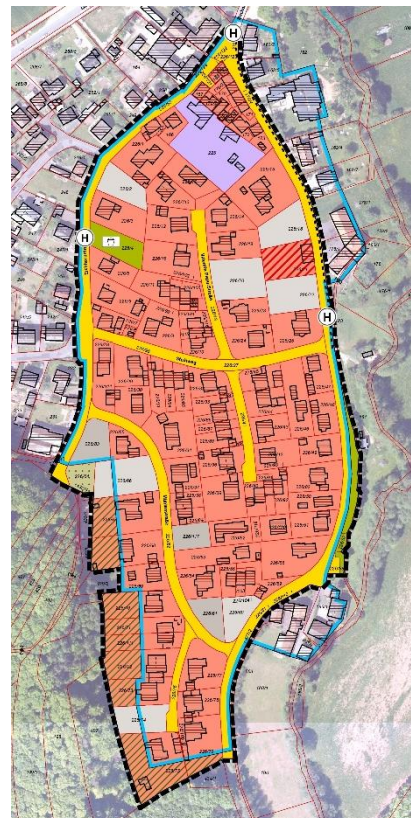


Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühläcker“, Lohr a. Main, OT Steinbach

Begründung



Bearbeitungsstand

09. September 2025

Vorhabenträger



Stadt Lohr am Main
Schloßplatz 3
97816 Lohr am Main

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung • Stadtplanung

Pfingstgrundstr. 14 · 97816 Lohr am Main
Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK
Freier Stadtplaner BYAK

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen der Bauleitplanung	2
1.1	Erfordernis und Anlass der Planaufhebung	2
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise	2
1.3	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Lohr am Main	7
1.6	Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlacker“ i. d. F. vom 30.04.1971	8
2	Städtebauliche Bestandssituation	9
2.1	Realflächennutzung und Flächenbilanz 2022	9
2.2	Verkehrliche Erschließung	10
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.4	Bauweise und überbaubare Flächen	11
2.5	Städtebauliche Geschlossenheit, Siedlungszusammenhang	11
2.6	Baulücken und untergenutzte Flächen	13
2.7	Konversionsareal „ehemalige Gärtnerei“	13
2.8	Öffentliche und private Grünflächen	13
2.9	Zusammenstellung wesentlicher Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3	Auswirkungen der Planaufhebung	14
3.1	Abgrenzung des künftigen Innen- und Außenbereiches	14
3.2	Bauliche Nutzbarkeit unbebauter und untergenutzter Flächen	15
3.3	Nachverdichtung bebauter Flächen	15
3.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
3.5	Planungsschäden durch die Planaufhebung	15
4	Literatur	16

Anlagen

- Kartenanlage 1 „Rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan (Stand 1971)“
Kartenanlage 2 „Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang“
Anlage 3 „Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB“

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufhebung

Die Stadt Lohr a. Main beabsichtigt den seit 30.04.1971 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlacker“ 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.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden zudem mehrfach Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gem. § 31 BauGB erteilt, die sich heute in teils deutlichen Abweichungen des baulichen Bestands von den planerischen Inhalten des Bebauungsplanes zeigen. So wurden insbesondere festgesetzte Baugrenzen teils deutlich überschritten, mehrfach Gebäude oder wesentliche Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt und das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung des Öfteren überschritten. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m² wurde im Plangebiet (vor allem in Bereichen mit höherer, baulicher Dichte) mehrfach nicht erreicht. Teilweise dürften diese Planabweichungen auch auf den nicht mehr zeitgemäßen (überholten) Regelungsinhalt des Bauleitplans zurückzuführen sein; dies betrifft insbesondere die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen, die sehr kleinteiligen Baufeldbegrenzungen und die erheblichen Einschränkungen von Dachausbauten, wovon in der Vergangenheit mehrfach befreit wurde, um zeitgemäße Bauvorhaben zu ermöglichen.

In den letzten Jahrzehnten konnte sich ein städtebaulich geschlossenes Quartier mit eindeutig ablesbaren, baulichen Merkmalen herausbilden (Gebietsprägung). Bauvorhaben sollen künftig an den Bestimmungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ausgerichtet werden, um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Baubestands sicher zu stellen. Beschränkungen der auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen, baulichen Nutzungen sollen sich in Folge einer möglichen Planaufhebung nicht ergeben.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Der Stadtrat der Stadt Lohr a. Main hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlacker“ in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung vom 30.04.1971 vollständig aufzuheben (Fassung des Aufhebungsbeschlusses).

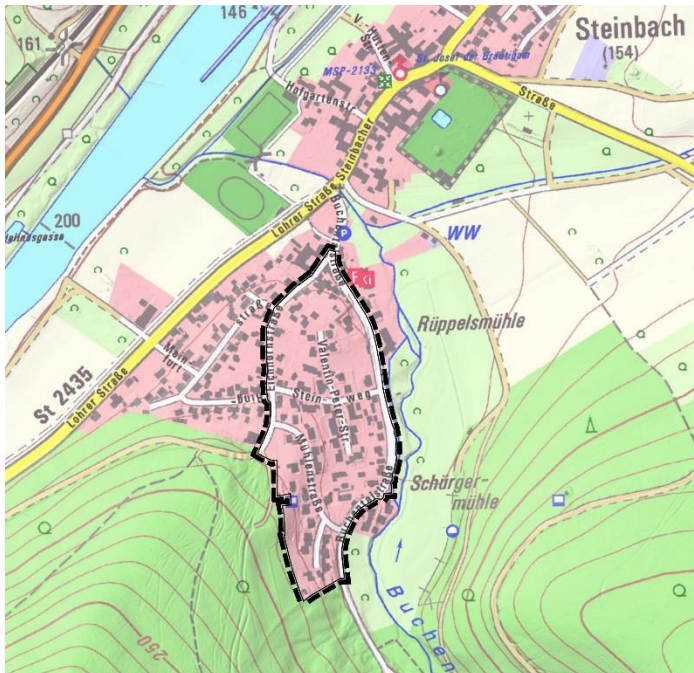
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgehoben. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ferner wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist in vorliegendem Fall zum Einen möglich, da die Planaufhebung auf die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsquartiers ausgerichtet ist (vgl. Kapitel 3.3). Zum Anderen liegt die im Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf Grundlage der vor Ort durchgeführten Flächenerhebungen und der im Plangebiet geltenden Grundflächenzahl von 0,40 bei etwa 26.438 m². Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei dieser Grundflächendimension möglich, wenn auf Grund einer überschlägigen Einzelfallprüfung festgestellt werden kann, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Vor diesem Hintergrund wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Ziff. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen aus folgenden Gründen nicht zu erwarten sind (vgl. hierzu Anlage 1, Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB):

- Ein Großteil des Planungsgebietes ist zwischenzeitlich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Gebietseigenschaften eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO prägen das Gesamtgebiet eindeutig.
- Fachgesetzlich definierte Schutzgebiete und -objekte, insbesondere naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete, sind durch die Planaufhebung nicht betroffen.
- Besonders erhaltenswerte oder schutzbedürftige Grünstrukturen und Freiräume, für die der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Regelungen vorsieht, sind nicht vorhanden.
- Der aufzuhebende Bebauungsplan sieht keine Regelungen zum Umgang mit natürlichen Ressourcen (z. B. Boden, Wasser, Lokalklima u. a.) vor, die örtlich von besonderer Bedeutung sein könnten.
- Anhaltspunkte für erheblich nachteilige Auswirkungen einer Planaufhebung auf die prüfrelevanten Schutzgüter Mensch (einschl. menschlicher Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter sind insbesondere aufgrund der baulichen Prägung des Planungsgebietes und seines Umfeldes nicht feststellbar.

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planaufhebung ist im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Steinbach abgegrenzt. Er umfasst den wohnbaulich geprägten Siedlungsraum zwischen der Buchentalstraße im Osten und der Eichhornstraße im Osten.

