

Aufhebung des Bebauungsplanes „Unterer Falter“, Stadt Lohr a. Main / OT Rodenbach 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 15.09.2023
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>		
Fachbereich Bauleitplanung		
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	In der Begründung ist darzulegen, 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) und eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von deutlich unter 20.000 m² betrifft, 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.
05-3	Als rechtliche Grundlage für die im Plangebiet festgestellten Abweichungen von den aktuellen Planinhalten des B-Planes werden Befreiungen auf Grundlage von § 31 BauGB angenommen. Dies sollte geprüft und verbindlich formuliert werden.	Die Hintergründe der festgestellten Planabweichungen wurden zwischenzeitlich genauer überprüft. Rechtliche Grundlage bildeten – wie angenommen – Befreiungen gem. § 31 BauGB. Die betreffenden Textpassagen werden in der Planbegründung entsprechend verbindlich formuliert. Fazit: Die rechtliche Grundlage, auf der die im Plangebiet festgestellten B-Planabweichungen beruhen, werden in der Plangrundlage verbindlich angeführt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen der Planbegründung, die keinen normativen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt.
05-4	Hinsichtlich der Auswirkungen der Planaufhebung auf die Bestandsbebauung ist eine weitergehende Auseinandersetzung erforderlich. Durch die Planaufhebung dürfen sich keine Einschränkungen der Nutzung und Entwicklung von Grundstücken – insbesondere auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht – ergeben. Angesichts der bisher nicht hinreichend klaren Lage, sind auch Planungsschäden nicht grundsätzlich ausschließbar.	Zwischenzeitlich wurden die gebietsprägenden Strukturen und Nutzungen (Landwirtschaft, Mischnutzungen) im Planungsgebiet genauer beleuchtet und deren aktuelle Genehmigungslage und Realnutzung eingehend geprüft. Die Vorgehensweise wurde im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem LRA MSP festgelegt. So konnte insbesondere der faktisch vorliegende Gebietscharakter eines Dorfgebietes i. S. von § 5 BauNVO (wie derzeit auch im B-Plan festgesetzt) nachvollziehbar dargelegt werden. Die künftig nach § 34 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung kann demnach anhand der bestehenden Baunutzung im Betrachtungsraum eindeutig abgelesen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dahingehend, dass sich in Folge der Planaufhebung Vermögens-, Verwertungs- oder Nutzungsnachteile für Grundeigentümer innerhalb des Planungsgebietes ergeben könnten. Vielmehr wird eine verbesserte Flächennutzbarkeit erreicht und eine zeitgemäße Weiterentwicklung von Baugrundstücken nach Maßgabe der Vorgaben des § 34 BauGB ermöglicht. Der Gebietstypus eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 BauNVO ist anhand der Bestandsnutzungen und -strukturen vor Ort ablesbar (vgl. Kapitel 2.3), so dass mit Blick auf die künftig zulässige Art der baulichen Nutzung von Grundstücken keine nachteiligen Veränderungen durch die Planaufhebung zu erwarten sind. Mit Planungsschäden i. S. von §§ 39 ff. BauGB ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen.

