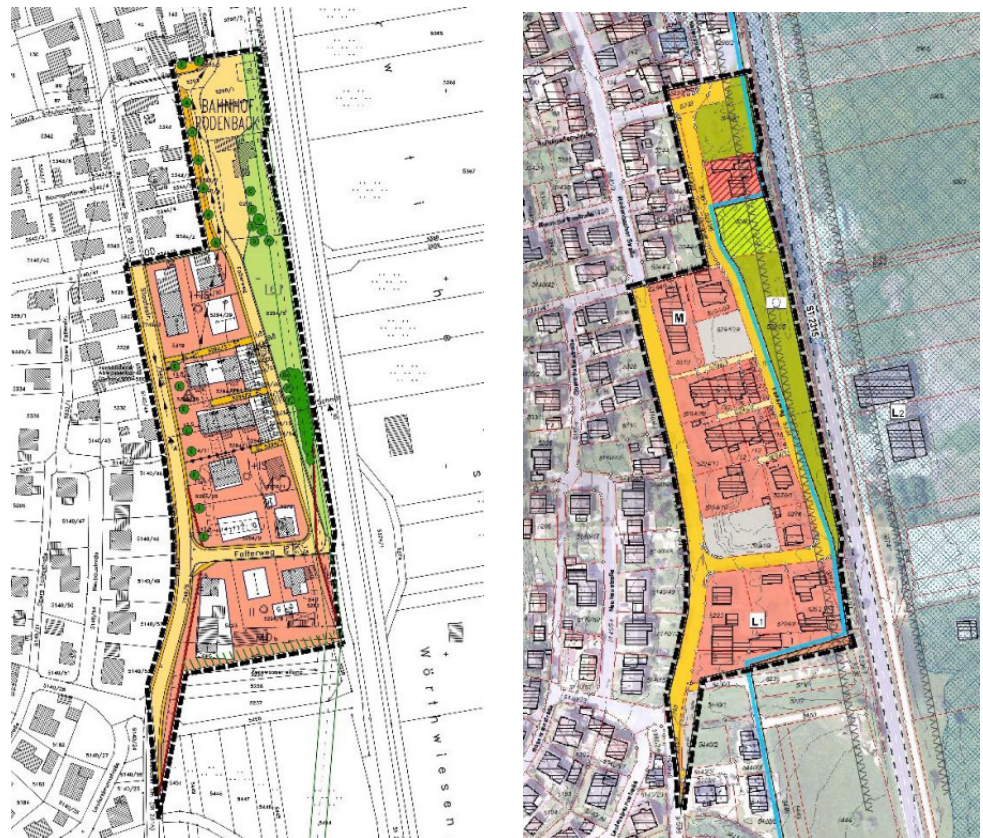


Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Falter“, Lohr a. Main, OT Rodenbach

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	5
1.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Lohr am Main	6
1.6	Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Falter“ i. d. F. vom 30.06.1981	7
2	Städtebauliche Bestandssituation	8
2.1	Realflächennutzung und Flächenbilanz 2022	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4	Bauweise und überbaubare Flächen	11
2.5	Städtebauliche Geschlossenheit, Siedlungszusammenhang	11
2.6	Baulücken und untergenutzte Flächen	12
2.7	Ehemaliges Bahnhofsgelände Rodenbach	12
2.8	Öffentliche und private Grünflächen	13
2.9	Fernwasserleitungstrasse	13
2.10	Planungsrelevante Nutzungen im Umfeld	14
2.11	Wesentliche Abweichungen des Baubestands von den Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3	Auswirkungen der Planaufhebung	15
3.1	Abgrenzung des künftigen Innen- und Außenbereiches	15
3.2	Bauliche Nutzbarkeit von Baugrundstücken und unbebauten Flächen	15
3.3	Nachverdichtung bebauter Flächen	16
3.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
3.5	Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Aussiedlerstandort FINrn. 5372, 5373	16
3.6	Planungsschäden durch die Planaufhebung	17
4	Literatur	17

Anlage

- Kartenanlage 1 „Rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan (1981)“
- Kartenanlage 2 „Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang“

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planaufhebung

Die Stadt Lohr a. Main beabsichtigt den seit 30.06.1981 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „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.

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 festgesetzte Baugrenzen teils deutlich überschritten, Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt, das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung mehrfach überschritten, festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen nicht erreicht und Durch- bzw. Eingrünungsmaßnahmen nicht vollständig oder andersartig umgesetzt. Teilweise dürften diese Planabweichungen auch auf den nicht mehr zeitgemäßen (überholten) Regelungsinhalt des Bauleitplans zurückzuführen sein; dies betrifft insbesondere die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen sowie erhebliche Einschränkungen der zulässigen Dachausgestaltung, 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Falter“ in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung vom 30.06.1981 vollständig aufzuheben (Fassung des Aufhebungsbeschlusses).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 erheblichen 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 zugelassene Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m², so dass auch die Anforderung gem. § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB erfüllt ist: Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterer Falter“ festgesetzte Dorfgebietsfläche umfasst insgesamt etwa 12.140 m² und kann nach Maßgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 baulich genutzt werden. Demnach beträgt die relevante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO nur etwa 4.855 m².

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Lage des Planungsgebietes an der Staatsstraße ST2315 im Lohrer Ortsteil Rodenbach (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2021)

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planaufhebung ist im Lohrer Ortsteil Rodenbach, unmittelbar westlich der Staatsstraße ST 2315 Lohr-Marktheidenfeld abgegrenzt. Er bezieht den Siedlungsraum zwischen dem Falterweg sowie der Rodenbacher Straße ein und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Falter“ i. d. F. vom 30.06.1981.

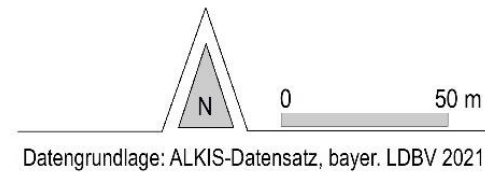
Im südlichen Grenzbereich wird das Planungsgebiet vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 96 „Südlich Falterweg“ i. d. F. vom 01.03.2006 kleinflächig überlagert (vgl. Planurkunde); der betreffende Bauleitplan ist nach wie vor rechtskräftig.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teilflächenscharf) nachvollzogen werden. Er umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,27 ha und betrifft im Einzelnen folgende Flurstücke der Gemarkung Rodenbach ganz- oder teilflächig:

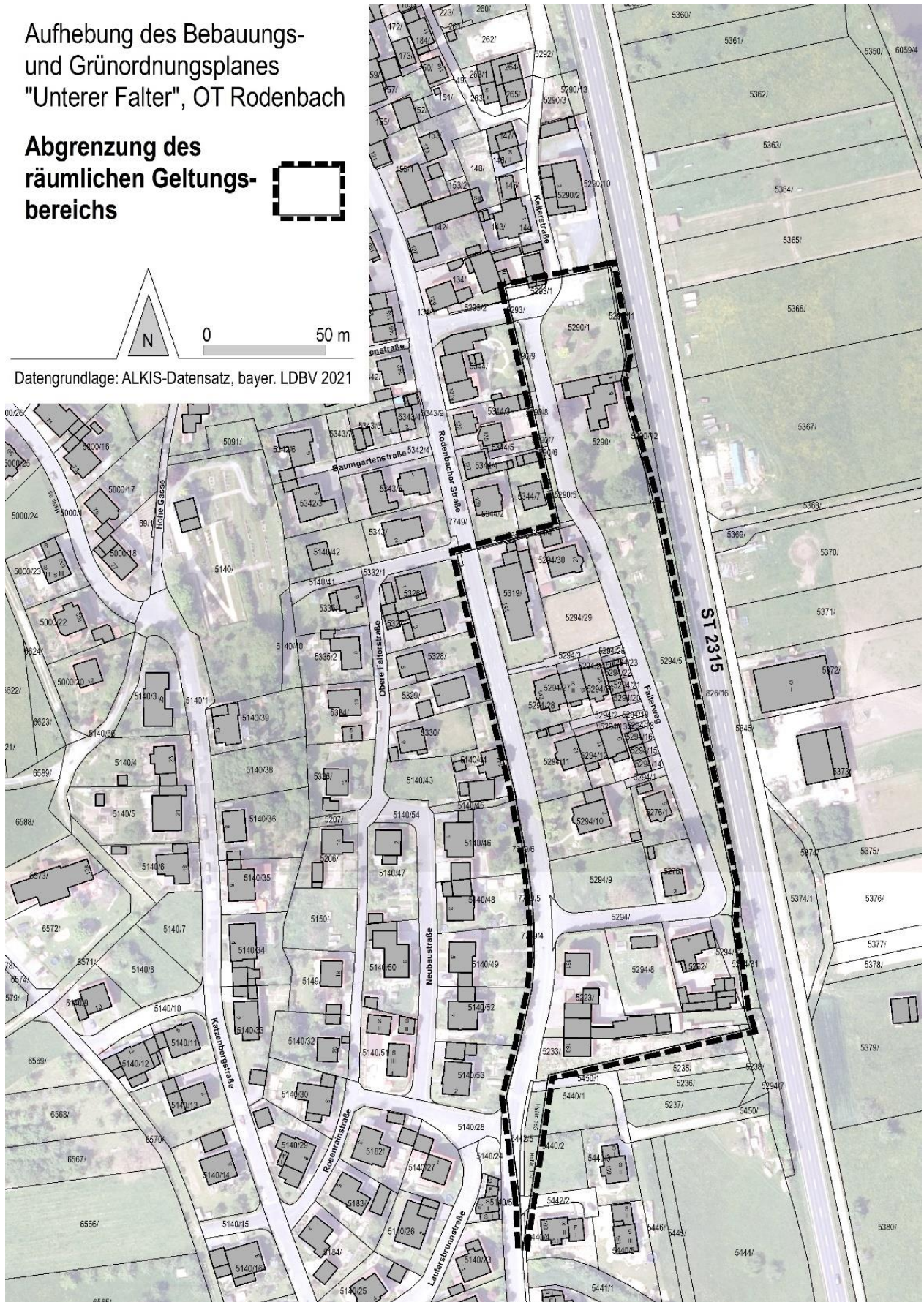
134	5290 /11	5290	5294 /13	5294 /2	5294 /26	5294 /32	5319
5223	5290 /12	5293 /1	5294 /14	5294 /20	5294 /27	5294 /4	5344 /6
5233	5290 /5	5293	5294 /15	5294 /21	5294 /28	5294 /5	5440 /1
5262	5290 /6	5294 /1	5294 /16	5294 /22	5294 /29	5294 /7	5442 /5
5276 /1	5290 /7	5294 /10	5294 /17	5294 /23	5294 /3	5294 /8	5450 /1
5276	5290 /8	5294 /11	5294 /18	5294 /24	5294 /30	5294 /9	7749
5290 /1	5290 /9	5294 /12	5294 /19	5294 /25	5294 /31	5294	

Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Unterer Falter", OT Rodenbach

Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereichs



Datengrundlage: ALKIS-Datensatz, bayer. LDBV 2021



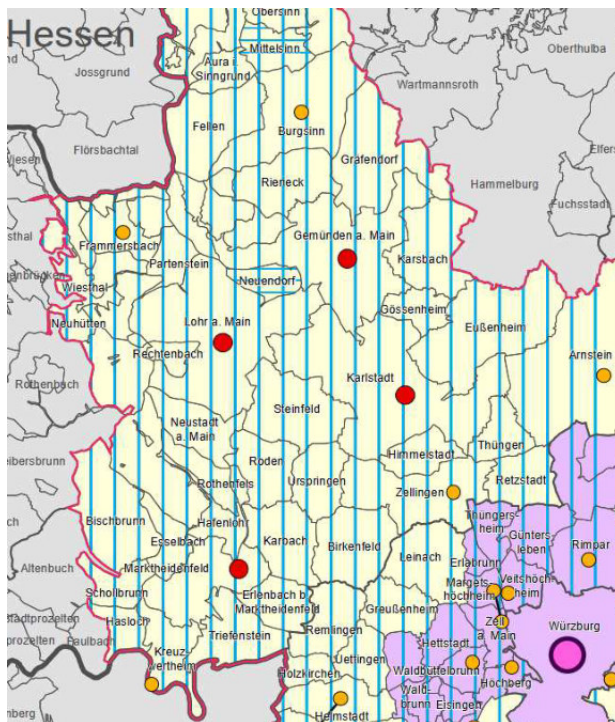
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

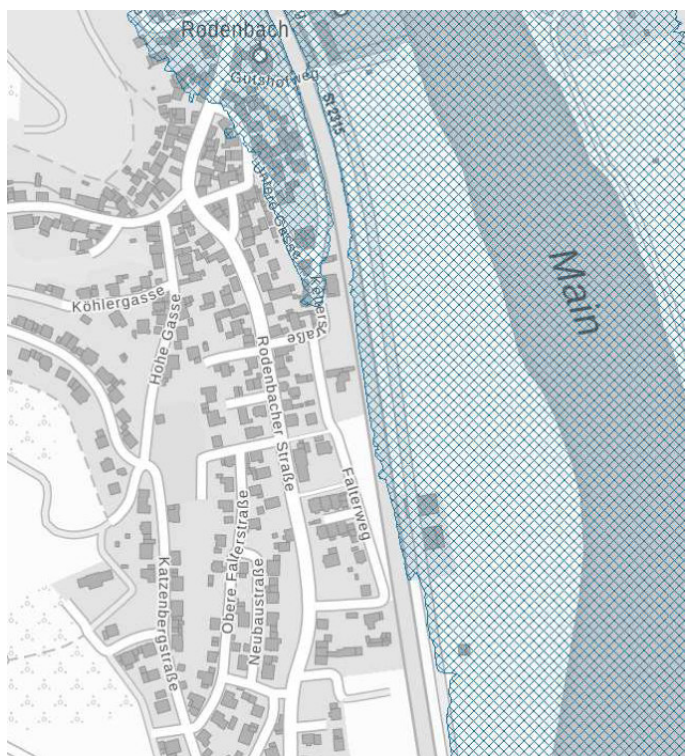
Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind:

- Südlich des historischen Bahnhofgebäudes ist eine alte Linde unter der Objektnummer ND-05644 als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzt. Der markante Laubbaum ist Bestandteil einer kleinen Baumgruppe und in privater Hand. In der Planurkunde wird nachrichtlich auf den Baumstandort hingewiesen.
- Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Naturparks Spessart.
- Unmittelbar östlich des Planungsgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Spessart (LSG-BAY-02; § 26 BNatSchG) an. Es bezieht das Maintal einschl. der Staatsstraßenrtrasse ST2315 ein.
- 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.



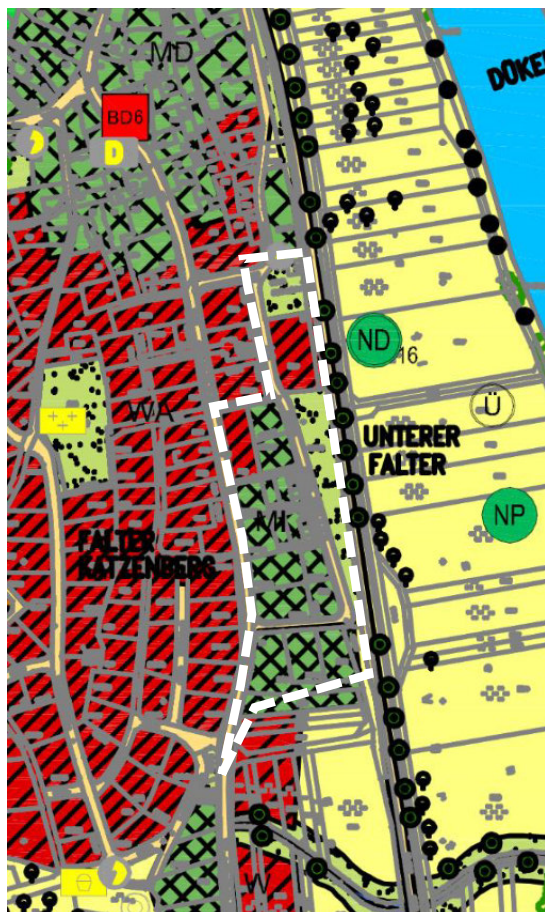
Unmittelbar östlich des Planungsgebietes ist das Überschwemmungsgebiet des Mains (HQA100) rechtskräftig festgesetzt. Während Teile der dammgeführten Staatsstraße ST2315 in das Überschwemmungsgebiet einbezogen sind, ist der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planaufhebung vollständig außerhalb abgegrenzt.