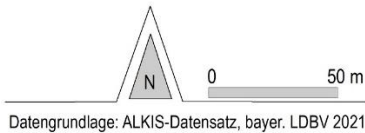
Lage des Planungsgebietes im Lohrer Ortsteil Steinbach
(Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2021)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist deckungsgleich mit dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühhlacker“ i. d. F. vom 30.04.1971 und kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teilflächenscharf) nachvollzogen werden. Er umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8,09 ha und betrifft im Einzelnen folgende Flurstücke der Gemarkung Steinbach ganz- oder teilflächig:

166/	226/4	226/23	226/43	226/62	226/83	226/103
167/	226/5	226/24	226/44	226/63	226/84	226/104
168/	226/6	226/25	226/45	226/64	226/85	226/111
168/3	226/7	226/26	226/46	226/65	226/86	226/113
170/	226/8	226/27	226/47	226/66	226/87	226/114
170/2	226/9	226/28	226/48	226/67	226/88	226/115
170/3	226/10	226/29	226/49	226/68	226/89	226/116
170/4	226/11	226/30	226/50	226/69	226/91	226/117
170/5	226/12	226/31	226/51	226/70	226/92	226/119
171/	226/13	226/32	226/52	226/71	226/93	226/120
171/2	226/14	226/33	226/53	226/72	226/94	226/121
172/	226/15	226/34	226/54	226/73	226/95	226/122
173/	226/16	226/36	226/55	226/74	226/96	226/123
225/	226/17	226/37	226/56	226/75	226/97	226/124
225/2	226/18	226/38	226/57	226/76	226/98	226/126
225/3	226/19	226/39	226/58	226/77	226/99	
226/1	226/20	226/40	226/59	226/78	226/100	
226/2	226/21	226/41	226/60	226/79	226/101	
226/3	226/22	226/42	226/61	226/82	226/102	

Aufhebung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Mühlacker", OT Steinbach

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Datengrundlage: ALKIS-Datensatz, bayer. LDBV 2021



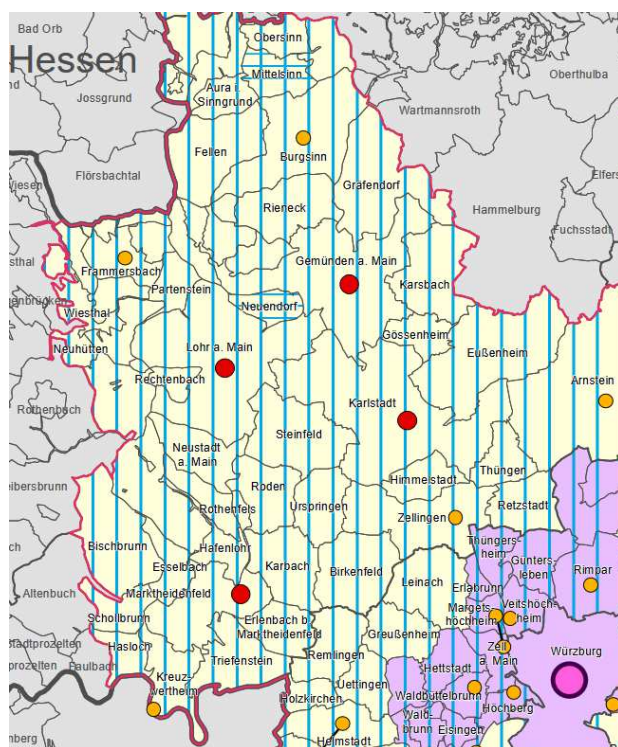
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewertet werden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde erstmals am 01.12.1985 aufgestellt und seither mehrfach themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassungen können folgende, planerisch besonders relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zusammengestellt werden:



Die Stadt Lohr am Main ist im Landkreis Main-Spessart als Mittelzentrum (zusammen mit Marktheidenfeld, Karlstadt und Gemünden) eingestuft und erfüllt entsprechende zentralörtliche Funktionen mit überörtlichem Wirkungskreis. Sie ist Bestandteil des allgemeinen ländlichen Raumes der Planungsregion und hier einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (blaue Strichsignatur in nebenstehendem Kartenauszug).

Die Siedlungsentwicklung in der Region Würzburg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (Grundsatz 2.1, RP WÜ).

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ zum Regionalplan Würzburg ist das Planungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“
des Regionalplanes der Region Würzburg, Stand 03.02.2023

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind:

- Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Naturparks Spessart.
- Unmittelbar östlich, südlich und südwestlich des Planungsgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Spessart (LSG-BAY-02; § 26 BNatSchG) an. Aufgrund einer ungenauen Grenzföhrung des Schutzgebietes (teils nicht unmittelbar auf Flurstücksgrenzen), treten kleinflächige Überlagerungen von Planungs- und Schutzgebiet auf. Die Grenzföhrung wird nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.
- Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Tier- oder Pflanzenarten sind derzeit nicht bekannt bzw. erfasst; jedoch sind Vorkommen siedlungsbezogener Brutvogel- und Fledermausarten, oder auch der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Weitergehende, naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen, insbesondere gem. § 30 und § 16 BNatSchG bestehen nicht.

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Wasserrechtliche Vorgaben gemäß §§ 51, 76 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.



Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes ist das Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100) rechtskräftig festgesetzt. Nur sehr kleinflächig – im Bereich der Buchentalstraße – ist das Planungsgebiet in das Überschwemmungsgebiet einbezogen.

Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen und kann teilflächenscharf nachvollzogen werden.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Mains (blaue Schraffur) nördlich des Planungsgebietes (Kartengrundlage: Umweltatlas Bayern 2023)

1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Lohr am Main



Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

Der Untersuchungsraum ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a. Main (Planfassung 2000) überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein kleinflächiger, baulich deutlich stärker verdichteter Bereich zwischen der Eichhornstraße und der Buchentalstraße ist als Dorfgebiet gewidmet (nördlicher Grenzbereich des Plangebietes).

Auf Flurstück 226/4, Gemarkung Steinbach, an der Eichhornstraße, ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a. Main, Stand 2000

1.6 Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlackert“ i. d. F. vom 30.04.1971

Der Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlackert“ erlangte am 30.04.1971 Rechtskraft und sieht für den Untersuchungsraum ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor. Begleitend sind (1) eine Fläche für Erwerbsgärtnerei im nördlichen Plangebiet, (2) eine kleinflächige Gemeinbedarfsfläche am Steinweg (eigtl. Versorgungsanlage „Trafostation“), (3) öffentliche Straßenverkehrsflächen, (4) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ an der Eichhornstraße und (5) sonstige öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ohne weitere Zweckbestimmung an der Buchentalstraße festgesetzt (vgl. Kartenanlage 1, Rechtskräftiger Bebauungsplan 1971).

Diese Flächenfestsetzungen harmonisieren weitgehend mit den Flächenausweisungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohr a. Main. Eine Ausnahme bildet das im Flächennutzungsplan kleinflächig ausgewiesene Dorfgebiet zwischen Eichhorn- und Buchentalstraße, das im rechtswirksamen Bebauungsplan in das großflächig festgesetzte, Allgemeine Wohngebiet einbezogen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die kleinteilig gestaffelt (regelmäßig, räumlich versetzt) an den Erschließungsstraßen vorgesehen wurden und vergleichsweise eng gefasste Baufelder umschreiben. Beidseits des Steinwegs wurden ergänzend verbindliche, bauliche Kanten durch Baulinien vorgegeben (vgl. Karte 1, Rechtskräftiger Bebauungsplan 1971).

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahlen (durchweg 0,40), Geschossflächenzahlen (0,50 bzw. 0,80), die maximal zulässigen Vollgeschosse (1- und 2-geschossige Wohngebäude) und durch maximale Gebäudehöhen bestimmt.

Ergänzend wurden folgende, textliche Festsetzungen gefasst:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland wird als Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauNVO § 4 Abs. 1-3.

BAUWEISE: für das ausgewiesene Bauland wird offene Bauweise festgesetzt.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

HÖHE DER VORGARTENEINFRIEDIGUNG: die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Strassen und Wege wird auf 1,10 m, gemessen von Oberkante Gehweg, festgesetzt. Sockelhöhe 0,30 m Zaunhöhe 0,80 m.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlackert“ i. d. F. vom 30.04.1971: Textliche Festsetzungen

WEITERE FESTSETZUNGEN:

Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung soweit im Plan nicht geregelt.

1. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayer.Bauordnung
2. Sichtbare Dachausbauten sind unzulässig.
3. Die in der Legende aufgeführte Sockel- und Traufhöhe der Wohngebäude gilt als Festsetzung. Soweit das natürliche Geländegefälle dies nicht zulässt, ist die Traufhöhe an der Strassenseite von 0.K. Gelände anzusetzen und das Gelände an der strassenabgewandten Seite der Wohngebäude durch Abtrag bzw. Auffüllung entsprechend auszugleichen.
4. Bei den bereits bestehenden Wohngebäuden gilt soweit keine Aufstockungen vorgesehen sind, die jetzige Bauform als Festsetzung.
5. Einfriedigungen sind zulässig, die einfach und dauerhaft sein. Sie darf in der Landschaft nicht aufdringlich in Erscheinung treten. Alle Einfriedigungen müssen eingepflanzt werden. Die Einfriedigungen können entlang der Strassengrenzen zum Schutz der zu errichtenden Pflanzenstreifen aus naturfarbenen Lattenzäunen oder aus dunkelgrünem Plastikdraht (Filoplast) oder ähnlichen Erzeugnissen hergestellt werden. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten. Betonpfosten sind unzulässig, ebenso Einzäunungen aus Mauerwerk.
6. Errichtung von Gebäuden innerhalb eines Abstandes von 20-40 m vom Waldrand kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, daß auf den Kaminen dieser Häuser einwandfreie und ständig funktionierende Funkenfänger oder Frallbleche angebracht werden.
7. Für die Hangtypenhäuser gilt die gleiche Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wie für die zweigeschossigen Gebäude.

2 Städtebauliche Bestandssituation

2.1 Realflächennutzung und Flächenbilanz 2022

Ein Großteil des Planungsgebietes wird derzeit von bebauten Flächen (überwiegend Wohnbauflächen) und öffentlichen Verkehrsflächen eingenommen (ca. 87 %). Hierzu zählen neben den überwiegend wohnbaulich geprägten Flächen auch eine historisch bebaute Grundfläche an der Buchentalstraße (Fl.Nr. 226/21) sowie das ehemalige Gärtneriegelände an der Eichhornstraße (Fl.Nr. 225; vgl. Kartenanlage 2).

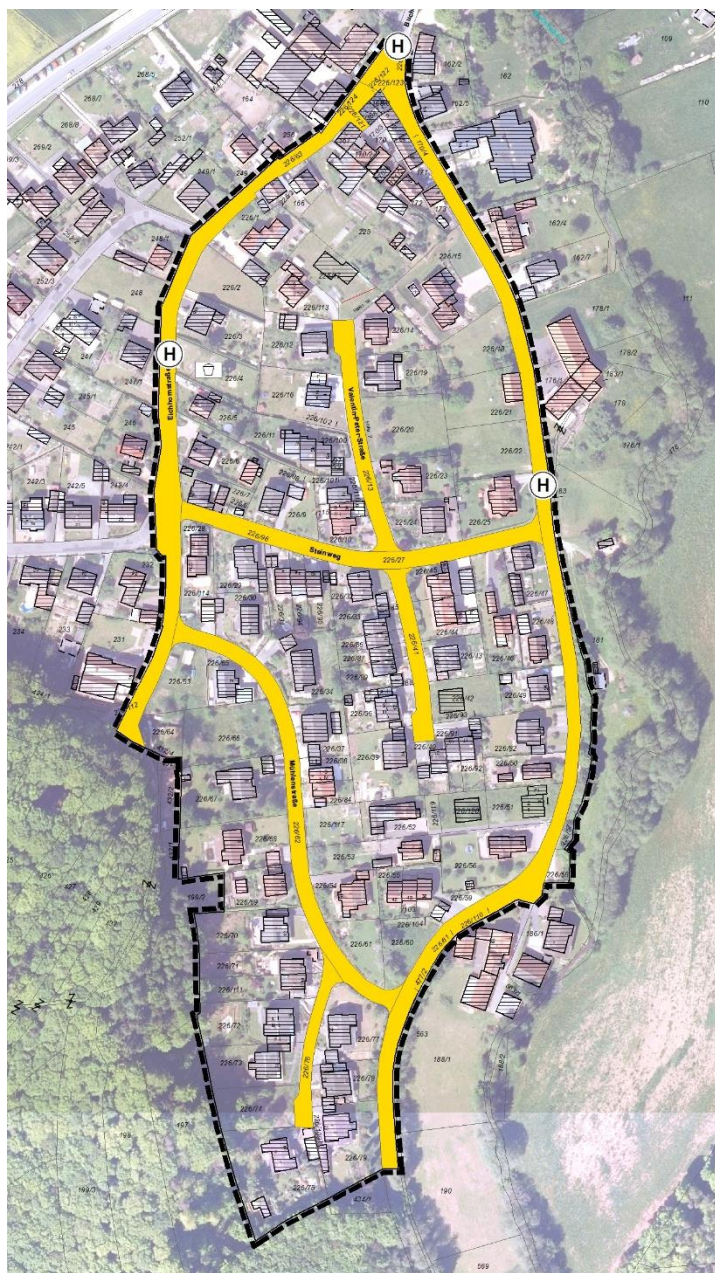
Bislang nicht bebaute Baulücken oder deutlich untergenutzte Bauflächen (nur sehr geringfügig bebaut oder lediglich in private Hausgartenanlagen einbezogene Baulücken) umfassen einen Anteil von etwa 10 % des Untersuchungsgebietes (10 Baugrundstücke; vgl. Kartenanlage 2). Hierbei handelt es sich durchweg um private Bauparzellen.

Die verbleibenden Flächenanteile werden durch Grünflächen (u. a. einen öffentlichen Kinderspielplatz an der Eichhornstraße) und eine nicht überbaubare Wohnbaufläche (Fl.Nr. 226/64) gebildet, die auch im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind.

Für das Planungsgebiet ergibt sich zum Erhebungszeitpunkt Mai 2022 folgende Flächenbilanz (vgl. hierzu auch Kartenanlage 2):

Flächennutzung	Anzahl GIS	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Zweckmäßig überbaute Fläche	106	54.337	67,2
Konversionspotenzial "ehem. Gärtneriegelände"	1	2.529	3,1
Historische Bestandsbebauung, von Festsetzungen abweichend	1	963	1,2
Bauplatz, un bebaut	7	6.423	7,9
Bauplatz, deutlich untergenutzt	3	1.843	2,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7	12.980	16,1
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	1	785	1,0
Sonstige Grünflächen, Lagerflächen und nicht überbaubare Flächen	4	1.000	1,2
SUMME		80.860	100,0

2.2 Verkehrliche Erschließung



Das Planungsgebiet ist durch die beiden Haupterschließungsstraßen Buchentalstraße und Eichhornstraße, sowie die untergeordneten Erschließungsstraßen Steinweg, Valentin-Peter-Straße und Mühlenstraße vollständig erschlossen.

Das realisierte Erschließungssystem entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wurde durchweg mit begleitenden Fußwegen umgesetzt.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind durch Bushaltestellen in der Eichhornstraße und der Buchentalstraße gegeben (vgl. Kartenanlage 2).

Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Siedlungsquartier ist wesentlich durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und spiegelt diesbezüglich die Ausrichtung des Bebauungsplanes wider. Lediglich im nördlichen Grenzbereich – zwischen Eichhorn- und Buchentalstraße – treten gemischte Nutzungsstrukturen auf, die jedoch auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vertretbar sind.

Während die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahlen in den überwiegend locker bebauten Randbereichen des Untersuchungsgebietes nachvollzogen werden können, lassen verdichtete Baustrukturen entlang des Steinweges und der Valentin-Peter-Straße, aber auch die bislang nicht umstrukturierte Bestandsbebauung zwischen Eichhorn- und Buchentalstraße zumindest teilweise Überschreitungen des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baumaßes (Grund- und Geschossflächenzahlen) schließen. Dies gilt im Besonderen für die bestehenden Reihenhaushausgruppen mit sehr kleinflächigen Bauparzellen.