		Fazit: Die Planbegründung wird in den Kapiteln 2.3 (Art und Maß der baulichen Nutzung) und 3.2 (Bauliche Nutzbarkeit von Baugrundstücken und unbebauten Flächen) nachgeschärft. Insbesondere hinsichtlich der gebietsprägenden Strukturen und Nutzungen werden vertiefende Prüfungen vorgenommen und die Ergebnisse in der Planbegründung entsprechend dokumentiert. Die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden in Kartenanlage 2 zeichnerisch ergänzt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen der Planbegründung, die keinen normativen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt.
<u>Fachbereich Städtebau</u>		
05-5	Durch den Fachbereich Städtebau wurde keine Stellungnahme vorgetragen.	Kenntnisnahme.
<u>Fachbereich Immissionsschutz</u>		
05-6	Die Folgen der Planaufhebung sowie die sich daraus ggf. ergebenden Immissionskonflikte sind aus fachlicher Sicht in der Planbegründung noch nicht ausreichend dargelegt. Es bleibt unklar, ob das Plangebiet nach der Planaufhebung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO angesprochen werden kann, oder ob es als Allgemeines Wohngebiet mit höherem Schutzstatus einzuordnen ist. In diesem Zusammenhang wird es als erforderlich gesehen, sowohl die Genehmigungssituation als auch den Bestandsschutz der baulichen Anlagen bzw. Nutzungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5223, 5294/8 u. 5319 genauer zu prüfen und darzulegen. Auch sollte geprüft werden, ob im nördlich anschließenden Altortbereich Rodenbachs weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Bestandsschutz bestehen.	Zwischenzeitlich wurde die Genehmigungssituation und die Realnutzung auf den Fl.Nrn. 5223, 5294/8 u. 5319 eingehend geprüft und festgestellt; demnach handelt es sich um gebietsprägende Strukturen und Nutzungen für den Betrachtungsraum (landwirtschaftliche Hofstelle und Mischnutzungen); da auch nördlich an das Plangebiet landwirtschaftliche Betriebsflächen bestehen, kann das Plangebiet auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes zweifelsfrei als Dorfgebiet i. S. von § 5 BauNVO eingeordnet werden, so dass sich kein erhöhter Schutzstatus ergibt (wie er z. B. im Falle eines Allgemeinen Wohngebietes festzustellen wäre). Daher sind Veränderungen immissionsschutzfachlicher Anforderungen im Plangebiet, die mit Nutzungseinschränkungen für die Flurstücke 5223, 5294/8 und 5319 einhergehen könnten, in Folge der Planaufhebung nicht zu erwarten. Planungsschäden i. S. von §§ 39 ff. BauGB für die gebietsprägenden Nutzungen im Plangebiet können daher ausgeschlossen werden. Fazit: Die Planbegründung wird in den Kapiteln 2.3 (Art und Maß der baulichen Nutzung) und 3.2 (Bauliche Nutzbarkeit von Baugrundstücken und unbebauten Flächen) nachgeschärft. Insbesondere hinsichtlich der gebietsprägenden Strukturen und Nutzungen werden vertiefende Prüfungen vorgenommen und die Ergebnisse in der Planbegründung entsprechend dokumentiert. Die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden in Kartenanlage 2 zeichnerisch ergänzt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen der Planbegründung, die keinen normativen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt.

<u>Fachbereich Wasserrecht</u>		
05-7	Mit der Planaufhebung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.	Kenntnisnahme.
<u>Fachbereich Naturschutz</u>		
05-8	Naturschutzfachlich kann dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt werden.	Kenntnisnahme.
05-9	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 überwiegend bebaut ist und die höherwertigen Grünstrukturen (östlicher Grenzbereich) ohnehin durch die Anbauverbotszone der ST2315 nicht bebaubar sind. Die hochwertige Solitärlinde südlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist zudem als Naturdenkmal geschützt. Wesentliche Strukturverbesserungen sind durch eine Planänderung aus Sicht des Planungsträgers nicht erzielbar. Fazit: An der Planung wird festgehalten.
05-10	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 z. B. Höhlenbäume vor; auch Vorkommen der Zauneidechse sind nicht auszuschließen.	Kenntnisnahme. 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		
Zusammenfassung der Stellungnahme		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Die seitens der PLEDOC betreuten Versorgungsanlagen sind durch die Planaufhebung nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (7) Regierung von Unterfranken, 21.03.2025		
Zusammenfassung der Stellungnahme		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
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 14:27
An: kontakt@buero-fleckenstein.de
Betreff: Stellungnahme zur Aufhebung BPL "Unterer Falter", Stadt Lohr a. Main

Bezug: Ihre E-Mail vom 14.02.2025, Unser Zeichen: ALE-UFR-A-7517-206-1-4

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-L2.2-4612-87-6-2

Name
Wolfgang Grimm, Irma Geyer

Telefon
09353 7908-1060

Karlstadt, 06.03.2025 06.03.2025

**Aufhebung Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter", Lohr a.
Main;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat weder aus landwirtschaftlicher noch aus waldrechtlicher Sicht Einwände gegen die o.g. Aufhebung des Bebauungs-/Grünordnungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Grimm, FD
Wolfgang Grimm

IB FLECKENSTEIN

Von: Steffen.Haendler@adbv-loh.bayern.de
Gesendet: Donnerstag, 6. März 2025 09:35
An: kontakt@buero-fleckenstein.de
Betreff: Re: Fwd: Aufhebung Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter", 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 Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter", Lohr a. Main; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Datum:Fri, 14 Feb 2025 09:11:09 +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 30.06.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterer Falter“ im Stadtteil Rodenbach 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 Planabweichungen des baulichen Bestands innerhalb des Siedlungsquartiers, die eine Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nahelegen.