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) östlich 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben. Der Untersuchungsraum ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a. Main (Planfassung 2000) überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI; vgl. nebenstehend) ausgewiesen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude (einschl. Umfeld) sowie die Bebauung an der Rodenbacher Straße 141 sind in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einbezogen (nebenstehend rot hinterlegt).

Als Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung sind die Freiflächen entlang der Staatsstraße ST 2315 dargestellt.

Während der westlich angrenzende Siedlungsraum in ein Allgemeines Wohngebiet einbezogen ist, ist das ehem. Bahngelände nördlich des Plangebietes, wie auch der nahe gelegene Altort Rodenbachs als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (MD) ausgewiesen.

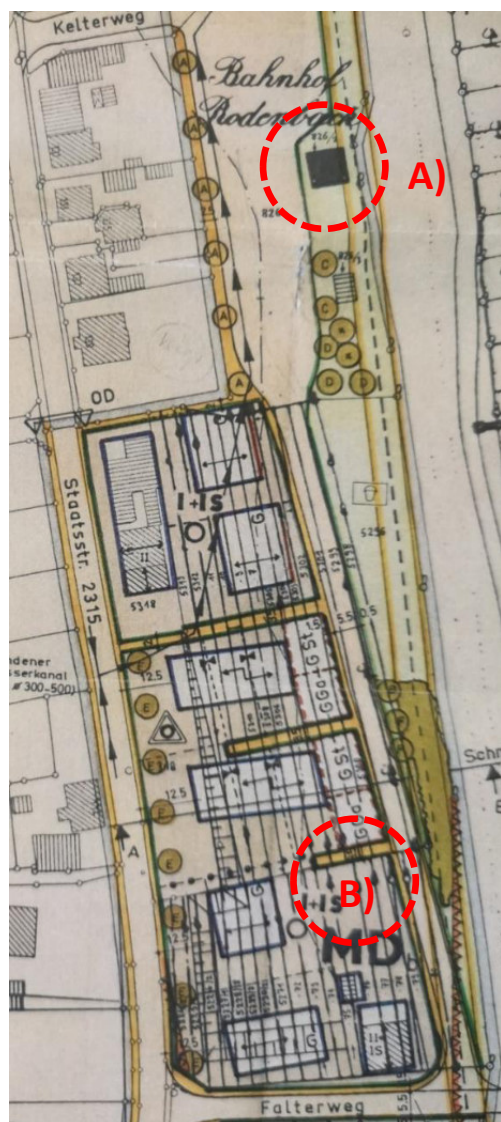
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a. Main, Stand 2000

1.6 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Falter“ i. d. F. vom 30.06.1981

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Falter“ erlangte am 30.06.1981 Rechtskraft und sieht für den Untersuchungsraum ein eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vor. Ausgeschlossen wurden Wirtschaftsstellen mit Massentierhaltung. Begleitend sind (1) öffentliche Straßenverkehrsflächen und (2) öffentliche Grünflächen am Falterweg, teils mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und ergänzenden Pflanzgeboten festgesetzt (vgl. Kartenanlage 1, Rechtskräftiger Bebauungsplan 1981).

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung weicht von den aktuelleren Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohr am Main (Planungsstand 2000, vgl. Kapitel 2.1) ab, die ggf. stärker an der örtlichen Realnutzung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP ausgerichtet wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde unter besonderer Berücksichtigung (1) des baulichen Bestands und (2) der gegebenen Topographie festgelegt: Während für bestehende Wohngebäude generell 2-geschossige Ausführungen zugelassen wurden (teils auch über Aufstockungen), sind Neubauten unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Hanglage zu errichten und im mittleren, wie auch nördlichen Untersuchungsgebiet mit geländeangepassten Sockelgeschossen (mit einem zusätzlichen Vollgeschoss) auszuführen. Lediglich im südlichen Teilraum sind auch für Neubauten uneingeschränkt 2 Vollgeschosse zulässig. Als Grundflächenzahl wurde flächendeckend 0,40, als Geschossflächenzahl 0,50 bei 1 Vollgeschoss bzw. 0,80 bei 2 Vollgeschossen bestimmt.



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Untersuchungsgebiet durch unregelmäßig abgegrenzte Baufenster (Baugrenzen, keine Baulinien) festgesetzt, die teilweise nach der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Bestandsbebauung bemessen wurden. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass das historische Bahnhofsgebäude (A) im nördlichen Untersuchungsgebiet weder in das Dorfgebiet, noch in ein Baufenster einbezogen ist; vielmehr wurde es in eine öffentliche Grünfläche eingebunden (vgl. hierzu auch Kartenanlage 1). Offenbar wurde eine langfristige Erhaltung oder gar eine Erweiterung des Gebäudes zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht angestrebt.

Auch wurde im mittleren Untersuchungsgebiet (heute Flurstück 5276/1) eine größere Baulücke (ohne Abgrenzung eines Baufensters; B) vorgesehen, was auf die Grundstücksparzellierung zum Zeitpunkt der Planaufstellung zurückzuführen sein dürfte.

Im Untersuchungsraum ist eine offene Bauweise festgesetzt, die im mittleren Plangebiet als verbindliche Sonderform „gestaffelte Hausgruppen“ umzusetzen ist. In diesem, stärker verdichteten Bereich sind entlang des Falterwegs vorgelagerte Garagruppen vorgegeben, um den einhergehenden Stellplatzbedarf bewältigen zu können. Entsprechend der vorgesehenen, baulichen Dichte wurden Grundstücksflächen von mind. 350 m² für Hausgruppen und mind. 650 m² für Einzelhäuser festgelegt.

Dachkonstruktionen sind als Satteldächer und Dachfenster ausschließlich liegend auszuführen.

Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes können im Einzelnen der Kartenanlage 1, Rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan 1981, entnommen werden.

Auszug aus der zeichnerischen Ursprungsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. F. von 1981 mit Kennzeichnung des historischen Bahnhofsgebäudes (A) und einer größeren Baulücke (B) im mittleren Untersuchungsgebiet

2 Städtebauliche Bestandssituation

2.1 Realflächennutzung und Flächenbilanz 2022

Ein Großteil des Planungsgebietes wird derzeit von bebauten Flächen (überwiegend wohnbaulich geprägt) und öffentlichen Verkehrsflächen eingenommen (insgesamt ca. 65 % des Plangebietes). Hierzu zählt auch das ehemalige Bahnhofsgebäude einschl. der in den vergangenen Jahrzehnten vorgenommenen Bestandserweiterungen auf dem Flurstück 5290, Rodenbach (vgl. Kartenanlage 2).

Die beiden, bislang nicht bebauten Baulücken (FINrn. 5294/9 und 5294/29, Rodenbach) sind maßgeblich durch ihr bauliches Umfeld geprägt und nehmen einen Anteil von etwa 7 % des Untersuchungsgebietes ein (vgl. Kartenanlage 2). Beide Parzellen stehen derzeit im Privateigentum.

Einen großen Flächenanteil von etwa 15 % nehmen öffentliche Grünflächen zwischen dem Falterweg und der Staatsstraße ST2315 ein, die zumindest südlich des Bahnhofgebäudes auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Jahr 1981 verankert sind. Eingebunden sind neben einem Kinderspielplatz auch raumwirksame Gehölzbestände und eine historische Obstpresse im nördlichen Plangebiet.



Grünstrukturen entlang des Falterwegs; historische Obstpresse rechts im Bild

Die verbleibenden Flächenanteile werden von einem privaten Hausgarten am ehemaligen Bahnhofsgebäude (südliche Teilfläche des Flurstück 5290) eingenommen.

