

Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühlacker“, Stadt Lohr a. Main / OT Steinbach Landkreis Main-Spessart

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
auf Grundlage des Planentwurfes vom 08.09.2023
Beteiligungsfrist: 17.02.2025 bis 21.03.2025

Auswertung eingegangener Stellungnahmen

Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange		Datum der Stellungnahme	Insgesamt wurden 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden per e-mail vom 14.02.2025 am Verfahren beteiligt. 8 schriftliche Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Außerhalb der Beteiligungsfrist gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden alle Stellungnahmen inhaltlich kurz zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt. Die Originalstellungnahmen können der Anlage entnommen werden.
1	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	19.02.2025	
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	06.03.2025	
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr am Main	06.03.2025	
4	Kreisheimatpfleger Dr. Theodor Ruf	14.02.2025	
5	Landratsamt Main-Spessart	21.03.2025	
6	PLEDOC GmbH, Netzauskunft	21.02.2025	
7	Regierung von Unterfranken	21.03.2025	
8	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	20.03.2025	

Träger öffentlicher Belange (1) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (19.02.2025)		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung ist weder anhängig noch geplant; Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgebracht.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 06.03.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Seitens des AELF werden weder aus landwirtschaftlicher, noch aus waldrechtlicher Sicht Einwendungen gegen die Planaufhebung erhoben.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (3) ADBV Lohr am Main, 06.03.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Aus Sicht des ADBV Lohr besteht Einverständnis mit der Planung.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (4) Kreisheimatpfleger Dr. Theodor Ruf, 14.02.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Es werden keine Einwendungen vorgebracht.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (5) Landratsamt Main-Spessart, 21.03.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
VORBEMERKUNG: <i>Seitens des LRA MSP wurde eine umfassendere Stellungnahme zur Planung vorgetragen, deren Inhalte im Weiteren nur stichpunktartig zusammengestellt werden können. Details können der anhängenden Originalstellungnahme entnommen werden.</i>		
<u>Fachbereich Bauleitplanung</u>		
05-1	Hinsichtlich des für die Bekanntmachung verbindlichen Inhalts gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB wird die wortgleiche Wiedergabe des Gesetzestextes, d. h. ohne Einschränkung des „anderen Weges“ der Abgabe von Stellungnahmen auf „schriftlich oder zur Niederschrift“ empfohlen.	In einem Urteil des OVG NRW vom 31.10.2024 (10 D 279/21.NE) wird ausdrücklich festgestellt, dass eine Formulierung in der Auslegungsbekanntmachung, wonach während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht gegen die Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstößt. Insofern wird die betreffende Formulierung auch weiterhin als gesetzeskonform eingestuft. Fazit: An der Planung wird festgehalten.

