

GEMEINDE JOHANNESBERG

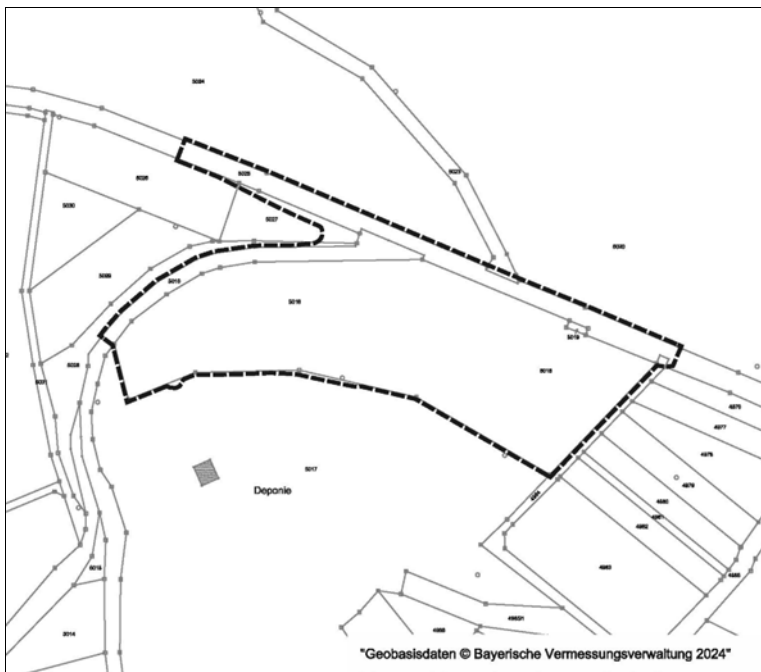
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

FEUERWEHR JOHANNESBERG – WERTSTOFFHOF

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele des Bauungs- und Grünordnungsplanes

Die Gemeinde Johannesburg hat das Bauleitplanverfahren zum Bauungs- und Grünordnungsplan „Feuerwehr Johannesburg – Wertstoffhof“ durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Anlage eines Recyclinghofes mit Grünabfallplatz zu schaffen.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 5018 und 5019 sowie Teilflächen der Flurstücke 4984, 5016, 5017, 5023, 5025, 5027 und 5028 in der Gemarkung Oberafferbach. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha. Das Plangebiet besteht aus einer aktuell intensiv genutzten Ackerfläche, die nach Norden von der Kreisstraße AB 13/Rückersbacher Straße begrenzt wird. Daran anschließend befindet sich Waldbestand. In Richtung Osten folgt eine weitere Ackerfläche, im Süden wird die Ackerfläche durch Feldgehölze begrenzt, hinter denen die Erdaushub- und Grünabfalldeponie der Gemeinde Johannesburg liegt. Nach Westen wird das Vorhabengebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der als Zuwegung ausgebaut werden soll.

Im Vorfeld der Fusion der Feuerwehren hat die Gemeinde eine Prüfung auf mögliche Standorte für ein gemeinsames Gerätehaus durchgeführt. In der Abwägung zwischen den Standortanforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus (Einhaltung der Hilfsfrist und des Erreichungsgrades im gesamten Gemeindegebiet. Zu- und Abfahrtsituation, Größe und Verfügbarkeit der Fläche) wurde das Flurstück Nr. 5018 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, wirksam seit 20.12.2018, 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 Flur-Nr. 5018 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Recyclinghof mit Grünabfallplatz“ dar.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Johannesburg hat am 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Feuerwehr Johannesburg - Wertstoffhof“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 durch Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 16.01.2025 stattgefunden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.04.2025 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.05.2025 zum Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.2025 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Der ergänzte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.10.2025 mit der Begründung und dem Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Johannesberg und ergänzend über das „Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern“ einzusehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 03.11.2025 wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2025 bis zum 08.12.2025 gegeben.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Johannesberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feuerwehr Johannesberg – Wertstoffhof“ in der Fassung vom 24.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie auf Bebauungsplanebene mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft und festgesetzt. Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dabei einbezogen.