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

Flächennutzung	Anzahl GIS	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Zweckmäßig überbaute Fläche	5	10.320	45,5
Historische Bestandsbebauung, von Festsetzungen abweichend	1	705	3,1
Bauplatz, unbebaut	2	1.818	8,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1	5.321	23,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4	350	1,5
Öffentliche Grünflächen	2	3.371	14,9
Private Grünflächen (Hausgarten)	1	816	3,6
SUMME		22.701	100

2.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die Rodenbacher Straße im Westen und den Falterweg im Osten vollständig erschlossen. Die gestaffelten Hausgruppen (jeweils 3-gliedrig) im mittleren Untersuchungsgebiet sind durch eingeschränkt befahrbare Stichwege, ausgehend vom Falterweg, angebunden.

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

Deutliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zeigen sich jedoch im nördlichen Untersuchungsraum. Hier wurden die geplanten, sehr großflächigen Verkehrsflächen im Umfeld des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zwischenzeitlich in öffentliche und private Grünflächen eingebunden, oder für Erweiterungen des historischen Gebäudebestands genutzt (vgl. Kartenanlage 2):



Auszug B-Plan 1981 (Kartenanlage 1)



Auszug Realnutzung 2022 (Kartenanlage 2)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Siedlungsquartier ist derzeit wesentlich durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und zeigt im mittleren und auch nördlichen Teilraum auf den ersten Blick eher Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes als Gebietseigenschaften eines klassischen Dorfgebietes, wie es derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Jedoch ist im südlichen Grenzbereich des Plangebietes (Rodenbacher Straße 151) eine kleinere, landwirtschaftliche Hofstelle gelegen, die von älteren Betriebsgebäuden (ehem. Stallung, Maschinen-/Lagergebäude, Gewächshaus etc.) um einen Wirtschaftshof gebildet wird (vgl. Kartenanlage 2). Die Flurstücke 5223 und 5294/8 bilden hier eine wirtschaftliche Einheit. Zuletzt wurde auf dem Flurstück 5223 Anfang der 1980er Jahre eine landwirtschaftliche Halle baurechtlich genehmigt und hergestellt, die entsprechend einer vorgenommenen Ortseinsicht auch heute noch als Maschinen- und Lagerhalle genutzt wird. Derzeit dient das Gelände schwerpunktmäßig der Brennholzverarbeitung und -lagerung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Genehmigungslage, der vor Ort vorhandenen Gebäudetypen der gewonnenen Nutzungseindrücke ist festzustellen, dass die Hofstelle noch immer überwiegend zu forst- und landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird und als gebietsprägend einzustufen ist. Sehr wahrscheinlich wurde das Anwesen auch zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung als gebietsprägend eingestuft.

Im nördlichen Plangebiet ist vor allem das Anwesen Rodenbacher Str. 141 (Flurstück 5319, Rodenbach) eindeutig für einen Nutzungsmix (Wohnen, Kleingewerbe, kleinere Werkstätten, o. ä.) ausgelegt (vgl. Kartenanlage 2). Wenngleich das Gebäude derzeit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, zeigt die baurechtliche Genehmigungslage, dass das Anwesen in den 1970er und 1980er Jahren mehrfach als Metzgereibetrieb erweitert wurde.

Neben einem Verkaufsraum wurden ein Kühlraum, ein Zerlegraum, Lagerflächen und Garagen geschaffen, deren Nutzung bis heute nicht aufgegeben oder baurechtlich verändert wurde. Zwar können Metzgereibetriebe auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein, jedoch lassen sie sich innerhalb eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO durchaus als typisch einstufen.

Zudem bestehen an der Kelterstraße unmittelbar nördlich des Plangebietes mehrere, aktive landwirtschaftliche Hofstellen, die teilweise auch Tierhaltung umfassen und (über die Grenzen des Bebauungsplanes hinweg) in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet und den prägenden Strukturen in der Rodenbacher Straße 141 und 151 stehen (vgl. Kartenanlage 2). Diese benachbarten Hofstellen sind bei Feststellung der Gebietsprägung des Plangebietes nach Aufhebung des Bebauungsplanes mit zu berücksichtigen. Klare Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zeigen sich hingegen westlich der Rodenbacher Straße, der eine trennende Wirkung im Siedlungsraum Rodenbachs beigemessen werden kann.

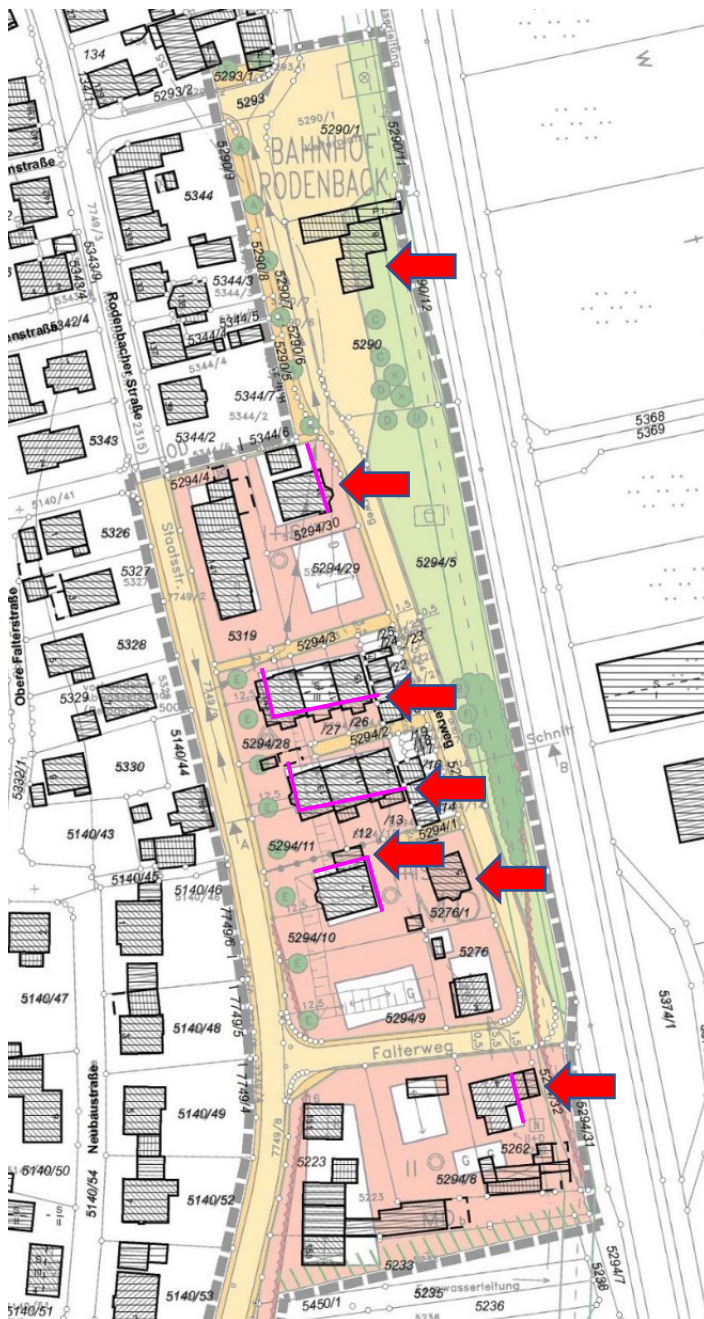
Vor diesem Hintergrund ist der Gebietscharakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO im Plangebiet auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes ablesbar.

Während die teils kleinräumig differenzierten Regelungen des Bebauungsplanes zur Gebäudegeschossigkeit und zu maximal zulässigen Traufhöhen im Plangebiet weitgehend nachvollzogen werden können, zeigen sich hinsichtlich der festgesetzten Obergrenzen von Grund- und Geschossflächenzahlen vor allem im Bereich der umgesetzten Hausgruppen (hohe bauliche Dichte) und der kleineren Baugrundstücke teils deutliche Planabweichungen. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 350 m² im Bereich der Hausgruppen und 650 m² im Bereich Einzelhäusern werden mehrfach nicht erreicht. Hinzu kommt, dass sich regelmäßig auch durch planabweichend umgesetzte Dachkonstruktionen (z. B. Zwerchgiebel und Gauben im Bereich Hausgruppen oder der Anwesen Rodenbacher Straße 141, Falterweg 21; zulässig wären gem. B-Plan ausschließlich liegende Dachfenster) erweiterte Vollgeschossflächen ergeben dürften.