Die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 15.09.2023) 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 15.09.2023, einschl. Begründung 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

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-2025-294

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 Bebauungs- und Grünordnungsplans "Unterer Falter" im Ortsteil Rodenbach

Bauherr(en): Stadt Lohr a. Main

Bauort: Gemarkung Rodenbach

Flurnr. 5294 u. a.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Fleckenstein,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 15.09.2023) wie folgt Stellung:

Bauleitplanung:

Die vorliegende Bauleitplanung wurde seit Oktober 2022 mit dem Landratsamt vorbesprochen.

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“.

Begründung:

- S.2, 1.1 und 1.2

Zu ergänzen sind in diesen Kapiteln 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:

- Zielsetzung:
Diese wird in Kap. 3.3 entsprechend angemessen ausgeführt, sollte aber bereits in den Kap. 1.1.-1.2 inhaltlich Erwähnung finden.
- Rechnerische Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB:
Die Berechnung der dort genannten Grundfläche wurde bisher nicht vorgenommen (auf S.7 wird nur die Gesamtfläche genannt).
- S.9, 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
An verschiedenen Stellen (S.9,10,14) wird die Annahme ausgesprochen, dass bezüglich des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach Befreiungen auf Grundlage von § 31 BauGB erteilt wurden.
Da das Bauleitplanverfahren durch die Standortkommune geführt wird, erscheint es sinnvoll, diese Aussage nach einer entsprechenden Prüfung verbindlich zu formulieren.
- S.14, 3. Auswirkungen der Planaufhebung
Hinsichtlich der Auswirkungen der Planaufhebung auf die Bestandsbebauung ist eine weitergehende Auseinandersetzung erforderlich.

Insbesondere bzgl. der etwaigen landwirtschaftlichen Hofstelle im südlichen Teilbereich (Anwesen Rodenbacher Straße 151) und der gewerblichen Nutzung im Anwesen Rodenbacher Straße 141 ist es im Zuge der Abwägung geboten, verbindlich die genehmigte sowie die tatsächliche Nutzung zu ermitteln, um dann Rückschlüsse auf die Auswirkungen einer Bebauungsplanaufhebung ziehen zu können.

Insoweit wird auch auf die Ausführungen des Fachbereichs Immissionsschutz verwiesen.

(Vgl. auch E-Mail von Frau Reder an die Stadt Lohr, 09.02.2023: *Beim BP „Unterer Falter“ in Rodenbach ist [...] besonderes Augenmerk auf die immissionsschutzrechtliche Situation und die bestehenden Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes und auch in der näheren Umgebung zu legen. [...] die umgebenden störenden Nutzungen (Tierhaltungen oder gewerbliche) müssen genannt werden und ausgeführt werden, dass sie nicht schlechter gestellt werden.*)

- S.16, 3.6 Planungsschäden
Aufgrund der bisher unklaren Lage hinsichtlich möglicher gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen sind Planungsschäden durch die Planaufhebung nicht abschließbar. Diese Problematik muss vorab unbedingt geklärt werden (s. o.).

Städtebau:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Immissionsschutz:

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

Das Plangebiet mit festgesetztem beschränktem Dorfgebiet (MDb) setzt sich -soweit feststellbar- aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Fl.Nr. 5223, 5294/8; Rodenbach), einem für gemischte Nutzung ausgelegtem Gebäude (Fl.Nr. 5319, Rodenbach) und ansonsten aus Wohnbebauung zusammen. Bis auf 2 verbliebene Baulücken ist das Plangebiet vollständig bebaut. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße St 2315 begrenzt. Südlich grenzt gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich Falterweg“ ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA) an. Westlich, jenseits der Rodenbacher Straße, ist im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) von einem faktischen WA auszugehen.