Das Plangebiet liegt vollständig im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart“ (LSG 00561.01). Daher ist für das Vorhaben eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ notwendig.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurde der Artenschutz, der Immissionsschutz, die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung als für die Planung relevante Teilaspekte vertieft untersucht.

Die Umsetzung der Planung führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Art und Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beschreibt und begründet der integrierte Grünordnungsplan.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird im Geltungsbereich eine artenreiche Blühwiese mit lockerer Strauchbepflanzung angelegt.

Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens und die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering einzuschätzen. Der Verlust der Nahrungsquellen kann durch die Pflanzung von heimischen, regionalen Blütenpflanzen und Sträucher im Plangebiet kompensiert werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, sind zudem eine

Bauzeitenregelung einzuhalten sowie ein Reptilienzaun zu errichten und eine Umweltbaubegleitung zum Schutz von Reptilien vor Baufeldräumung durchzuführen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Prognose der Geräuschemissionen ausgehend vom geplanten Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses und eines Wertstoffhofes erstellt. Im Ergebnis ist von einer Verträglichkeit des Lärms der geplanten Feuerwehr und des Recyclinghofes auszugehen. Empfohlen wird, den Einsatz des Martinshornes in der Nacht zu reduzieren, um die Lärmbelastung für die Anwohner zu minimieren.

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen festgelegt. Zu nennen sind:

- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen als wirksame Randeingrünung und Durchgrünung
- Dachbegrünung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Umweltfreundliche Außenbeleuchtung
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden, Wasser und Luft sowie dem Gehölzschutz
- Durchlässigkeit der Einfriedungen (Zäune) für Kleintiere
- Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Reptilienzaun, Umweltbaubegleitung zum Schutz von Reptilien, Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit, vogelfreundliches Bauen, regionales Saatgut, Integration von Nisthilfen an Gebäuden).

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren wurden Hinweise und Stellungnahmen abgegeben.

Änderungen und Anpassungen sind:

- Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung an den aktuellen Ausgangszustand des Eingriffsbereiches
- Ergänzen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Bezug auf das Vorkommen der Zauneidechse
- Aufnahme einer Vermeidungsmaßnahme (Zauneidechse)
- Aussagen zu Staubentwicklung, Lärm- und Luftimmissionen im Umweltbericht
- Beachtung des Schutzzonenbereiches von 10 m beidseits der Leitungssachse der 20kV Mittelspannungsfreileitung, Anordnung der Lagerflächen für holzige Grünabfälle außerhalb der Schutzzone
- Darstellung des Schutzstreifens von 6 m (beidseits 3 m) für die Fernwasserleitung
- Hinweis zu den von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen neun inhaltsähnliche Einwendungen, teilweise mit Unterschriftenlisten, gegen den Bauungs- und Grünordnungsplan ein.

Die Einwender lehnen den Standort für die Feuerwehr und den Wertstoffhof aus den folgenden Gründen ab:

- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Grobe Landschafts-/Naturzerstörung durch gemeindliche Zweckbauten
- Hoher Kostenaufwand für Bebauung im Hanggelände
- Aufwendige technische Erschließung
- Gefährdung anderer Projekte aufgrund der hohen Investitionskosten für das Vorhaben

Beantragt werden die Bestandserhaltung und Modernisierung des bestehenden Feuerwehrhauses in der Seestraße.

Zudem wird eine erneute Prüfung von Alternativstandorten gefordert.

Die Gemeinde Johannesberg hebt bei der Behandlung dieser Einwendungen hervor, dass der Siedlungsbereich Johannesberg hinsichtlich geeigneter Standorte im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung untersucht und auch das Gelände des bestehenden Gerätehauses und des Bau-/Recyclinghofes in verschiedenen Konzepten geprüft wurde.

Im Ergebnis wurde gemeinsam mit der Feuerwehr, der Kreisbrandinspektion und den politischen Vertreterinnen und Vertretern der Beschluss für einen Neubau an einem zentralen Standort zwischen den drei Ortsfeuerwehren Johannesberg, Rückersbach und Steinbach (derzeit noch nicht fusioniert) gefasst. Der Standort an der Rückersbacher Straße ist die Alternative, die die betrieblichen und insbesondere auch einsatztaktischen Abläufe bestmöglichst unterstützt. Hier können die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben, grundsätzlichen sicherheitstechnischen Anforderungen, Hygienevorschriften, Anforderungen an Lager- und Rangierbereiche, Stellplätze für Großeinsatzfahrzeuge, Stellplätze für die Einsatzkräfte etc. als Funktionseinheit „Feuerwehr“ mit räumlichem Zusammenhang erfüllt werden. Der Brandschutz und der Technische Hilfsdienst können an dieser Stelle für die gesamte Gemeinde Johannesberg abgedeckt werden. An dem bestehenden Standort ist dies nicht umzusetzen.

In einem Bürgerentscheid 2018 sprach sich die Mehrheit für ein Feuerwehrhaus-Projekt an der Rückersbacher Straße aus.

Das Raumprogramm für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses wurde mit der Kreisbrandinspektion und der Regierung von Unterfranken, auch im Hinblick auf eine Förderung, abgestimmt.

Der Gemeinde war bei dieser Entscheidung für den gewählten Standort bewusst, dass eine geplante Bebauung eine Überprägung des Landschaftsbildes darstellt. Die Auswirkungen durch bauliche Anlagen sind vor allem als visuelle Beeinträchtigung wirksam, die subjektiv unterschiedlich empfunden werden. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsraumes und einer aus der Sicht des Ortsbildes und der Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation sind an die künftige Bebauung besondere Anforderungen im Hinblick auf die Einstellung und Gestaltung der baulichen Anlagen zu stellen. Dies gilt insbesondere für die Begrenzung der Gebäudehöhen, Höhenstaffelung in Anlehnung an die Topographie, die Materialien und Farbgebung. Der Baukörper eines Feuerwehrgerätehauses mit 6 Stellplätzen beansprucht nicht die gesamte Länge entlang der Rückersbacher Straße. Die Blickbeziehungen und Sichtachsen werden nur in einem Teilabschnitt unterbrochen werden und somit geht der Erlebniswert nicht vollständig verloren. Bei der Einordnung des neuen Gebäudes in die Landschaft wurde die Geländeform berücksichtigt und der Baukörper in den Hang hineingesetzt.

Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Abwägung und Ergebnis:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen. Soweit die Eingaben fachlich oder rechtlich relevant waren, wurden sie in die Planung übernommen. Die daraus resultierenden Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan und seiner Begründung mit Anlagen berührten nicht die Grundzüge der Planung.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können den Beschlüssen des Gemeinderates mit den zugrunde liegenden Abwägungen (14.10.2025 und 24.03.2026) entnommen werden.

Am 24.03.2026 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feuerwehr Johannesberg – Wertstoffhof“ i.d.F. vom 24.03.2026 als Satzung beschlossen.

5. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft eine Ackerfläche auf dem Flurstück 5018 in der Gemarkung Oberferbach direkt an der Kreisstraße AB 13 in Richtung Rückersbach.

Die Gemeinde hat im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung eine Standortprüfung für ein neues Feuerwehrgerätehaus durchgeführt. Als Ergebnis wurde der Standort auf dem Flurstück 5018 als der geeignetste bewertet. Innerhalb der Gemarkung Johannesberg sind derzeit keine besseren Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens erkennbar.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wird für die Bauleitplanung eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ in Aussicht gestellt. Die Befreiung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen.

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, 14.04.2026

.....
Johannesberg,