Im Plangebiet sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, meist mit 2 Vollgeschossen und/oder ausgebauten Dachgeschossen festzustellen. Vielfach wurden Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten umgebaut, erweitert oder aufgestockt und überschreiten heute das im Bebauungsplan vorgesehene Baumaß hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudehöhe.

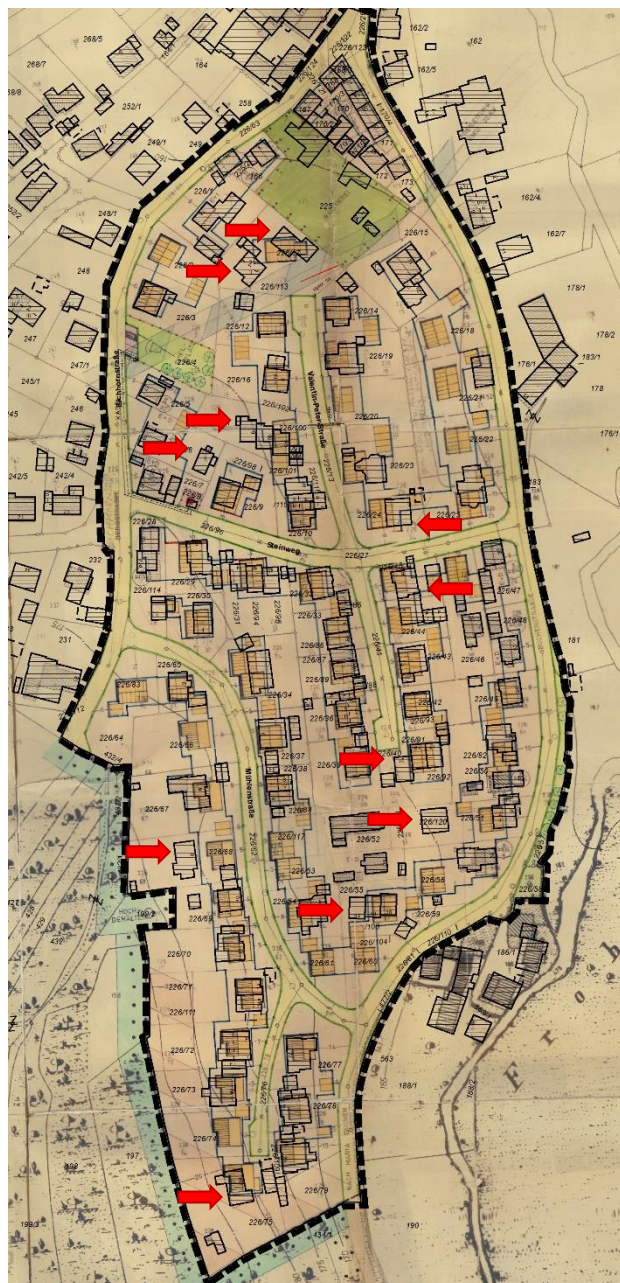
Es ist anzunehmen, dass bezüglich des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig Befreiungen auf Grundlage von § 31 BauGB erteilt wurden.

2.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Es herrscht eine offene Bauweise vor, die im Plangebiet - insbesondere in dessen Randlagen - durch eine lockere Bebauung mit Einzelgebäuden charakterisiert ist. Vor allem entlang des Steinwegs und der Valentin-Peter-Straße treten jedoch auch verdichtete Baustrukturen (Doppelhäuser und Hausgruppen auf bis zu 4 Einzelgrundstücken) auf, die aufgrund ihres seitlichen Grenzabstands und ihrer Gebäudelänge von deutlich unter 50 m ebenfalls der offenen Bauweise zuzurechnen sind.

Einen Sonderfall bildet die historische Bestandsbebauung im zwischen Eichhornstraße und Buchentalstraße im nördlichen Grenzbereich, die sich als sehr kleinteilige, engräumige Bebauung abhebt und einer halboffenen Bauweise zugeschrieben werden könnte. Eine Auflösung der baulichen Dichte, wie sie hier im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen, Grund- und Geschossflächenzahlen vorgesehen ist, ist bislang nicht eingetreten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan kleinteilig gestaffelten und vielfach eng gefassten Baugrenzen wurden im Zuge der baulichen Entwicklung des Plangebiets nur bedingt beachtet. Regelmäßig treten deutliche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen auf, die vmtl. auf Befreiungen gem. § 31 BauGB im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zurückzuführen sind. Nebenstehend werden beispielhaft einige deutliche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen aufgezeigt.

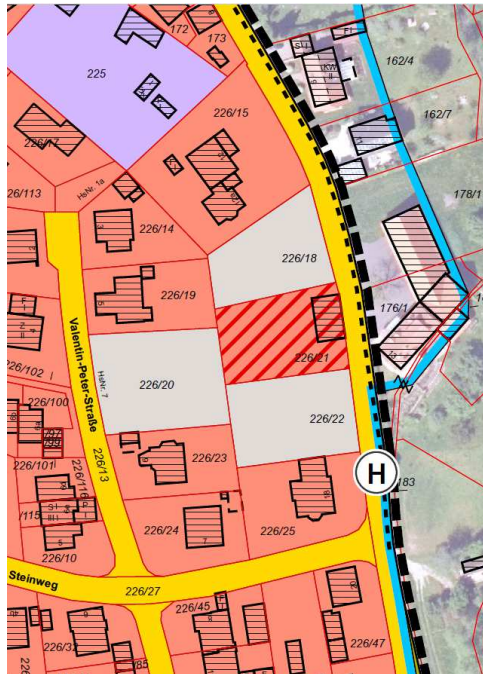


Beispiele für deutliche Überschreitungen festgesetzter Baugrenzen:
Überlagerung des B-Planes (1971) mit der Bestandsbebauung (2022)

2.5 Städtebauliche Geschlossenheit, Siedlungszusammenhang

Das Siedlungsquartier „Mühhlacker“ ist vollständig erschlossen, weitgehend bebaut und zeigt unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen an der Eichhornstraße und der Buchentalstraße eine städtebauliche Geschlossenheit. Die noch vorhandenen Baulücken und untergenutzten Bauflächen im südlichen und westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes werden wesentlich durch ihr bauliches Umfeld geprägt und schmälern den Eindruck einer räumlichen Geschlossenheit der Bebauung nur unwesentlich.

Ein größerer, bislang weitgehend offener Bereich lässt sich im Planungsgebiet zwischen der Buchentalstraße und der Valentin-Peter-Straße abgrenzen und umfasst im Einzelnen die Flurstücke 226/18, 226/20, 226/21 und 226/22 (vgl. nachstehenden Kartenauszug). Folgende Aspekte vermitteln jedoch auch in diesem Bereich eine städtebauliche Geschlossenheit des Quartiers:



- Das Flurstück 226/20 ist durch die Valentin-Peter-Straße erschlossen und wesentlich durch die Bestandsbebauung entlang dieser Erschließungsstraße geprägt.
- Das historische Bestandsgebäude auf Flurstück 226/21 (ehemals vmtl. im Zusammenhang mit dem Mühlstandort östlich der Buchentalstraße, Fl.Nr. 176/1, entstanden), sowie die umgebende Bestandsbebauung an der Buchentalstraße prägen die bislang unbebauten Flurstücke 226/18 und 226/22. Sollte der (im Bebauungsplan nicht gesicherte) Baubestand auf Flurstück 226/21 künftig ohne Folgebebauung wegfallen, könnte dieser Zusammenhang u. U. aufgelöst und der östlich gelegene Mühlstandort als Solitärbebauung empfunden werden.
- Die städtebauliche Geschlossenheit des betreffenden Bereiches wird auch durch die verkehrliche Infrastruktur gestützt: Die voll ausgebaute Buchentalstraße ist mit einem Gehweg östlich des Trassenverlaufs sowie einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle auf Höhe des Flurstücks 226/25) ausgestattet (vgl. Kartenanlage 2 und nachfolgendes Bestandsfoto).



