m²)	Fläche (ha)
Fläche für den Gemeinbedarf	3.475	0,35
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.265	0,23
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.832	0,38
Verkehrsgrün	1.058	0,11
Private Grünflächen	5.035	0,50
Regenrückhaltegräben	390	0,04
Kompensationsflächen	4.610	0,46
Entwässerungsgräben	65	0,007
Gesamtfläche	20.730	2,07

14. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Feuerwehrhaus Johannesberg – Wertstoffhof“	23.07.2024
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.01.2025 und Anordnung des formellen Beteiligungsverfahrens.	28.01.2025
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	07.04.2025 bis 12.05.2025

Ausgearbeitet:

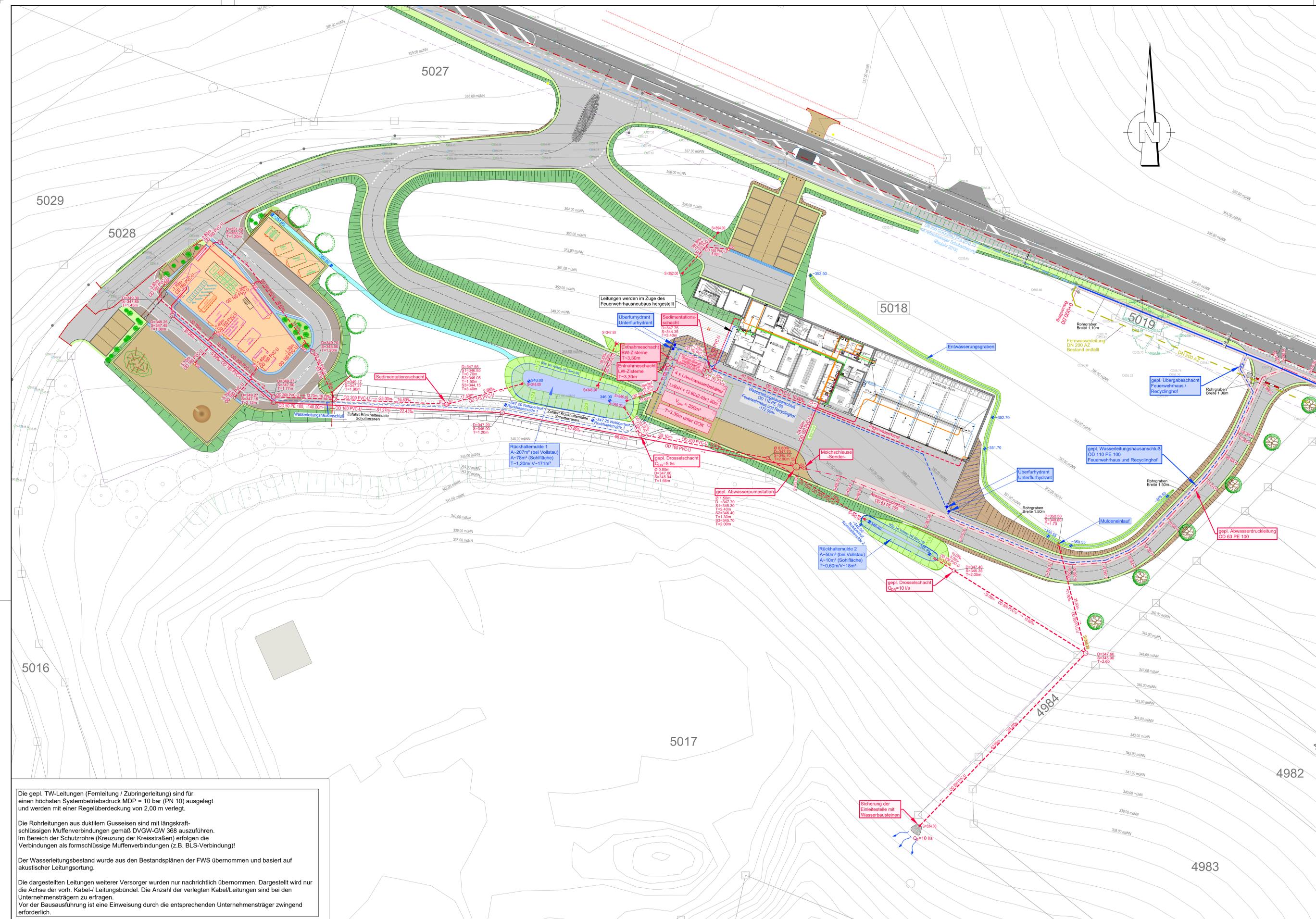
Anerkannt:

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 16.01.2025

.....
Johannesberg,



Legende:

- best. Fernwasserleitung BA II (Baujahr 2019)
- gepl. Fernwasserleitung gemäß EP BA III
- gepl. Wasserleitungshausanschluß
- best. Fernwasserleitung entfällt
- gepl. Abwasserdruckleitung
- gepl. Freispiegelleitung
- gepl. Schmutzwasserleitung
- gepl. Regenwasserleitung
- gepl. Rohrgraben
- Biotopkartierung gemäß Auszug vom LIU
- LSG Landschaftsschutzgebietsgrenze gemäß Auszug vom LIU

Versorgungsleitung

- best. Kanalisation
- best. Gasleitung
- best. Stromkabel (AVG)
- best. Stromkabel 20 kV (AVG)
- best. MS-Stromkabel (Bayerwerk)
- best. MS-Freileitung (Bayerwerk)
- best. Telekommunikation

Die gepl. TW-Leitungen (Fernleitung / Zubringerleitung) sind für einen höchsten Systembetriebsdruck MDP = 10 bar (PN 10) ausgelegt und werden mit einer Regelüberdeckung von 2,00 m verlegt.

Die Rohrleitungen aus duktilem Gusseisen sind mit längskraftschlüssigen Muffenverbindungen gemäß DVGW-GW 368 auszuführen. Im Bereich der Schutzrohre (Kreuzung der Kreisstraßen) erfolgen die Verbindungen als formschlüssige Muffenverbindungen (z.B. BLS-Verbindung)!

Der Wasserleitungsbestand wurde aus den Bestandsplänen der FWS übernommen und basiert auf akustischer Leitungsortung.

Die dargestellten Leitungen weiterer Versorger wurden nur nachrichtlich übernommen. Dargestellt wird nur die Achse der vord. Kabel-/ Leitungsstränge. Die Anzahl der verlegten Kabel/Leitungen sind bei den Unternehmensträgern zu erfragen.

Vor der Bauausführung ist eine Einweisung durch die entsprechenden Unternehmensträger zwingend erforderlich.

VORABZUG

Bauvorhaben: Ausbau der Zu- und Abfahrt zum Feuerwehrhaus & Werkstoffhof	Plan-Nr.: 1-LP-01	Untertage:	Blatt:
Unternehmensträger: Gemeinde Johannesberg Aschaffenburg	Land:	Entwurfsplanung:	Entwurfsplanung:
Maßstab: 1:250	Lageplan: Wasser- und Abwasserdruckleitung BA III	Entwurf: 02/24	Name: Klein
Der Bauherr:	Der Entwurfsverfasser:	Datum: 07/24	Hohe:

ALLE RECHTE VORBEHALTEN. Diese Zeichnung, einschließlich ihres gesamten Inhaltes, ist Eigentum des Entwurfsverfassers und darf ohne schriftliche Zustimmung weder kopiert, noch vervielfältigt, noch in der Vergangenheit oder einer nicht eigenverantwortlich abgegrenzten Zukunft in Form oder durch andere Medien veröffentlicht werden.
 Maßstab: Deutsches Hauptdreiecksystem (DHDN 2011), Höhen in Meter über Normalhöhennull (müNN).
 Lagebezug: Deutsches Fernmessnetz Referenzsystem 1983 mit der Universal Transverse Mercator Projektion.
 ETRS89/UTM-Koordinaten.
 Kartengrundlagen: GeoBasisdaten © Landamt für Vermessung und Geoinformation Stand: 06/2022