Die Folgen der Planaufhebung sowie die sich daraus ggf. ergebenden Immissionskonflikte sind aus fachlicher Sicht in der Planbegründung nicht ausreichend dargelegt.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wären gem. § 34 BauGB lediglich Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen. Von welcher Art der baulichen Nutzung in dem von der Aufhebung betroffenen Bereich letztlich auszugehen ist, bleibt in der Begründung unbeantwortet. Die Genehmigungssituation bzw. der Bestandsschutz auf den Fl.Nrn. 5223, 5294/8 u. 5319 wurden mutmaßlich nicht abschließend geprüft. Es bleibt unklar, ob es sich auf Fl.Nr. 5319 bei typisierender Betrachtung um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb (wie er u.a. in einem MD zulässig wäre) oder um einen das Wohnen nicht störenden WA-konformen Gewerbebetrieb handelt.

Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass sich der Landwirt auf Fl.Nr. 5223, 5294/8 (Rodenbach) nach Aufhebung des Bebauungsplans auch Richtung Norden und Osten einem allgemeinen Wohngebiet gegenüber sieht, in welchem er einen Fremdkörper darstellt. Dies würde dazu führen, dass die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs dadurch eingeengt oder sogar dessen Bestand gefährdet werden kann. Die landwirtschaftliche Hofstelle wird zwar bereits durch die im Süden und Westen gelegene Wohnnutzung mit WA-Schutzanspruch beschränkt. Durch eine Aufwertung der unmittelbaren Umgebungsbebauung würde sich jedoch eine weitergehende Einschränkung für die Hofstelle ergeben - Bewohner des dann ggf. faktischen WA könnten gegenüber dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb einen höheren Schutzanspruch (betreffs Geruch und Lärm) geltend machen als bisher.

Dies kann kein Ergebnis einer rechtsfehlerfreien Abwägung sein. Die Bauleitplanung darf keine städtebaulichen Konflikte schaffen.

Es wird daher für erforderlich gesehen, sowohl die Genehmigungssituation als auch den Bestandsschutz der baulichen Anlagen bzw. Nutzungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5223, 5294/8 u. 5319 zu prüfen und darzulegen.

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob im nördlichen Anschluss an das Plangebiet „Unterer Falter“ im Altort-Bereich zwischen Rodenbacher Straße und Staatsstraße St2315 noch relevante Landwirtschaft vorhanden ist und Bestandsschutz genießt. Davon ausgehend, dass die Rodenbacher Str. trennende Wirkung entfaltet, könnte der vorgenannte Bereich i.V.m. dem aufzuhebenden Planbereich bei entsprechendem Vorhandensein relevanter landwirtschaftlicher Betriebe noch als nähere Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit MD-Charakter gesehen werden.

Mit den sonst in der Begründung vorhandenen Abwägungsüberlegungen zu den Belangen des Immissionsschutzes besteht darüber hinaus Einverständnis.

Der Aufhebung des Bebauungsplans „Unterer Falter“ kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht aktuell noch nicht zugestimmt werden. Es bedarf entsprechend der o.g. Anmerkungen zwingend Ergänzungen.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Unterer Falter" im Ortsteil Rodenbach besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutz:

Die Gemeinde Lohr möchte den Bebauungs- und Grünordnungsplans "Unterer Falter" im Ortsteil Rodenbach 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 (Flurnummer 5294/9). Es befinden sich auf einzelnen Baulücken Gehölzbestände. Zudem können innerhalb des Gebiets Zauneidechsen auftreten.

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
20250204103Datum
19.02.2025**Stadt Lohr a. Main: Aufhebung Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter":
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)

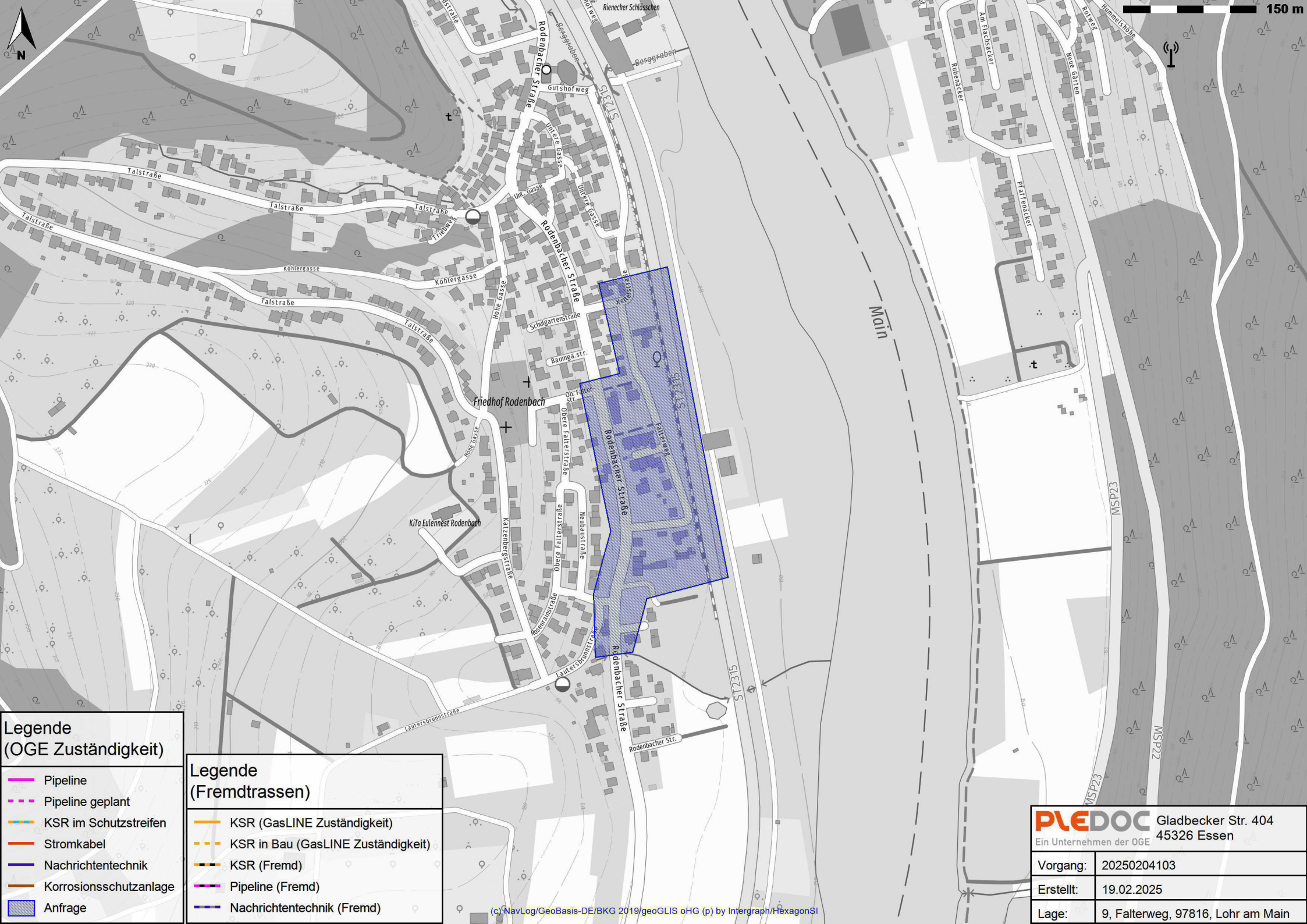
Geschäftsführer: Marc-André Wegener

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:	20250204103
Erstellt:	19.02.2025
Lage:	9, Falterweg, 97816, Lohr am Main

Markus Fleckenstein

Von: Volk, Sandra (Reg UFr) <Sandra.Volk@reg-ufr.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 21. März 2025 08:23
An: markus.fleckenstein@buero-fleckenstein.de
Betreff: Stadt Lohr am Main, Landkreis Main-Spessart; Aufhebung des B-Plans „Unterer Falter“; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Landesplanerische Stellungnahme

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohr am Main beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans „Unterer Falter“, 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 10:11
An: Markus Fleckenstein
Betreff: AW: Aufhebung Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter", 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 09:11
An: büro fleckenstein <kontakt@buero-fleckenstein.de>
Betreff: Aufhebung Bebauungs-/Grünordnungsplan "Unterer Falter", Lohr a. Main; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohr a. Main beabsichtigt den seit 30.06.1981 rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterer Falter“ im Stadtteil Rodenbach 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 Planabweichungen des baulichen Bestands innerhalb des Siedlungsquartiers, die eine Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nahelegen.

Die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 15.09.2023) 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 15.09.2023, einschl. Begründung 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