05-2	Es wird empfohlen, konsequent den Titel des originalen B-Plans „Ortsgebiet Mühlacker“ (nicht Ortsgebiet Mühlacker oder Ortsgebiet Steinbach) zu verwenden.	Die Empfehlung des LRA wird aufgegriffen und die Titelbezeichnung entsprechend korrigiert. Fazit: Es wird einheitlich der ursprüngliche Planungstitel „Ortsgebiet Mühlacker“ verwendet. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen, die keine Auswirkungen auf normative Planinhalte hat.
05-3	Inhalte und Detaillierungsgrad der Begründung sind grundsätzlich als sehr professionell zu bewerten und als tragfähiges Beispiel für ein gut strukturiertes BP-Aufhebungsverfahren hervorgehoben werden.	Kenntnisnahme.
05-4	In der Begründung wäre noch zu ergänzen, dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB im vorliegenden Fall gegeben ist. Hierzu sollten entsprechende Ergänzungen in die Kapitel 1.1 und 1.2 aufgenommen werden.	Die Empfehlungen des LRA werden aufgegriffen und die betreffenden Kapitel 1.1 und 1.2 der Planbegründung entsprechend ergänzt. Da die Planaufhebung auf eine Nachverdichtung des Siedlungsquartiers ausgerichtet ist (Belang der Innenentwicklung), eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 20.000 – 70.000 m ² betrifft, und auf Grundlage einer überschlägigen Einzelfallprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Fazit: In der Planbegründung, Kapitel 1.1 und 1.2, wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB angemessen dargelegt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen der Planbegründung, die keinen normativen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt.
05-5	Sehr umfangreich und gut nachvollziehbar wurde die Vorprüfung des Einzelfalls.	Kenntnisnahme.
05-6	In der Begründung sollte ergänzt werden, dass die Planaufhebung auch für die rechtswirksamen Änderungen des B-Plans gilt.	Für das Planungsgebiet wurden in den vergangenen Jahrzehnten zwar teilflächenbezogene Änderungsverfahren angestoßen, jedoch nicht abgeschlossen. Daher liegen derzeit keine rechtswirksamen Änderungen der ursprünglichen Bebauungsplanung vor. Zudem erstreckt sich der Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplanes über die Gesamtfläche des Plangebietes „Ortsgebiet Mühlacker“, so dass auch Änderungen des ursprünglichen B-Plans von der Planaufhebung erfasst wären, soweit sie sich auf Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beziehen. Fazit: An der Planung wird festgehalten.
05-7	In Kapitel 1.2 ist als Rechtsgrundlage der Planaufhebung § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuführen.	Die Planbegründung wird entsprechend korrigiert. Fazit: Als Rechtsgrundlage der Planaufhebung wird in Kapitel 1.2 der Planbegründung § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB angeführt. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung der Planbegründung, die keinen normativen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt.

Fachbereich Städtebau

05-8	Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufhebung des B-Plans keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten die Auswirkungen eines Wegfalls der ordnenden Funktionen der Bauleitplanung genau überdacht werden (Sicherung der Siedlungsstruktur und Wohnqualität, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Verankerung von Klimaschutz und -anpassung, Sicherung des Ortsbildes u. a.).	In der Planbegründung sind die Hintergründe der vorgesehenen Aufhebung des B-Planes sehr ausführlich dargestellt. Auch die Auswirkungen der Planaufhebung wurden im Zuge des Planungsprozesses intensiv aufgearbeitet und in der Planbegründung ausführlich dokumentiert. Auf diese Begründungsinhalte, an welchen weiterhin festgehalten wird, wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen. Das Plangebiet ist künftig als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu behandeln, so dass die städtebauliche Ordnung des Quartiers auch weiterhin sichergestellt werden kann. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation und möglichen Planungsauswirkungen ist aus Sicht des Planungsträgers nicht erforderlich. Fazit: An der Planung wird festgehalten
------	--	--

Fachbereich Immissionsschutz

05-9	Gegen die Planaufhebung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
------	---	----------------

Fachbereich Wasserrecht

05-10	Mit der Planaufhebung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.	Kenntnisnahme.
-------	---	----------------

Fachbereich Naturschutz

05-11	Naturschutzfachlich kann dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt werden.	Kenntnisnahme.
05-12	Jedoch wird anstelle der Planaufhebung jedoch eine Planänderung empfohlen. Zwar werden Nachverdichtungsmöglichkeiten, die sich durch eine Aufhebung ergeben begrüßt, jedoch bieten Freiräume auch Lebensraumpotenzial im Siedlungsraum; durch eine Planänderung könnten diese Belange besser in Einklang gebracht werden.	In einer Planänderung wird im vorliegenden Fall kein nennenswerter Mehrwert gesehen, da das Plangebiet ein überwiegend bebautes Siedlungsquartier ohne <u>besonders</u> erhaltenswürdige oder schutzbedürftige Grünstrukturen darstellt. Bauliche Beeinträchtigungen der schmalen Grünstrukturen östlich der Buchentalstraße (Übergangsbereich zum Talraum) werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht, da sie außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen sind. Auch wesentliche (Grün)strukturverbesserungen sind durch eine Planänderung aus Sicht des Planungsträgers nicht erzielbar. Fazit: An der Planung wird festgehalten.
05-13	Es wird darauf hingewiesen, dass in Folge der Planaufhebungen biotopschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gelten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu beachten sind. So kommen vereinzelt Gehölzbestände, oder auch ein erhaltenswerter Laubbaum auf FINr. 226/21 vor; auch Vorkommen der Zauneidechse sind nicht auszuschließen.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Biotopstrukturen, die Schutzbestimmungen gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, sind im Plangebiet derzeit nicht ausgebildet; sollten sich künftig Strukturen entwickeln, die entsprechenden Schutzbestimmungen unterstehen, wären die Rahmenbedingungen von Bauvorhaben in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung abzuklären. Vergleichbar ist hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen vorzugehen.