Die festgestellten Planabweichungen sind auf Befreiungen gem. § 31 BauGB zurückzuführen, die in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig erteilt wurden.

2.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Plangemäß zeigt sich eine offene Bauweise, die entsprechend den Festsetzungen in Form von gestaffelten Hausgruppen im mittleren Planungsgebiet und einer Einzelhausbebauung im nördlichen und südlichen Planungsgebiet umgesetzt wurde.



Planabweichungen sind mit Blick auf die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch unregelmäßig gefasste Baufenster, festzustellen. Sehr deutliche Abweichungen zeigen sich diesbezüglich im Umfeld des ehemaligen Bahnhofgebäudes und auf Flurstück 5276/6, Gemarkung Rodenbach; in diesen Bereichen wurden Neubaumaßnahmen und Bestandserweiterungen gänzlich außerhalb überbaubarer Flächen umgesetzt. Auch im übrigen Plangebiet wurden Baugrenzen regelmäßig durch vortretende Haupt- oder Nebengebäudeteile (Garagen sind gem. B-Plan nur innerhalb der Baugrenzen zulässig) überschritten.

Die Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind auf Befreiungen gem. § 31 BauGB im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zurückzuführen.

Nebenstehend werden beispielhaft einige deutliche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen aufgezeigt.

Beispiele für deutliche Überschreitungen festgesetzter Baugrenzen im Untersuchungsgebiet

2.5 Städtebauliche Geschlossenheit, Siedlungszusammenhang

Das Siedlungsquartier ist vollständig erschlossen, weitgehend bebaut und zeigt unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen eine städtebauliche Geschlossenheit. Die beiden noch vorhandenen Baulücken (FINrn. 5294/9, 5294/29) werden wesentlich durch ihr bauliches Umfeld geprägt und schmälern den Eindruck einer räumlichen Geschlossenheit der Bebauung nicht. Dies gilt gleichermaßen für das derzeit von Grünstrukturen eingenommene Flurstück 5290/1 im nördlichen Untersuchungsraum, das wesentlich durch die an drei Seiten angrenzenden Siedlungsteile geprägt ist. Der Staatsstraße ST2315 wird in diesem Bereich eine trennende Wirkung zwischen Siedlungsraum und offenem Landschaftsraum zugesprochen.

Der im Zusammenhang bebaute Siedlungsraum ist vor diesem Hintergrund durch den Falterweg im Osten und das ehemalige Bahnhofsgebäude im Norden begrenzt. In Kartenanlage 2 ist der vor Ort aktuell nachvollziehbare Siedlungszusammenhang abgegrenzt.

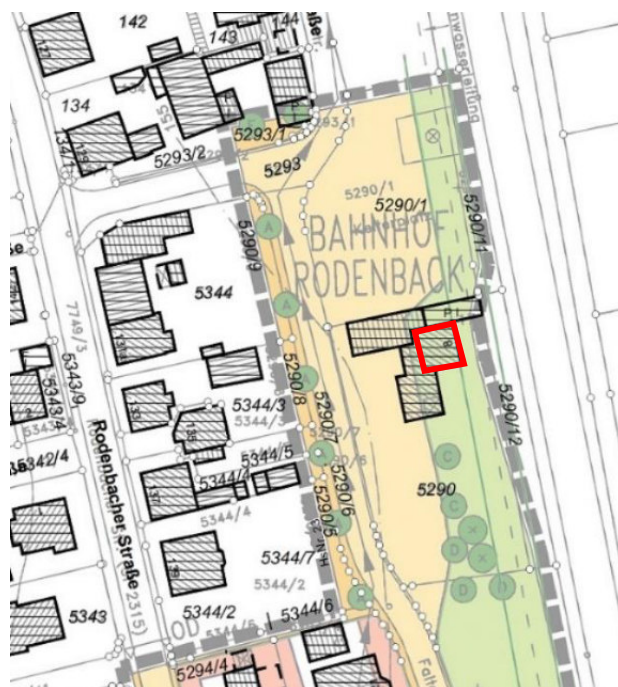
2.6 Baulücken und untergenutzte Flächen

Im Untersuchungsraum konnten im Dezember 2022 zwei unbebaute Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 1.818 m² (etwa 8 % des Gesamtgebietes) ermittelt werden.

Hinzu kommt eine baulich untergenutzte Fläche (Fl.Nr. 5294/8) im südlichen Plangebiet, die in die umgebenden Freiraum- bzw. Hausgartenanlagen einbezogen ist (vgl. Kartenanlage 2).

Es handelt sich durchweg um vollständig erschlossene Flächen, die sich im Privateigentum befinden.

2.7 Ehemaliges Bahnhofsgelände Rodenbach



Überlagerung von Baubestand und B-Plan (1981) im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals Rodenbach; rot eingefasst: hist. Bebauung

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude auf Flurstück 5290, Gemarkung Rodenbach, wurde zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung (1981) kein Baufenster vorgesehen; vielmehr wurde der historische Baubestand in eine öffentliche Grünfläche einbezogen, so dass (anders als in der Planbegründung angeführt) davon ausgegangen werden muss, dass eine langfristige Erhaltung oder gar eine Erweiterung des Gebäudes damals nicht vorgesehen war.

Dennoch wurde das Gebäude in den Folgejahren privatisiert, zu Wohnzwecken umgenutzt, vollständig saniert und sukzessive erheblich erweitert. Hierbei wurden festgesetzte Grün- und Verkehrsflächen (nicht überbaubar) beansprucht, der rechtskräftige Bebauungsplan jedoch nicht entsprechend geändert. So hat sich der ehemals kleinvolumige Baukörper (nebenstehend rot eingefasst) zu einer ausgreifenden, baulichen Anlage entwickelt, die ihr Umfeld wesentlich prägt.



Die Rangier- und Lagerflächen unmittelbar nördlich des ehem. Bahnhofgebäudes (heute Fl.Nr. 5290/1) wurden in den vergangenen Jahren planabweichend als öffentliche Grünfläche angelegt. Angrenzend an die Staatsstraße ST2315 befindet sich in diesem Bereich eine freizuhaltende Fernwasserleitungstrasse sowie eine unterirdische, technische Versorgungsanlage (vmtl. im Zusammenhang mit der Fernwasserleitung stehend).

Blick auf das Flurstück 5290/1 nördlich des ehem. Bahnhofgebäudes

2.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzte, öffentliche Grünfläche östlich des Falterweges wurde weitgehend plangemäß als Kinderspielplatz mit begleitenden Gehölzbeständen hergestellt. Strukturgebende Gehölzpflanzungen wurden in diesem Bereich deutlich umfangreicher umgesetzt, als ursprünglich vorgesehen.

Deutlich großzügiger als geplant wurden Grünflächen im Umfeld des historischen Bahnhofgebäudes entwickelt. Neben den zu erhaltenden Laubbäumen (u. a. ein Naturdenkmal „Alte Linde“) entstand ein artenreicher Gehölzbestand auf öffentlichen wie privaten Grundflächen.

Im Übrigen wurden die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Durchgrünung der Rodenbacher Straße und des nördlichen Falterweges, Schaffung einer Ortsrandstruktur im südlichen Grenzbereich des Plangebietes) zumindest fragmentarisch umgesetzt: Auf privaten Flächen an der Rodenbacher Straße wurden anstelle der vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen eher geschlossenere Baum- und Strauchbestände hergestellt. Entlang des Falterwegs im nördlichen Plangebiet ist die ursprünglich geplante Akzentuierung des öffentlichen Straßenraums zwischenzeitlich nicht mehr, bzw. nur noch mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar.

Die im südlichen Grenzbereich vorgesehene Ortsrandausbildung ist anhand bestehender Gartennutzungen und Gehölzbestände noch nachvollziehbar; jedoch ist die Funktion eines Ortsrandes angesichts der südlich anschließenden Wohnbebauung zwischenzeitlich weggefallen.