Buchentalstraße mit Gehweg östlich, Bushaltestelle Steinweg westlich und historischer Bestandsbebauung auf Flurstück 226/21 in der Bildmitte.

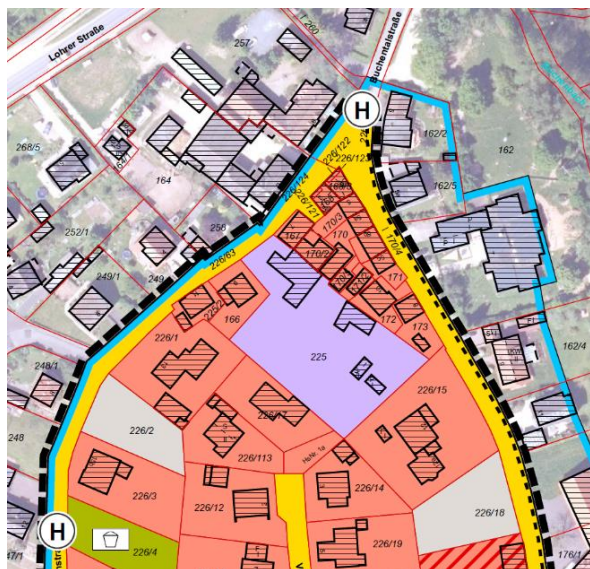
In Kartenanlage 2 ist der vor Ort aktuell nachvollziehbare Siedlungszusammenhang abgegrenzt.

2.6 Baulücken und untergenutzte Flächen

Im Plangebiet konnten im Mai 2022 insgesamt 7 unbebaute Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 6.423 m² (etwa 8 % des Gesamtgebietes) ermittelt werden.

Hinzu kommen 3 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 1.843 m² (ca. 2,3 % des Gesamtgebietes), die derzeit deutlich untergenutzt in private Freiraum- bzw. Hausgartenanlagen einbezogen und/oder nur sehr geringfügig mit Gartenlauben oder kleinen Nebengebäuden bebaut sind (vgl. Kartenanlage 2). Es handelt sich ausschließlich um vollständig erschlossene Flächen, die sich im Privateigentum befinden.

2.7 Konversionsareal „ehemalige Gärtnerei“



Das ehemalige Gärtneriegelände an der Eichhornstraße (Fl.Nr. 225, Steinbach) ist derzeit mit mehreren Wirtschaftsgebäuden und einfachen Gewächshäusern bebaut. Im südwestlichen Bereich sind überwiegend extensiv genutzte Grünland- und Gartenflächen gelegen.

Das Gelände bildet ein zentral gelegenes Konversionsareal, das seitens der Stadt Lohr a. Main bereits vor einigen Jahren zu wohnbaulichen Nachverdichtungszwecken ins Auge gefasst wurde; angedacht war eine Erschließung über die Valentin-Peter-Straße.

Vor Kurzem wurden die Flurstücke 226/17 und 226/126 jedoch für ein privates Wohnbauvorhaben genutzt, so dass eine Projektierung des verbleibenden Geländes durch die Stadt Lohr a. Main voraussichtlich nicht angegangen werden wird, zumal zwischenzeitlich auch das Flurstück 225 geteilt wurde und mittelfristig vermutlich ebenfalls einer privaten, wohnbaulichen Verwertung zugeführt werden wird.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen

An der Eichhornstraße (Flurstück 226/4) ist – entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – ein Kinderspielplatz eingerichtet. Weitere öffentliche Grünflächen sind, ebenfalls gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes, unmittelbar südöstlich der Buchentalstraße vorhanden (vgl. Kartenanlage 2).

Unabhängig von den planungsrechtlichen Vorgaben im Untersuchungsgebiet, sind teils sehr strukturreiche, private Freiräume und Hausgärten auf Bauflächen festzustellen.

2.9 Zusammenstellung wesentlicher Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Realnutzung und Bestandsbebauung weichen zusammenfassend vor allem in folgenden Punkten von den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ab:

- Die festgesetzten Baugrenzen und Baufelder werden durch zahlreiche Haupt- und Nebengebäude teils deutlich überschritten; vereinzelt wurden Gebäude auch vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet (vgl. Kapitel 3.4). Auch die vorgesehenen Baulinien am Steinweg wurden im Zuge der baulichen Entwicklungen nicht vollumfänglich beachtet.
- Das im Bebauungsplan durch Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, Vollgeschossanzahl und Gebäudehöhen vorgegebene Baumaß wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch zahlreiche Aus-, An- und Umbauten sowie durch bauliche Verdichtungen (Hausgruppen) regelmäßig überschritten. Augenscheinlich störende bzw. städtebaulich unmaßstäbliche Überschreitungen konnten im Rahmen einer orientierenden Ortseinsicht jedoch nicht ausgemacht werden.
- Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m² konnte insbesondere im Bereich der errichteten Hausgruppen (3- und 4-teilige Reihenhausbauung) regelmäßig nicht eingehalten werden.

Auch bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind vereinzelt Grundstücksflächen von unter 500 m² festzustellen.

- Eine Auflösung der baulichen Dichte im nördlichen Untersuchungsgebiet, wie sie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen, Grund- und Geschossflächenzahlen vorgesehen ist, ist bislang nicht eingetreten. Der Bereich ist auch heute noch durch eine kleinteilige und grenzständige Bebauung gekennzeichnet.

Es wird davon ausgegangen, dass die festgestellten Abweichungen auf regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB zurückzuführen sind.

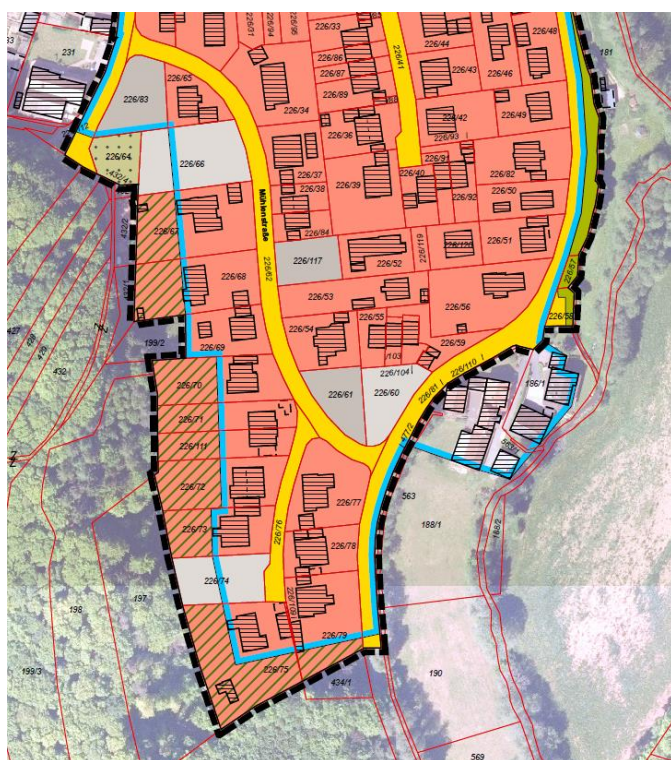
3 Auswirkungen der Planaufhebung

In Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühlacker“ ist über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu entscheiden.

Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB). Im Planungsgebiet ist vor diesem Hintergrund von den nachfolgend zusammengestellten Auswirkungen der Planaufhebung auszugehen.

3.1 Abgrenzung des künftigen Innen- und Außenbereiches

Im Hinblick auf die städtebauliche Geschlossenheit/Zusammengehörigkeit des Siedlungsquartiers wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.5 verwiesen. Die räumliche Abgrenzung des Siedlungszusammenhangs kann anhand der Kartenanlage 2 nachvollzogen werden. Demnach umfasst der im Zusammenhang bebaute Bereich im Plangebiet (künftiger Innenbereich) alle derzeit überbaubaren Flächen sowie einen Großteil der rückwärtig gelegenen, derzeit nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Nicht zu besorgen ist, dass derzeit (auf Grundlage des Bebauungsplanes) überbaubare Flächen in Folge der Planaufhebung in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB fallen könnten.