		Jedoch muss in diesem Zusammenhang klargestellt werden, dass artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG auch bei Beibehaltung oder Änderung des B-Planes zu beachten wären (höherrangige, fachgesetzliche Bestimmungen). Fazit: An der Planung wird festgehalten.
Träger öffentlicher Belange (6) PLEDOC GmbH, Netzauskunft, 21.02.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Die seitens der PLEDOC betreuten Versorgungsanlagen sind durch die Planaufhebung nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (7) Regierung von Unterfranken, 21.03.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden durch das Vorhaben nicht berührt.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (8) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 20.03.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.		Kenntnisnahme.

Anlage

ORIGINALSTELLUNGNAHMEN

IB FLECKENSTEIN

Von: Liebenstein, Volker (ALE Unterfranken) <Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2025 14:35
An: kontakt@buero-fleckenstein.de
Betreff: Stellungnahme zur Aufhebung BPL "Ortsgebiet Mühläcker", Stadt Lohr a. Main

Bezug: Ihre E-Mail vom 14.02.2025, Unser Zeichen: ALE-UFR-A-7517-206-2-4

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Liebenstein
Baurat
Abteilung Land- und Dorfentwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40 · 97082 Würzburg
Telefon +49 931 4101-402
Volker.Liebenstein@ale-ufr.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de



Ländliche Entwicklung in Bayern



AELF-KA • Ringstraße 51 • 97753 Karlstadt

E-Mail

FLECKENSTEIN Landschafts- & Stadtplanung

Pfingstgrundstr. 14

97816 Lohr am Main

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

AELF-KA-L2.2-4612-87-5-2

Name

Wolfgang Grimm, Irma Geyer

093537908222

Karlstadt 06.03.2025

**Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühläcker“, Lohr a.
Main, OT Steinbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat aus landwirtschaftlicher und waldrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühläcker“.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Grimm, FD

Wolfgang Grimm

IB FLECKENSTEIN

Von: Steffen.Haendler@adbv-loh.bayern.de
Gesendet: Donnerstag, 6. März 2025 09:36
An: kontakt@buero-fleckenstein.de
Betreff: Re: Fwd: Aufhebung des B-Plans "Ortsgebiet Mühläcker", Lohr a. Main;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des ADBV Lohr besteht Einverständnis mit der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Händler

Steffen Händler
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a.Main
Erthalstraße 1
97816 Lohr a.Main

Tel. +49- (0) 9352-8794-103
Mobil: +49- (0) 173-8135984
Fax +49- (0) 9352-8794-333
eMail: steffen.haendler@adbv-loh.bayern.de

<http://www.adbv-lohr.de>
<http://www.geodaten.bayern.de>

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Aufhebung des B-Plans "Ortsgebiet Mühläcker", Lohr a. Main; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Datum:Fri, 14 Feb 2025 08:54:36 +0100

Von:Markus Fleckenstein <markus.fleckenstein@buero-fleckenstein.de>

An:büro fleckenstein <kontakt@buero-fleckenstein.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohr a. Main beabsichtigt den seit 30.04.1971 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühläcker“ im Stadtteil Steinbach aufzuheben. Hintergrund ist, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischenzeitlich vollständig erschlossen und entsprechend den bauleitplanerischen Zielen weitgehend bebaut wurde, so dass die städtebaulich ordnende Funktion des Bebauungsplanes erfüllt ist. Hinzu kommen nicht mehr zeitgemäße Planinhalte und auch Planabweichungen des baulichen Bestands innerhalb des Siedlungsquartiers, die eine Aufhebung des Bebauungsplanes nahelegen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Mit der fachlichen Betreuung und Ausarbeitung der Planaufhebung ist unser Planungsbüro in Lohr am Main beauftragt.

Am 31.01.2024 wurde die zwischenzeitlich vorliegende Entwurfsfassung der Planaufhebung einschl. Begründung und Anlagen (Fassung vom 08.09.2023) durch den Stadtrat der Stadt Lohr a. Main gebilligt. Auf dieser Grundlage soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Als Träger öffentlicher Belange werden Sie hiermit gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Wir bitten Sie daher zur Entwurfsplanung

bis spätestens 21.03.2025

vor dem Hintergrund der von Ihnen zu vertretenden Belange Stellung zu nehmen und Auskunft über die von Ihnen ggf. beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen zu geben, sofern diese für die Planaufhebung von Bedeutung sein können. Sind Belange Ihrerseits durch die Planaufhebung nicht betroffen, so teilen Sie uns dies bitte ebenfalls mit.

Die Entwurfsfassung der Planaufhebung vom 08.09.2023, einschl. Begründung und Dokumentation der Einzelfallprüfung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Anlage 2 BauGB können Sie **ab Montag, den 17. Februar 2025** auf den Internetseiten der Stadt Lohr a. Main über folgenden link einsehen:

<https://www.lohr.de/bauleitplanung>

Sollten Sie einen Abdruck der Planfassung in Papierform benötigen, bitten wir um eine kurze Rückmeldung.

Ihre Stellungnahme richten Sie bitte an unser Planungsbüro in Lohr am Main oder an die Stadt Lohr a. Main, Schloßplatz 3, SG I Bauverwaltung, 97816 Lohr am Main. Zur Vereinfachung der Verfahrensbetreuung bitten wir Sie, uns Ihre Stellungnahmen im word- oder pdf-Format per e-mail an kontakt@buero-fleckenstein.de zu übersenden.

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet in der Zeit **vom 17.02.2025 bis 21.03.2025** die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der u. g. Rufnummer gerne zur Verfügung.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, gem. § 4 a Abs. 5 BauGB u. U. unberücksichtigt bleiben können.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Fleckenstein

FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Stadtplaner BYAK . Freier Landschaftsarchitekt BYAK
Pfungstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 . www.buero-fleckenstein.de

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung
Pfingstgrundstraße 14
97816 Lohr a. Main

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

14.02.2025

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2025-292

Ihr Ansprechpartner:
Herr Baus

Tel. 09353 / 793 1256
Fax 09353 / 793 7256
E-Mail Bauleitplanung@Lramsp.de
DE-Mail Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
21.03.2025

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufhebung des Bebauungsplans "Ortsgebiet Mühlacker" im Ortsteil Steinbach

Bauherr(en): Stadt Lohr a. Main

Bauort: Gemarkung Steinbach

Flurnr. 226/62 u. a.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Fleckenstein,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 08.09.2023) wie folgt Stellung:

Bauleitplanung:

Die vorliegende Bauleitplanung wurde seit Oktober 2022 mit dem Landratsamt vorbesprochen und entspricht weitgehend den thematisierten Inhalten.

Folgende Anmerkungen werden vorgebracht:

Bekanntmachung:

Hinsichtlich des für die Bekanntmachung verbindlichen Inhalts gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB empfehlen wir die wortgleiche Wiedergabe des Gesetzestextes, d. h. ohne Einschränkung des „anderen Weges“ der Abgabe von Stellungnahmen auf „schriftlich oder zur Niederschrift“.