2.9 Fernwasserleitungstrasse

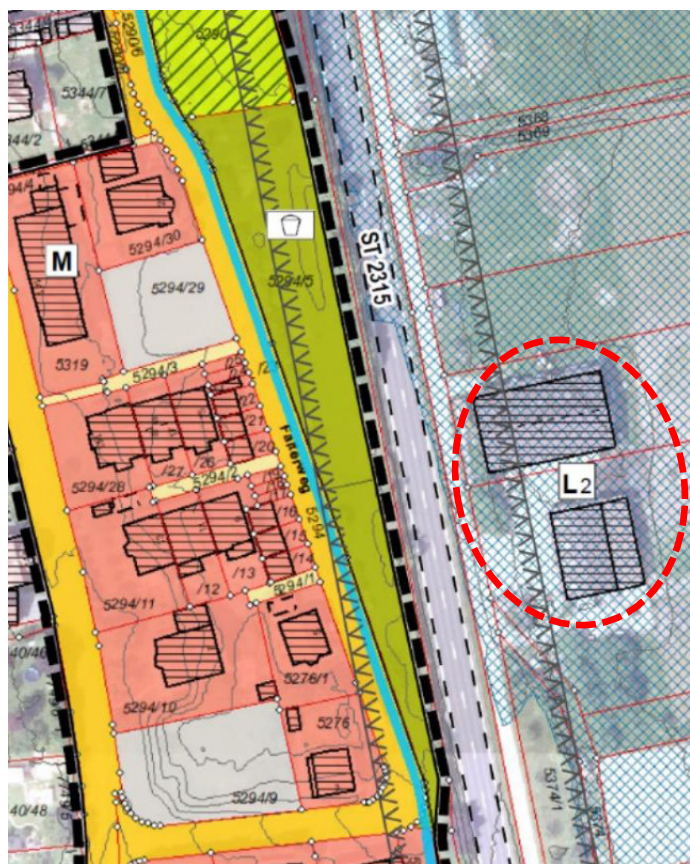


Im östlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft eine Fernwasserleitung, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einem Flächenkorridor von insgesamt 6,0 m Breite von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist.

Im nordöstlichen Grenzbereich des Flurstückes 5290/1 ist zudem eine unterirdische, technische Versorgungsanlage vorhanden, die vmtl. im Zusammenhang mit der Fernwasserleitung steht.

Technische Anlage auf Flurstück 5290/1

2.10 Planungsrelevante Nutzungen im Umfeld



Landwirtschaftlicher Betriebsstandort östlich des Untersuchungsgebietes (rot eingefasst)

Gebietsprägend ist die unmittelbar angrenzende Staatsstraße ST2315 einzustufen, wenngleich die Verkehrsanlage mit begleitenden Lärmschutzwänden ausgestattet ist. Der Bau der Staatsstraße wurde planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 vorbereitet.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind fachgesetzliche Anforderungen gem. Art. 23 BayStraWG zu beachten (Anbauverbots- und Baubeschränkungszone; vgl. Kartenanlage 2).

Zudem sind östlich der Staatsstraße 2 Betriebsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes (Aussiedlerstandort) gelegen. Hierbei handelt es sich um zwei Gerätehallen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs, deren ordnungsgemäße Genehmigung gem. § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (privilegiertes, landwirtschaftliches Bauvorhaben im Außenbereich) auf die Jahre 1998 und 2009 zurückgeht.

Die Betriebsgebäude sind vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains und deutlich unterhalb der angrenzenden Staatsstraße gelegen (vgl. hierzu auch Kartenanlage 2).

2.11 Wesentliche Abweichungen des Baubestands 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). Dies gilt insbesondere für das ehemalige Bahnhofsgebäude, dessen Erweiterungen nicht nur außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch auf festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen umgesetzt wurden.
- Das im Bebauungsplan durch Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, Vollgeschossanzahl und Gebäudehöhen vorgegebene Baumaß wurde in den vergangenen Jahrzehnten vor allem im Bereich der umgesetzten Hausgruppen und kleineren Baugrundstücke überschritten. Mehrfach wurden Dachkonstruktionen zwischenzeitlich durch planabweichende Zwerchgiebel und Gauben erweitert. Besonders störende bzw. städtebaulich unmaßstäbliche Überschreitungen konnten im Rahmen einer orientierenden Ortseinsicht jedoch nicht ausgemacht werden.
- Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 350 m² bei Hausgruppen und 650 m² bei Einzelhäusern werden im Untersuchungsgebiet mehrfach nicht erreicht.
- Durch- und Eingrünungsmaßnahmen an der Rodenbacher Straße, am Falterweg und im südlichen Grenzbereich des Untersuchungsgebietes wurden teilweise planabweichend, oder fragmentarisch umgesetzt. Im Gegenzug wurden entlang der Staatsstraße Grünflächen in deutlich größerem Umfang hergestellt und ausgestattet, als im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Abweichungen sind auf regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB zurückzuführen.

3 Auswirkungen der Planaufhebung

In Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes „Unterer Falter“, ist über die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig 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 im Zusammenhang bebauten Bereichs kann Kartenanlage 2 entnommen werden.

Lediglich die Grünflächen zwischen dem Falterweg und der Staatsstraße 2315 sind künftig dem baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuschreiben.

Eine Vorabstimmung des künftigen Grenzverlaufs zwischen Außen- und Innenbereichs wurde im Rahmen eines Besprechungstermins mit der Bauverwaltung am Landratsamt Main-Spessart bereits durchgeführt.

3.2 Bauliche Nutzbarkeit von Baugrundstücken und unbebauten Flächen

Der Gebietstypus eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 BauNVO ist Folge der Planaufhebung 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 Veränderungen durch die Planaufhebung zu erwarten sind.

Eher unwahrscheinlich ist es, dass sich die klassischen Nutzungsmerkmale eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO (MD, Art der baulichen Nutzung) künftig deutlicher ausprägen könnten: Angesichts (1) der bereits bestehenden, wohnbaulichen Dichte im Plangebiet und (2) der Flächengrößen bislang unbebauter Grundstücke, ist eine künftige Ansiedlung von zusätzlichen, nicht störenden Handwerksbetrieben oder gar weiteren, landwirtschaftlichen Betrieben eher unwahrscheinlich. Ein weitgehend gleichrangiges Nebeneinander wohnbaulicher und anderer (insbesondere landwirtschaftlicher) Nutzungen dürfte auch bei entsprechender Ausrichtung der noch offenen Bauflächen nicht mehr erreicht werden. Dennoch reichen die bestehenden Struktur- und Nutzungsmerkmale im Betrachtungsraum aus, um bei der Beurteilung von künftigen Bauvorhaben nach Maßgabe von § 34 BauGB den Gebietscharakter eines Dorfgebietes im Plangebiet festzustellen zu können (landwirtschaftliche Hofstellen an der Kelterstraße, eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Rodenbacher Straße 153, Mischnutzung im Bereich der Rodenbacher Straße 141).

Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch die Planaufhebung auch für die beiden prägenden Anwesen in der Rodenbacher Straße 141 (Mischnutzung Wohnen/Lebensmittelhandwerk) und 151 (land-/forstwirtschaftliche Nutzung) keine Einschränkungen im Hinblick auf deren künftige Entwicklung. Ein erhöhter Schutzanspruch angrenzender Wohnnutzungen geht mit der Planaufhebung nicht einher.

Wie in Kapitel 2.5 bereits dargestellt, können die bislang unbebauten Bauflächen im Untersuchungsgebiet aus städtebaulicher Sicht eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsraum zugeordnet werden. Sie werden wesentlich durch ihr bauliches Umfeld geprägt und schmälern die städtebauliche Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit des Siedlungsquartiers nicht. Daher können Bauvorhaben auf diesen Flächen in Folge einer Planaufhebung nach Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist durch das bauliche Umfeld bestimmt.