Derartige Begleitnutzungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung auch künftig - nach Aufhebung des Bebauungsplanes - zulässig. Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch die Planaufhebung auch in diesem Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die baulichen Verwertungsmöglichkeiten der vorhandenen Baugrundstücke.

3.2 Bauliche Nutzbarkeit unbebauter und untergenutzter Flächen

Wie in Kapitel 2.5 dargestellt, können die bislang unbebauten oder untergenutzten Bauflächen im Planungsgebiet aus städtebaulicher Sicht dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsraum zugeordnet werden (vgl. auch Kartenanlage 2). Sie werden wesentlich durch ihr bauliches Umfeld geprägt und schmälern die städtebauliche Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit des Siedlungsquartiers in nur unerheblichem Ausmaß.

Vor diesem Hintergrund sind Bauvorhaben auf diesen Flächen in Folge einer Planaufhebung entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dann ihr bauliches Umfeld.

Einschränkungen der momentan bestehenden, baulichen Nutzbarkeit ergeben sich durch die Planaufhebung daher nicht. Vielmehr kann von einer optimierten, baulichen Flächennutzbarkeit ausgegangen werden, da insbesondere die im Bebauungsplan sehr eng gefassten, kleinräumig gekammerten Baugrenzen aufgelöst und nicht mehr zeitgemäße Regelungsinhalte (Mindestgrundstücksgröße, Baumaßbegrenzungen, erhebliche Einschränkungen bzgl. Dachausbauten) wegfallen.

3.3 Nachverdichtung bebauter Flächen

Bei Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich verbesserte Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet – insbesondere durch den Wegfall der kleinräumig gefassten Baugrenzen und der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen. So sind vor allem in rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zusätzliche Bauvorhaben denkbar, sofern sie sich gem. § 34 BauGB in ihr bauliches Umfeld einfügen, die Erschließung gesichert ist, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 34 BauGB).

3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Planaufhebung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Planungsgebiet absehbar. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Siedlungsquartier ohne besonders erhaltenswürdige oder schutzbedürftige Grünstrukturen innerhalb der derzeit oder künftig überbaubaren Teilflächen. 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 (Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB, vgl. Kartenanlage 2).

Denkbar sind in Folge der Planaufhebung bauliche Nachverdichtungen des Quartiers bei Inanspruchnahme privater Freiflächen und Hausgärten, die im Planungsgebiet teilweise struktureich ausgebildet sind. Zwar können sich hierdurch Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter ergeben, jedoch gilt es hierbei zu berücksichtigen, dass Nachverdichtungen im bebauten Raum zur Deckung des Wohnflächen- und Versorgungsbedarfs grundsätzlich Vorrang gegenüber einer weiteren Siedlungsentwicklung im offenen Landschaftsraum einzuräumen ist.

3.5 Planungsschäden durch die Planaufhebung

Wie anhand der vorangehenden Kapitel 3.1 bis 3.3 nachvollziehbar, ergeben sich in Folge der Planaufhebung keine Vermögens-, Verwertungs- oder Nutzungs Nachteile für Grundeigentümer innerhalb des Planungsgebietes. Vielmehr wird eine verbesserte Nutzbarkeit erreicht und die zeitgemäße Weiterentwicklung von Baugrundstücken nach Maßgabe der Vorgaben des § 34 BauGB ermöglicht. Planungsschäden i. S. von §§ 39 ff. BauGB sind nicht zu erwarten.

4 Literatur

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2023: www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmaliste/bayernviewer/; Datenrecherche Juli/August 2023.
- BayernAtlas 2022/23: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen Jan. 2022 – August 2023.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Fleckenstein Landschaftsplanung . Stadtplanung (2023): Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühlacke“, Lohr a. Main – Rodenbach, Städtebauliche Voruntersuchung.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Unterfranken (2023): Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Stadt Lohr am Main (1999): Kommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Gesamtfortschreibung.
- Stadt Lohr am Main (1971): Bebauungsplan „Ortsgebiet Mühlacke“ mit Planzeichnung und Begründung.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Anlagen

- Kartenanlage 1 „Rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan (Stand 1971)“
Kartenanlage 2 „Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang“
Anlage 3 „Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Ortsgebiet Mühlacker",
Ortsteil Steinbach, i. d. F. vom 30.04.1971

25

GEMEINDE STEINBACH- LANDKREIS LOHR

VERBINDLICHER BAULEITPLAN M.1:1000 ORTSGEBIET MÜHLACKER

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
zur Zeit der Planaufstellung bereits vorhanden

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE geplant

KFZ.PARKPLÄTZE geplant
Mindesttiefe bei Senkrechtaufstellung 5,50 m

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
gemäß § 4 BauNVO

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAULINIE
Abstand der Baulinie von der Strassenbe-
grenzungslinie in Meter

BAUGRENZE
Abstand der Baugrenze von der Strassenbe-
grenzungslinie in Meter

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
mit Strauch- und Baumbepflanzung

KINDERSPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHE FÜR ERWERBSGARTNEREI

WALDGRENZE

SCHUTZSTREIFEN ZWISCHEN GEBÄUDE UND WALDGRENZE
mindestens 20,00 m

FREILEITUNG
20 KV ÜWU mit Schutzstreifen

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEN. § 17 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet	I	II
Zahl der Vollgeschosse	1	0,4
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschossflächenzahl	0,5	0,8

EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE
Hangtypen

ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE

PLANUNGSZIEL
bei bestehenden Wohngebäuden
Geschosszahl/Firstrichtung/Dachneigung

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

HINWEISE:

GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden

HÖHENLINIEN

ABWASSERKANAL geplant

FLURSTÜCKSNUMMERN

BACHLAUF

BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

BÜSCHUNGEN

HOCHBEHÄLTER
außerhalb des Geltungsbereiches

ABGRENZUNG
unterschiedlicher Nutzung



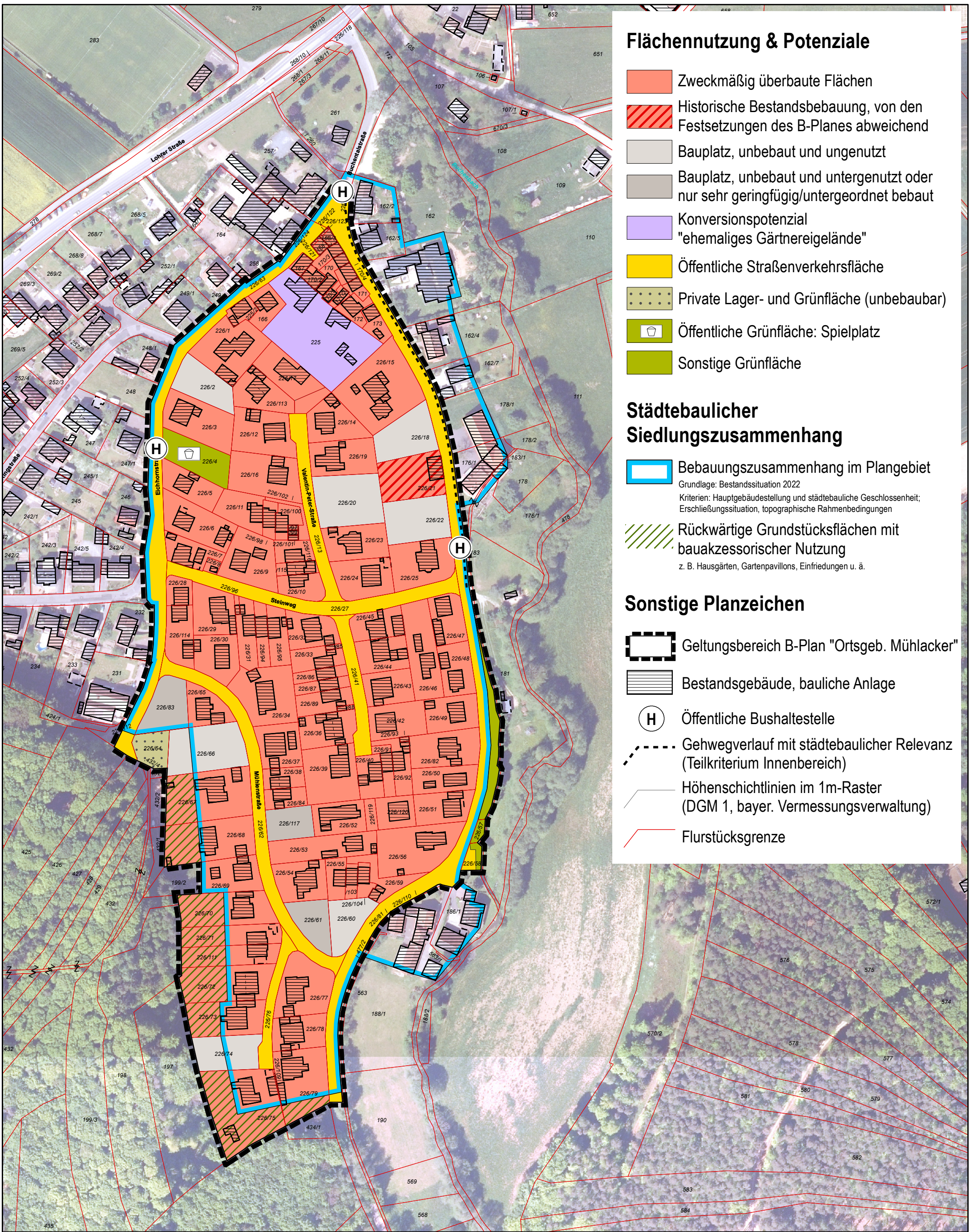
Stadt Lohr a. Main

Aufhebung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Mühlacker", Lohr a. Main, OT Steinbach

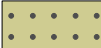
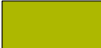
Kartenanlage 1 - Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand 1971)

M 1:2.000 0 50 m
Kartenhintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung ALKIS-Daten 2019

FLECKENSTEIN Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Landschaftsplanung · Stadtplanung Stadtplaner & Landschaftsarchitekt BYAK
Pfingstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main



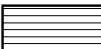
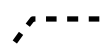
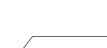
Flächennutzung & Potenziale

-  Zweckmäßig überbaute Flächen
-  Historische Bestandsbebauung, von den Festsetzungen des B-Planes abweichend
-  Bauplatz, unbebaut und ungenutzt
-  Bauplatz, unbebaut und untergenutzt oder nur sehr geringfügig/untergeordnet bebaut
-  Konversionspotenzial "ehemaliges Gärtneriegelände"
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Private Lager- und Grünfläche (unbebaubar)
-  Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
-  Sonstige Grünfläche

Städtebaulicher Siedlungszusammenhang

-  Bebauungszusammenhang im Plangebiet
Grundlage: Bestandssituation 2022
Kriterien: Hauptgebäudestellung und städtebauliche Geschlossenheit; Erschließungssituation, topographische Rahmenbedingungen
-  Rückwärtige Grundstücksflächen mit bauakzessorischer Nutzung
z. B. Hausgärten, Gartenpavillons, Einfriedungen u. ä.

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich B-Plan "Ortsgeb. Mühlacker"
-  Bestandsgebäude, bauliche Anlage
-  Öffentliche Bushaltestelle
-  Gehwegverlauf mit städtebaulicher Relevanz (Teilkriterium Innenbereich)
-  Höhengichtlinien im 1m-Raster (DGM 1, bayer. Vermessungsverwaltung)
-  Flurstücksgrenze



Stadt Lohr a. Main

Aufhebung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Mühlacker", Lohr a. Main, OT Steinbach

Kartenanlage 2 - Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang

M 1:2.000  0 50 m
Kartenhintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung ALKIS-Daten 2019

FLECKENSTEIN Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Landschaftsplanung · Stadtplanung Stadtplaner & Landschaftsarchitekt BYAK
Pfingstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

lfd Nr	Bebauungsplan – Nr./Name: Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühläcker“, Stadt Lohr a. Main, Stadtteil Steinbach			
	Datum des Inkrafttretens des Bebauungsplanes: 30.04.1971			
	Bearbeitung: Fleckenstein Landschaftsplanung · Stadtplanung, Pflinggrundstraße 14, 97816 Lohr am Main			
1	Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:			
	Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB			
2	1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben? ja nein	
3	1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt Zulassungsentscheidungen insbesondere zu Bedarf, Größe, Standort, Beschaffenheit und Betriebsbedingungen von Vorhaben: Für das Planungsgebiet liegt ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 vor, der insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu örtlichen Verkehrsflächen im Plangebiet enthält. Neben einer dominierenden wohnbaulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) wurden eine Fläche für eine Erwerbsgärtnerei, eine kleinflächige Gemeinbedarfsfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Ein Großteil des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischenzeitlich auf Grundlage der bauleitplanerischen Vorgaben bebaut und durch Gebietseigenschaften eines allgemeinen Wohngebietes i. S. v. § 4 BauNVO geprägt. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen einer städtebaulichen Voruntersuchung (IB Fleckenstein, 27.06.2022) ist davon auszugehen, dass in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB erteilt wurden. Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8,1 ha. Auf Grundlage der Ergebnisse einer städtebaulichen Voruntersuchung (IB Fleckenstein, 27.06.2022) und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die insgesamt zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO etwa 26.438 m². Inanspruchnahme von Ressourcen: Neben der Inanspruchnahme von Grund und Boden für eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, werden durch den aufzuhebenden Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zum Umgang mit natürlichen Ressourcen getroffen.	☐	☒
4	1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst B-Plan widerspricht diesen ja nein	☐	☒
		Landes- und Regionalplanung Der aufzuhebende Bebauungsplan harmoniert mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung und betrifft ein zwischenzeitlich wohnbaulich geprägtes Siedlungsquartier Lohrs.	☐	☒

	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Lohr (Stand 2000) stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dar und harmonisiert damit weitgehend mit den Planinhalten des B-Planes; eine Abweichung betrifft den nördlichen, baulich stärker verdichteten Grenzbereich zwischen der Eichhorn- und der Buchentalstraße, der im FNP als Dorfgebiet gewidmet ist. Erhebliche Auswirkungen der geplanten Aufhebung des B-Planes werden jedoch nicht erwartet, da die Darstellungen des FNP die örtliche Realnutzung abbilden.	☐	☒		
	Andere Pläne (Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne, etc.)	☐	☒		
5	1.3. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung			☐	☒
	Der aufzuhebende Bebauungsplan betrifft ein bestehendes Wohnbauquartier, das vollständig erschlossen und zu 87 % zweckmäßig bebaut ist. Etwa 10 % des räumlichen Geltungsbereiches wird von 10, bislang nicht belegten Bauparzellen in privater Hand gebildet (vgl. städtebauliche Voruntersuchung, IB Fleckenstein 2022). Aufgrund der baulichen Überprägungen des Planungsgebietes sind die ehemaligen, natürlichen Landschaftsfunktionen der Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und Erholung bereits beeinträchtigt. Eine erhebliche Verschärfung dieser Funktionsbeeinträchtigungen ist in Folge der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, zumal im Plangebiet keine besonders erhaltenswürdigen oder schutzbedürftigen Grünstrukturen bestehen (vgl. städtebauliche Voruntersuchung, IB Fleckenstein 2022) und künftig Anforderungen des § 34 BauGB (insbesondere Einfügungsgebot in das bauliche Umfeld) greifen. Denkbar wären in Folge einer Planaufhebung bauliche Nachverdichtungen bei Inanspruchnahme privater Freiflächen und Hausgärten, jedoch sind diese Verdichtungen - im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung - gegenüber einer Inanspruchnahme baulich unbelasteter Standorte im Außenbereich zur Deckung des Wohnflächenbedarfs vorzuziehen. So kann durch die Planaufhebung eine Stärkung der Innenentwicklung erzielt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich begrenzt werden. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.				
6	1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme			☐	☒
	Das planerische betroffene Wohnquartier ist durch eine lockere Bebauung sowie einen relativ hohen Grünanteil (Hausgärten, teils struktureich) gekennzeichnet und aus stadtklimatischer Sicht einem Stadtrandklima zuzuordnen. Klimatische Ausgleichsräume bilden insbesondere die umgebenden Waldflächen. Erhebliche Belastungen des Plangebietes durch Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm) durch Erschütterungen, Gerüche, Hochspannungsleitungen oder Funkanlagen sind derzeit nicht festzustellen. Aufgrund der wohnbaulichen Prägung des Plangebietes sind in Folge einer Planaufhebung erhebliche Veränderungen der aktuellen Störungskulisse und Siedlungsstruktur sehr unwahrscheinlich; künftige Bauvorhaben werden sich nach den Anforderungen des § 34 BauGB (Einfügen in das bauliche Umfeld) richten. Besonders erhaltenswerte oder schutzbedürftige Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.				