Planurkunde:

- Titel/Bezeichnung des Bebauungsplans:

Der ursprüngliche Bebauungsplan führt die Titelbezeichnung „Ortsgebiet Mühlacker“. Die eindeutige Zuordnung ist zwar auch bei der aktuell verwendeten Bezeichnung

„Ortsgebiet Mühläcker“ gewährleistet; der Vollständigkeit halber empfehlen wir aber, den Umlaut in der aktuellen Planung/Bezeichnung zu korrigieren.

- 1. Zeichnerische Festsetzungen
Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung

Im Abgrenzungshinweis wird der aufzuhebende Bebauungsplan versehentlichlicherweise mit der Bezeichnung „Ortsgebiet Steinbach“ angegeben.

Richtig ist „Ortsgebiet Mühlacker“. Wir bitten dies zu korrigieren. Diesbezüglich wurde mit dem Planungsbüro Fleckenstein bereits Rücksprache gehalten.

Begründung:

Inhalte und Detailgrad der Begründung sind grundsätzlich als sehr professionell zu bewerten und dürfen bzw. müssen als tragfähiges Beispiel für ein gut strukturiertes BP-Aufhebungsverfahren hervorgehoben werden.

- Zu ergänzen wären in den Kap. 1.1-1.2 allerdings noch Teile einer entsprechend vollständigen Auseinandersetzung mit der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB, d. h. die Einhaltung aller dort genannten Voraussetzungen, muss dargelegt werden.

Zu nennen sind diesbezüglich:

- o Zielsetzung:
Diese wird in Kap. 3.3 entsprechend angemessen ausgeführt, sollte aber bereits in den Kap. 1.1.-1.2 inhaltlich Erwähnung finden.
- o Rechnerische Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB:
Die Berechnung der dort genannten Grundfläche wird zwar in der Anlage 3 (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls) genannt, sollte aber auch an „prominenter“ Stelle in der Begründung erscheinen (auf S.8 wird nur die Gesamtfläche genannt).

Sehr umfangreich und gut nachvollziehbar ausgeführt wurde im Übrigen die Vorprüfung des Einzelfalls.

- In der Begründung sollte zudem ergänzt werden, dass die Aufhebung auch für die bisher wirksam gewordenen Änderungen des Bebauungsplans gilt (nach unserem Kenntnisstand: 1. bis 3. Änderung).
- S.2, 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise
Redaktionelle Korrektur:
Da die Grundfläche des betroffenen Bebauungsplans mehr als 20.000 m² beträgt, ist als zuständige Vorschrift § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuführen, nicht Nr. 1.

Städtebau:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Lohr plant die Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Mühlacker“.

In der Begründung zur Aufhebung werden die Ziele der Bauleitplanung eindeutig beschrieben. Die Bauleitplanung soll eine städtebaulich ordnende Funktion erfüllen. Auf diese Weise entsteht nicht nur Wohnraum in Inneren, sondern auch Quartiere im Außenbereich mit einem hohen Identifikationskraft.

Dieser Entwicklungs- und Ordnungsauftrag wird vor allem durch die Schaffung eines bestimmten "Angebots" für die Nutzung der Grundstücke, durch rechtliche Absicherung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung, durch Begrenzung der autonomen Entwicklung sowie durch räumliche und sachliche Lenkung der Grundstücksnutzung verwirklicht. Bebauung zu ermöglichen ist wichtig, allerdings ist eine Ordnung nicht grundsätzlich negativ zu betrachten. Die Ausrichtung von Baukörpern und die Entstehung von Freiräumen ist eine wichtige Qualität.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu entwickeln und zu erhalten. Die Einhaltung einer GRZ und GFZ leisten einen wichtigen Beitrag, dieser kann über das Einfügen nach §34 BauGB nicht mehr unmittelbar sichergestellt werden.

In dem Planungsareal wurde mehrfach von den Grundzügen der Planung befreit, so dass eine Aufhebung zunächst zielführend erscheint und eine Nachverdichtung positiv beeinflussen kann. Es ist jedoch nur eine Nachverdichtung auf der Fläche gewährleistet. Wir weisen jedoch drauf hin, dass künftig in dem Siedlungsgebiet neue Baukörper ohne Einhaltung einer Dachform und Baufluchten ergeben. Diese Entwicklung kann im Nachgang nicht mehr geheilt werden. Darüber hinaus kann auf zukünftige Änderungen des BauGB's nicht mehr reagiert werden. Aus diesem Grund ist eine Aufhebung nicht nur kurzfristig zu sehen, ggf. ist eine Änderung des Bebauungsplans zukunftsträglicher, um die Entwicklung aktiv mitgestalten zu können.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Mühläcker.“ keine grundsätzlichen Bedenken, es sollen allerdings alle Seiten hinterfragt werden.

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet mit festgesetztem allgemeinen Wohngebiet (WA) setzt sich -soweit feststellbar- überwiegend aus Wohnbebauung zusammen und ist bis auf wenige Baulücken fast vollständig bebaut.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wären gem. § 34 BauGB lediglich Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen.

Gegebenenfalls notwendige immissionsschutztechnische Anforderungen (z.B. Schalldämmmaße, geeignete Grundrissorientierung etc.) können im Zuge von Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft bzw. festgelegt werden.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Mühläcker“ bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans "Ortsgebiet Mühläcker" im Ortsteil Steinbach besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutz:

Die Gemeinde Lohr möchte den BP „Ortsgebiet Mühläcker“ im Ortsteil Steinbach aufheben. Das Baugebiet ist überwiegend bebaut. Einzelne Baulücken sind noch vorhanden.

Naturschutzfachlich kann dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt werden. Es wird anstelle einer Bebauungsplanaufhebung jedoch eine Bebauungsplanänderung empfohlen. Auf der einen Seite werden naturschutzfachlich die Flächeneinsparungen, die sich aus den Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben, begrüßt. Andererseits bieten Freiräume im Innenbereich auch Habitate für viele Pflanzen und Tiere und wirken sich positiv auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit aus. Durch eine Änderung des Bebauungsplans können diese Belange besser in Einklang gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Aufhebung des Bebauungsplans die biotopschutzrechtlichen Regelungen des Art. 23 BayNatSchG sowie des § 30 BNatSchG uneingeschränkt gelten. Die Legalausnahme nach Art. 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 greift nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu beachten sind (insb. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG). Am Rand der Baulücken im Süden des Plangebiets kommen zum Beispiel Höhlenbäume vor. Es befinden sich auf einzelnen Baulücken Gehölzbestände. Zudem können innerhalb des Gebiets Zauneidechsen auftreten. Letztlich wird auf einen ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Baum auf der Flurnummer 226/21 hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Baus

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de**Fleckenstein Landschafts & Stadtplanung**Markus Fleckenstein
Pfungstgrundstr 14
97816 Lohr am Mainzuständig Heldt, Manfred
Durchwahl +49 201 3659206

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
14.02.2025Anfrage an
PLEdocunser Zeichen
20250204097Datum
19.02.2025**Stadt Lohr a. Main: Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Mühläcker“: hier: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



**Legende
(OGE Zuständigkeit)**

- Pipeline
- - Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende
(Fremdtrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- - KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20250204097
Erstellt:	19.02.2025
Lage:	10A, Valentin-Peter-Straße, 97816, Lohr am Main

Markus Fleckenstein

Von: Volk, Sandra (Reg UFr) <Sandra.Volk@reg-ufr.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 21. März 2025 08:22
An: markus.fleckenstein@buero-fleckenstein.de
Betreff: Stadt Lohr am Main, Landkreis Main-Spessart; Aufhebung des B-Plans „Ortsgebiet Mühläcker“; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Landesplanerische Stellungnahme

Stadt Lohr am Main, Landkreis Main-Spessart
Aufhebung des B-Plans „Ortsgebiet Mühläcker“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohr am Main beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsgebiet Mühläcker“, da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischenzeitlich vollständig erschlossen wurde und damit die städtebaulich ordnende Funktion des Bebauungsplanes erfüllt ist.

Hierzu nimmt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Funktion als Trägerin öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Volk

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Peterplatz 9, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 380-1391
E-Mail: sandra.volk@reg-ufr.bayern.de

Markus Fleckenstein

Von: Kormann, Christoph, Dr. (WWA-AB) <Christoph.Kormann@wwa-ab.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. März 2025 10:08
An: Markus Fleckenstein
Betreff: AW: Aufhebung des B-Plans "Ortsgebiet Mühläcker", Lohr a. Main; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei o.g. Vorhaben sind keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.

Beste Grüße

Dr. Christoph Kormann

Abteilungsleiter
Landkreis Main-Spessart
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Cornelienstraße 1, 63739 Aschaffenburg
Tel.: 06021 5861 300

Von: Markus Fleckenstein <markus.fleckenstein@buero-fleckenstein.de>
Gesendet: Freitag, 14. Februar 2025 08:55
An: büro fleckenstein <kontakt@buero-fleckenstein.de>
Betreff: Aufhebung des B-Plans "Ortsgebiet Mühläcker", Lohr a. Main; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohr a. Main beabsichtigt den seit 30.04.1971 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühläcker“ im Stadtteil Steinbach aufzuheben. Hintergrund ist, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischenzeitlich vollständig erschlossen und entsprechend den bauleitplanerischen Zielen weitgehend bebaut wurde, so dass die städtebaulich ordnende Funktion des Bebauungsplanes erfüllt ist. Hinzu kommen nicht mehr zeitgemäße Planinhalte und auch Planabweichungen des baulichen Bestands innerhalb des Siedlungsquartiers, die eine Aufhebung des Bebauungsplanes nahelegen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Mit der fachlichen Betreuung und Ausarbeitung der Planaufhebung ist unser Planungsbüro in Lohr am Main beauftragt.

Am 31.01.2024 wurde die zwischenzeitlich vorliegende Entwurfsfassung der Planaufhebung einschl. Begründung und Anlagen (Fassung vom 08.09.2023) durch den Stadtrat der Stadt Lohr a. Main gebilligt. Auf dieser Grundlage soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Als Träger öffentlicher Belange werden Sie hiermit gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Wir bitten Sie daher zur Entwurfsplanung

bis spätestens 21.03.2025

vor dem Hintergrund der von Ihnen zu vertretenden Belange Stellung zu nehmen und Auskunft über die von Ihnen ggf. beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen zu geben, sofern diese für die Planaufhebung von Bedeutung sein können. Sind Belange Ihrerseits durch die Planaufhebung nicht betroffen, so teilen Sie uns dies bitte ebenfalls mit.

Die Entwurfsfassung der Planaufhebung vom 08.09.2023, einschl. Begründung und Dokumentation der Einzelfallprüfung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Anlage 2 BauGB können Sie **ab Montag, den 17. Februar 2025** auf den Internetseiten der Stadt Lohr a. Main über folgenden link einsehen:

<https://www.lohr.de/bauleitplanung>

Sollten Sie einen Abdruck der Planfassung in Papierform benötigen, bitten wir um eine kurze Rückmeldung.

Ihre Stellungnahme richten Sie bitte an unser Planungsbüro in Lohr am Main oder an die Stadt Lohr a. Main, Schloßplatz 3, SG I Bauverwaltung, 97816 Lohr am Main. Zur Vereinfachung der Verfahrensbetreuung bitten wir Sie, uns Ihre Stellungnahmen im word- oder pdf-Format per e-mail an kontakt@buero-fleckenstein.de zu übersenden.

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet in der Zeit **vom 17.02.2025 bis 21.03.2025** die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der u. g. Rufnummer gerne zur Verfügung.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, gem. § 4 a Abs. 5 BauGB u. U. unberücksichtigt bleiben können.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Fleckenstein

FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Stadtplaner BYAK . Freier Landschaftsarchitekt BYAK
Pfingstgrundstraße 14 . 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 . www.buero-fleckenstein.de