Dies gilt gleichermaßen für das Flurstück 5290/1, wie auch die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 5290, die derzeit Bestandteil festgesetzter Grün- und Verkehrsflächen und nicht in überbaubare Grundstücksflächen einbezogen sind. Diese Flächen wandeln sich in Folge einer Planaufhebung dann in überbaubare Flächen, die nach Maßgabe von § 34 BauGB und unter Beachtung der Anbauverbotszone an der ST2315 sowie der bestehenden Fernwasserleitung entwickelt werden könnten.

Einschränkungen des momentan zulässigen Baumaßes ergeben sich durch eine Planaufhebung für die Baugrundstücke nicht, da ein Großteil des Untersuchungsgebietes bereits entsprechend den bauleitplanerischen Vorgaben - oder teils deutlich über diese hinausgehend (vgl. Kapitel 2.11) - bebaut ist.

Vielmehr ist von einer optimierten, baulichen Flächennutzbarkeit auszugehen, da insbesondere die im Bebauungsplan kleinräumig variierenden Regelungen zur Gebäudegeschossigkeit und -höhe, sowie die unregelmäßig gefassten Baugrenzen bzw. Baufenster entfallen. Auch nicht mehr zeitgemäße Regelungsinhalte (Mindestgrundstücksgrößen, stark begrenzende Vorgaben zur Dachausgestaltung etc.) entfallen künftig.

3.3 Nachverdichtung bebauter Flächen

Bei Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich verbesserte Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet – insbesondere durch den Wegfall der (1) unregelmäßig gefassten Baugrenzen, (2) der kleinräumig variierenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, (3) der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen und (4) der Einschränkungen bei der Dachausführung (derzeit nur liegende Dachfenster zulässig). So sind zusätzliche und vor allem zeitgemäße (flächensparendere) 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

Die erhaltenswerten Grünstrukturen zwischen dem Falterweg und der Staatsstraße ST2315 gehören auch nach der Planaufhebung öffentlichen Grünflächen an und/oder sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im künftigen Außenbereich) gelegen (z. B. Hausgartenfläche Fl.Nr. 5290). Die Dimension und Ausstattung dieser Grünachse geht zum Einen auf die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan gefassten Pflanz- und Erhaltungsgebote, zum Anderen auf zusätzliche (nicht geplante) Flächenentwicklungen zurück (z. B. Fl.Nr. 5290/1).

Ein besonders markanter Altbaum südlich des historischen Bahnhofgebäudes genießt naturschutzrechtlichen Schutz als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG (Linde, ND-05644), ist in seinem Fortbestand also auf Grundlage fachgesetzlicher Bestimmungen gesichert. Weitere Grünstrukturen, die gesetzliche Schutzbestimmungen (insbesondere gem. § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG) genießen, sind im Planungsgebiet nicht ausgebildet.

Denkbar wären in Folge einer Planaufhebung bauliche Nachverdichtungen bei Inanspruchnahme privater wie öffentlicher Freiflächen und Hausgärten. Zwar können sich hierdurch in begrenztem Umfang Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter ergeben (z. B. im Bereich des Flurstückes 5290/1), 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.

Vor diesem Hintergrund sind durch eine Planaufhebung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Planungsgebiet absehbar.

3.5 Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Aussiedlerstandort Fl.Nrn. 5372, 5373

Die Aufhebung des Bebauungsplanes könnte sich auf künftige Erweiterungsvorhaben des landwirtschaftlichen Aussiedlerstandortes östlich des Plangebietes (Teilflächen der Flurstücke 5372, 5373) auswirken, wenn sich für das Plangebiet hierdurch ein erhöhter Schutzanspruch aufgrund seines faktischen Gebietscharakters, z. B. als Allgemeines Wohngebiet, ergeben würde. Dies ist jedoch nicht der Fall; der Gebietscharakter eines Dorfgebietes kann auch in Folge einer Planaufhebung noch nachvollzogen werden (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3 und 3.2).

Zudem ist der Aussiedlerstandort (1) durch die Staatsstraße ST2315 und die sie begleitenden Lärmschutzeinrichtungen vom Siedlungsraum abgeschirmt, (2) deutlich tiefer als die Staatsstraße und (3) östlich des Siedlungsraumes (außerhalb der Hauptwindrichtung) gelegen. Die Auswirkungen betriebsbedingter Emissionen (Schall, Gerüche) auf den Siedlungsraum werden hierdurch erheblich gemindert.

Abschließend erscheint es unwahrscheinlich, dass der Betriebsstandort (aktuelle Genehmigungslage: 2 Gerätehallen, keine Stallungen) künftig durch ein immissionsschutzrechtlich relevantes Bauvorhaben erweitert werden könnte, da der Standort vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains gelegen ist und einem Nebenerwerbsbetrieb angehört.

3.6 Planungsschäden durch die Planaufhebung

Wie anhand der vorangehenden Kapitel 3.1 bis 3.5 nachvollziehbar, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, 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. Planungsschäden i. S. von §§ 39 ff. BauGB sind vor diesem Hintergrund 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/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Juli 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Falter“, 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): Kommunaler Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Gesamtfortschreibung.
- Stadt Lohr am Main (1981): Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Falter“; Planzeichnung, 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.

Anlage

- Kartenanlage 1 „Rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan (Stand 1981)“
- Kartenanlage 2 „Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang“



A. FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN

A Der Geländeschnitt ist Bestandteil des Bebauungsplanes

B Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD b Eingeschränktes Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Nicht zulässig sind Wirtschaftsteile mit Massenerhaltung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1 und 2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHEN- Bei 1 Vollgesch. = 0,5 GFZ

ZAHL Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSS

AUFSTOCKUNG

MINDESTGRÖSSE DER BEI EINZELHÄUSER MIN. 650 qm BAUGRUNDSTÜCKE

AUFÜLLUNGEN UND STÜTZHAUERN

ABSTANDSREGELUNG

NEBENANLAGEN

GARAGEN

AUSNAHMEREGELUNG

ZUFUHR

SCHALLSCHUTZ

1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. als Höchstgrenze, Bergseite 1 Vollgesch. zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m, Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, Schiehdach Dachneigung 30° - 38°, Dachausbau wie oben.

2 Vollgeschosse, Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Talseite 2 Vollgeschosse zwingend Traufhöhe 6,5 m über natürlichem Gelände, Schiehdach Dachneigung 30° - 38°, Dachausbau wie oben.

Bauzustand I+D = 1 Vollgesch. und 1 Dachgesch.

Aufstockung II = 2 Vollgeschosse, Schiehdach, Dachneigung 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock. Traufhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände.

Bei Einzelhäuser mind. 650 qm

Bei Hausgruppen mind. 350 qm

Aufüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig. Dies gilt nicht für die Hausgruppen.

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig. Die Hausgruppen sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen. § 39 b, Abs. 3 BauG

Firstrichtung

Stellung der Gebäude mit Firstrichtung. Die Gebäude sind zu stiefeln.

Strassenbegrenzungslinie

Baulinie

Baugrenze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsteilplätze

1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 qm Nutzfläche zulässig.

2. max. Länge 8,0 m.

3. Nebenanliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform zulässig.

4. Dachform: Flachdach 0° - 7° oder Schiehdach (siehe Ausnahme-regelung).

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Teilweise sind die Garagen in den Hauskörper einzubeziehen. Der Garagenfußboden darf nicht höher als die Straße liegen.

1. Traufhöhe bis 2,75 m, teilweise dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

2. Schiehdach, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarte Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

Grenzbebauung zwingend

Verkehrsfläche

Fußwege und beschränkt befahrbare Wege

Breite der Straßen und Abstände

Grünfläche. Der Bewuchs auf der Grünfläche muß vom Gleis der Bundesbahn einen größeren Abstand haben als die Endwuchshöhe, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

Spielplatz. Für die Einrichtung und Bepflanzung ist ein Plan vorzulegen.

Sichtflächen. Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Nutzung von max. 0,8 m über Straßeniveau sind nicht gestattet. Das Halten und Parken von Fahrzeugen innerhalb Sichtflächen an der Bahn ist zu unterbinden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bei Neu- und Umbauten sind Schallschutzelemente der Klasse 2 vorgeschrieben. Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Fernwasserleitung mit jeweils 3,0 m Schutzstreifen links und rechts. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

B. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GELÄNDESCHNITT

nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauG werden die nicht bebauten Grundstücksstelle als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach Art. 8a BayBO ist der Genehmigungsbereich ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planhöf Bsp.: a) vorhandener Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen c) befestigte Flächen, d) Stellplätze, e) Geländeschnitt.

EINFRIEDUNG

Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,0 m, die seitliche und rückwärtige auf max. 1,3 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen. Maschenröhrenzäune sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

BEPFLANZUNG

AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen.

2. 2-3 Hochstämme im rückwärtigen Teil, Pflanzweite 3xv. StU. 18-20 cm

Beispiel für Sträucher:

Cornus sanguinea(Hortfriege), Corylus avellana(Haselnuß), Prunus spinosa(Schlehendorn), Viburnum opulus(Schneeball), Beispiel für Bäume:

Quercus pedunculata(Stieleiche), Acer campestre(Feldahorn), Alnus incana(Erle), Betula verrucosa(Birke), Sorbus aucuparia(Eberesche), Tilia cordata(Winterlinde), Aesculus hippocastanum(Kastanie), Obstbäume.

Je 300 qm Grundstückgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20%.

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Einzelbäume und Baumgruppen, Pflanzabstand 13-15 m. Pflanzweite 3xv. StU. 18-20 cm, Baumscheiben siehe auch Begründung.

Pflanzbeispiele:

A Aesculus hippocastanum(Robkastanie), B Acer campestre (Feldahorn), C Betula pendula(Birke), D Quercus robur (Stieleiche), E Tilia cordata(Winterlinde), F Sorbus aucuparia(Eberesche).

Unterpflanzung der Bäume mit z.B. Berberis thunbergii(Berberitze), Cotoneaster dammeri 'Skogholm' (Felsenmispel), Pachysandra terminalis, Rosa rugosa(Rose), Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'(Schneebeere).

zu pflanzende Büsche und Sträucher

Pflanzbeispiele:

Cornus sanguinea(Hortfriege), Lonicera xylosteum(Heckenkirsche), Prunus spinosa(Schlehendorn), Rosa canina(Wildrose), Salix caprea (Salweide), Corylus avellana(Haselnuß).

C. HINWEISE

SCHICHTENWASSER

Gegen Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

REGENWASSER

Regenwasser ist in geeigneten Behältnissen (zum Gießen) zu sammeln.

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Furstrichnummern

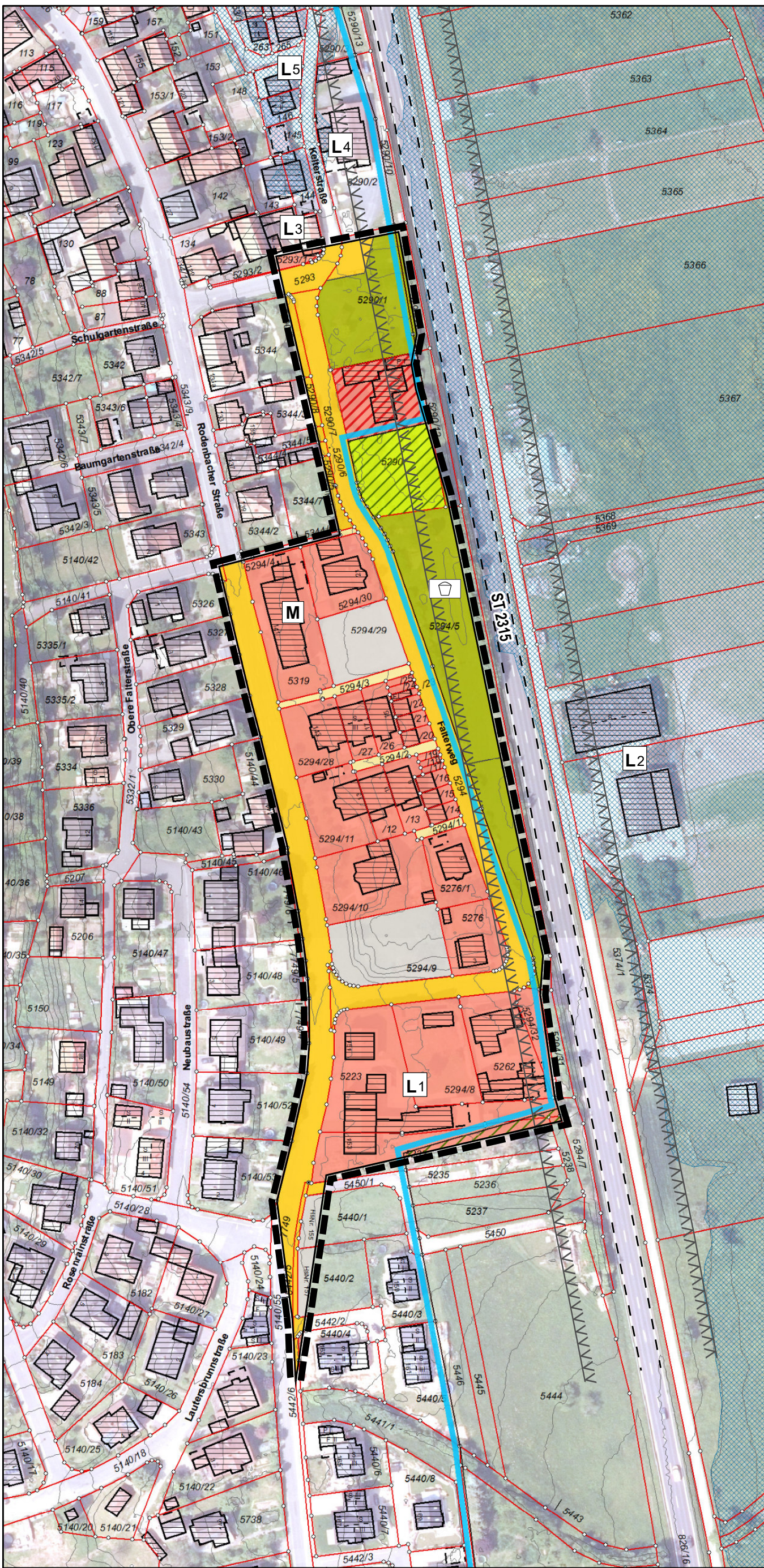
Vorhandener Kanal (mit Fließrichtung) muß teilweise im Geltungsbereich verlegt werden

IMMISSIONEN

Höhenlinie

Schadenersatzansprüche wegen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase als Folge des Straßenverkehrs sind ausgeschlossen

Schutzmaßnahmen auf Kosten der Bauwerber.



Flächennutzung & Potenziale

- Zweckmäßig überbaute Flächen
- Historische Bestandsbebauung, erweitert; von Festsetzungen des B-Planes abweichend
- Bauplatz, unbebaut und ungenutzt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Hausgarten außerhalb überbaubarer Flächen
- Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- Sonstige Grünfläche; in Teilbereichen von Festsetzungen des B-Planes abweichend
- L1 Kleine, landwirtschaftliche Hofstelle, geprägt durch Brennholzverarbeitung/-lagerung
- L2 Landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Aussiedler: 2 landw. Gerätehallen)
- L3-5 Landwirtschaftliche Betriebsstandorte außerhalb des Plangebietes mit prägender Wirkung
- M Für gemischte Nutzungen ausgelegtes Bestandsgebäude

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

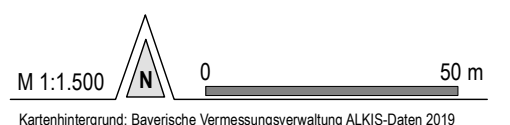
- Geltungsbereich B-Plan "Unterer Falter"
- Bestandsgebäude, bauliche Anlage
- Festgesetztes Überschw.ggebiet des Mains (nachrichtl. Übernahme bayer. LfU 2022)
- Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG (20m-Korridor entlang der ST2315)
- Straßenbegrenzungslinie ST2315
- Höhengichtlinien im 1m-Raster (DGM 1, bayer. Vermessungsverwaltung)
- Flurstücksgrenze



Stadt Lohr a. Main

Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Unterer Falter", Lohr a. Main, OT Rodenbach

Kartenanlage 2 - Flächennutzung, Flächenpotenziale, Siedlungszusammenhang



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