7	1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		☐	☒
			ja	nein		
		B-Plan beinhaltet / betrifft:				
		☐ Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	☐	☒		
		☐ RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	☐	☒		
		☐ RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	☐	☒		
		☐ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da mit der geplanten Planaufhebung kein ausgleichspflichtiger Eingriff einhergeht.	☐	☒		
		☐ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	☐	☒		
8	2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
			ja	nein		
9		☒ Bestandsichernder B-Plan	☐	☒		
10	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen				
11	(a)	Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit Mit der geplanten Planaufhebung sind keine erheblich nachteilhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar; vgl. hierzu Ziff. 1.4. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse einer städtebaulichen Voruntersuchung (vgl. IB Fleckenstein 2022) ergeben sich vielmehr Verbesserungen im Hinblick auf eine zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsquartiers.	☐	☒		
12	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Das von der Planaufhebung betroffene Siedlungsquartier ist wohnbaulich geprägt und umfasst keine erhaltenswerten bzw. schutzbedürftigen Grünstrukturen oder naturnahe Lebensräume. Zwar können sich in Folge einer Planaufhebung Nachverdichtungen der lockeren Siedlungsstruktur (mit Verlust von Hausgartenanteilen) ergeben, jedoch ist der gegebene Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 34 BauGB auch künftig zu wahren. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist einer Nachverdichtung von baulich überprägten Flächen (Innenentwicklung) stets Vorrang gegenüber einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich einzuräumen (vgl. § 1a BauGB). Erhebliche Auswirkungen auf den Bestand bzw. die lokale Population von im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten sind in Folge einer Planaufhebung nicht zu erwarten (konkrete, aktuelle Vorkommen sind derzeit nicht bekannt).	☐	☒		

13	(c)	Boden Zwar ergeben sich in Folge einer Planaufhebung optimierte Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des betroffenen Siedlungsquartiers, die mit der Inanspruchnahme bislang unbebauter bzw. unbefestigter Standorte einhergehen können, jedoch sind künftig Vorgaben gem. § 34 BauGB zu beachten (Einfügungsgebot), so dass u. a. auch erhebliche Steigerungen des bestehenden Versiegelungs-/ Überbauungsgrades nicht zu erwarten sind.	☐	☒	
14	(d)	Wasser – Oberflächen- und Grundwasser Vgl. Ziffer 2.1c; erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.	☐	☒	
15	(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser, Überflutungsgefahren Angesichts der Lage und baulichen Überprägung des Planungsraumes werden keine erheblichen Auswirkungen einer Planaufhebung auf die örtlichen Gefahrenlage im Hinblick auf Hochwasser- oder Überflutungsgefahren erwartet.	☐	☒	
16	(g)	Klima und Luft Mit der Planaufhebung werden keine erheblichen gelände- oder stadtklimatischen Auswirkungen erwartet; vgl. hierzu auch Ziff. 2.1c, Versiegelungsgrad	☐	☒	
17	(i)	Landschafts- und Ortsbild Das Planungsgebiet zeigt den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Da in Folge der geplanten B-Planaufhebung Anforderungen des § 34 BauGB für neue Bauvorhaben greifen (Einfügungsgebot), werden keine erheblich nachteilhaften Auswirkungen erwartet.	☐	☒	
18	(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter Bau- oder Bodendenkmale sind im Planungsraum nicht bekannt. Erheblich nachteilhafte Auswirkungen einer B-Planaufhebung auf Sachgüter, insbesondere die örtliche Infrastruktur, sind nicht zu besorgen.	☐	☒	
19	(l)	Wechselwirkungen Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine neuen, relevante, Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.	☐	☒	
20	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
21	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben auf das Planungsgebiet sind derzeit nicht absehbar; Auch Auswirkungen einer Planaufhebung auf umgebende Gebiete werden nicht erwartet.	☐	☒	
22	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒	
23	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
24		Risikopotenzial des Standortes und der geplanten B-Planaufhebung Der Planungsraum zeigt den Gebietscharakter eines klassischen, allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und ist durch ein entsprechend geringes Risikopotenzial im Hinblick auf Umweltgefahren oder Unfälle gekennzeichnet. Künftige Bauvorhaben des großenteils bebauten Planungsgebiets werden in Folge einer B-Planaufhebung nach Maßgabe des § 34 BauGB zu beurteilen sein; hierdurch ergibt sich keine nennenswerte Veränderung der aktuellen Risikokulisse, zumal der aufzuhebende B-Plan keine umfassenden grünordnerischen oder umweltfachlichen Regelungen umfasst.	☐	☒	

25	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
		Die vorangehend angeführten Auswirkungen konzentrieren sich auf den räumlichen Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes; sie betreffen in soweit auch umliegende Gebiete, als neue Bauvorhaben künftig nach Maßgabe des § 34 BauGB (Einfügen in das bauliche Umfeld) zu beurteilen sind; so könnten Bauvorhaben im Grenzbereich des Plangebietes künftig auch von Baunutzungen außerhalb des Plangebietes beeinflusst werden und umgekehrt. Hierdurch werden jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.	☐	☒	
26	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			
		Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte: In Folge der Aufhebung des B-Planes sind neue Bauvorhaben an den Anforderungen des § 34 BauGB auszurichten; Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. -grenzwerten sind hierbei nicht zu erwarten.	☐	☒	
		Bedeutung/Sensibilität des Gebiets: Das Planungsgebiet zeigt den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO weist keine ausgeprägte Empfindlichkeit aufgrund besonderer, natürlicher oder kultureller Merkmale auf; da künftige Bauvorhaben nach einer Planaufhebung an § 34 BauGB auszurichten sind, werden auch erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf den bestehenden Gebietscharakter (Allg. Wohngebiet mit hohem Schutzstatus) nicht erwartet.	☐	☒	
27	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden ja nein		Einschät- zung der Auswirkun- gen
28	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
29	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
30	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
31	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
	(a)	Biosphärenreservat	☐	☒	
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	☐	☒	
32	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
33	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
	(a)	Wasserschutzgebiet	☐	☒	
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	☐	☒	
	(c)	Überschwemmungsgebiet	☐	☒	
34	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	☒	

35	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐	☒	
36	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
	(a)	Baudenkmal	☐	☒	
	(b)	Bodendenkmal	☐	☒	
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	☐	☒	
37		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
38		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
39		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	

40	Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:	
Die Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB angeführten Kriterien hat ergeben, dass mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsgebiet Mühläcker“, Stadt Lohr am Main, keine erheblichen Umweltauswirkungen – soweit zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung erkennbar – zu erwarten sind.		
41	Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:	
42	☒ Umweltprüfung nicht erforderlich	
43	Zu beachtende Auflagen:	
44	Sonstige Hinweise:	
45	☐ Umweltprüfung erforderlich Insbesondere zu klärende Sachverhalte:	

verwendete Abkürzungen:

BauGB Baugesetzbuch
B-Plan Bebauungsplan
GRZ Grundflächenzahl

UVPG
WRRL

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
EU-Wasserrahmenrichtlinie

verwendete Farben:



positive Auswirkung

keine / geringe Auswirkung

Erhebliche Auswirkung

Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen