

Stadt Miltenberg



Änderung des Bebauungsplans

„Im Söhlig für die Grundstücke Fl. Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 15. Dezember 2025



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
- 3. Übergeordnete und sonstige Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Gutachten und sonstige Belange**
 - 4.1 Immissionsschutz
 - 4.2 Artenschutz
- 5. Verkehrliche Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
 - 6.2 Trink- und Löschwasser
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.5 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.6 Dächer
 - 7.7 Dachaufbauten
 - 7.8 Abstandsflächen
 - 7.9 Einfriedungen
 - 7.10 Sonstiges
- 8. Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**
- 9. Anlagen**
 - 9.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

1. Anlass

Die Urfassung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ stammt von 1974. Seitdem wurde der Bebauungsplan auf mehreren Grundstücken geändert, da sich nicht nur die Art zu bauen, sondern auch die rechtlichen Voraussetzungen (BauGB, BauNVO und BayBO) mehrfach geändert haben.

Die Parzelle Fl. Nr. 7910 wurde zum damaligen Zeitpunkt von einer 20 kV-Freileitung überspannt, zu der beiderseits eine Schutzzone von 6,0 m von Bebauung freizuhalten war. Darüber hinaus stand auf dem Grundstück ein Schaltheis / eine -station. Aus diesen Grund war das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.

Zwischenzeitlich wurde die Freileitung ersatzlos abgebaut und durch ein gleichwertiges Erdkabel ersetzt. Das Schaltheis / die -station wurden ebenfalls entfernt.

Das Grundstück weist eine Gesamtgröße von 1.181 m² auf. Das Wohngebäude steht aufgrund der obig beschriebenen Abhängigkeiten nahezu in der Mitte des Grundstücks.

Um das Grundstück besser nutzen zu können, soll das Haus abgebrochen und statt dessen zwei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Die Erschließung erfolgt durch eine beiden Parteien zugeordnete Privatstraße.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Bauausschuss der Stadt Miltenberg am 02.06.2025 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ beschlossen.

2. Verfahren

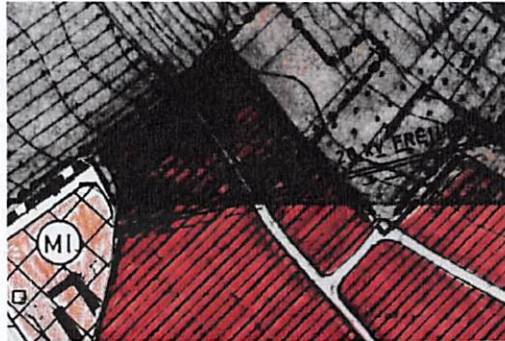
Für das Areal soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.084 m². Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 für ein Allgemeines Wohngebiet würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 434 m² ergeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 434 m² unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

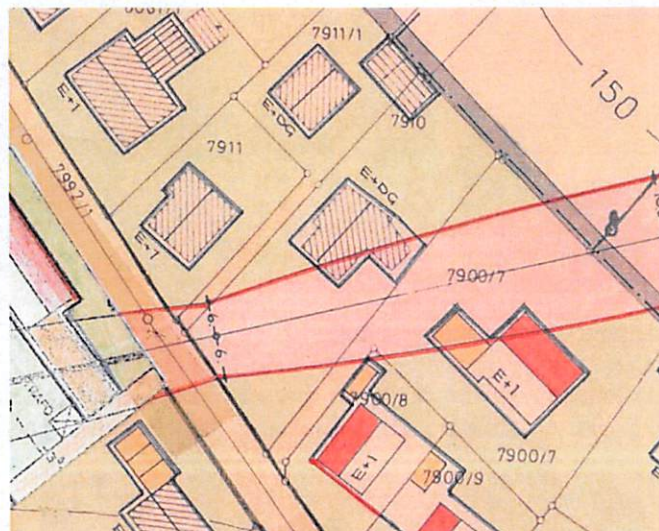
3.1 Flächennutzungsplan von 1988



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
Plan unmaßstäblich,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Areal wird durchschnitten durch eine zwischenzeitlich abgebaute 20 kV-Freitung. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Bebauungspläne



Bebauungsplan „Im Söhlig“,
Plan unmaßstäblich
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan „Im Söhlig“ wurde am 04.11.1974 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Bis auf eine Änderung, die sich auf den Gesamtplan bezieht, betreffen alle anderen nur einzelne Grundstücke.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet,
Offene Bauweise,
E + DG (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss),
Traufhöhe bis 3,50 m talseits,
Grundstücksgröße mindestens 500 m²,

Satteldach 48° bis 52°,
Gaubenlänge höchstens 33% der Trauflänge,
Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) höchstens 1,10 m,
Brüstungshöhe mindestens 1,20 m,
Sparrenanschluss am First unzulässig,
Gauben auf dem Mauergrund unzulässig,
Abstand von den Ortsgängen mindestens 2,50 m,
Einfriedungshöhe 1,20 m, Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Hinweis.

Die 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und außerhalb des Geltungsbereiches erdverkabelt.

4. Gutachten und sonstige Belange

4.1 Immissionsschutz

Auf das Baugrundstück wirken temporär Lärmimmissionen vom nördlich gelegenen Sandsteinwerk ein. Es handelt sich dabei um Sprengungen, die aber nur an Werktagen und tagsüber durchgeführt werden.

Aus einer schalltechnischen Betrachtung vom Büro Wölfel vom 21.03.2025 geht hervor, dass der Spitzenpegel an der nördlichen Grundstücksgrenze bei ca. 85 dB(A) liegt.

Da es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt und die geplanten Gebäude nicht näher an die Lärmquelle heranrücken, werden durch die Planung keine unzulässigen Wohnverhältnisse geschaffen.

4.2 Artenschutz

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung wurde mit Datum vom 03.09.2025 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dieser Arbeit geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.2.1 *Geländebegehung und weiterführende Untersuchungen*

Die Begehung des Plangebietes zur Abschätzung möglicher Habitatpotentiale, insbesondere die Kontrolle der Gebäudestrukturen, wurde am 18. August 2025 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle überplanten Gebäudestrukturen auf das Vorhandensein von Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse sowie Vögel untersucht. Potentielle Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sollten ebenfalls dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert werden, kamen im vorliegenden Fall aber nicht zum Tragen bzw. wurden nicht ermittelt.

4.2.2 *Bewertung Vögel*

An den Gebäudestrukturen konnten, mit Ausnahme der Terrassenmarkise, keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel ermittelt werden. Entsprechende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Nachweis im Bereich der Markise beschränkte sich auf vereinzelte Kotsuren ohne Neststandort, so dass von einer temporären wie singulären Nutzung als Ansitzwarte auszugehen ist.

Zusammenfassend ist aktuell von keiner Nutzung der Gebäudestrukturen als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte auszugehen. Folglich sind erhebliche Beeinträchtigung der Klasse der Vögel, welche durch den geplanten, zeitnahen Abriss bedingt werden, explizit nicht zu erwarten. Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend auszuschließen.

4.2.3 *Bewertung Fledermäuse*

Innerhalb sowie an dem Gebäudekomplex wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Artengruppe der Fledermäuse ermittelt. Was verbleibt ist eine Beeinträchtigung potenziell geeigneter Quartierstrukturen (wie bspw. Rollladenkästen), die zum aktuellen Zeitpunkt über ein eingeschränktes Habitatpotential verfügen. Unter Berücksichtigung von Quartiermöglichkeiten in angrenzenden, potenziell geeigneten Gebäudestrukturen, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Gesamtgebietes dauerhaft erhalten bleibt.

Dennoch wird die Installation von zwei sog. Fledermauskästen empfohlen, da auf diesem Weg sowie mit einfachen Mitteln ein Beitrag zur weiteren Förderung der lokalen Population geleistet werden kann. Hierbei handelt es sich allerdings um eine freiwillige Fördermaßnahmen und explizit nicht um eine verbindliche Ausgleichsmaßnahme.

4.2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schaffung von Ersatzquartieren

Zum Ausgleich des Verlustes potenzieller Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes empfohlen.

4.2.5 Zusammenfassung

Derzeit ist kein Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, welcher durch den geplanten Gebäudeabriss bedingt würde. Entsprechend wird das geplante Vorhaben als artenschutzrechtlich vertretbar bewertet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind explizit nicht zu erwarten.

Die vollständige Artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Maria-Hilf-Straße erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutzwasser fällt keines an.

Durch die Forderung, dass das auf dem Grundstück auf Stellplätzen, Zufahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, wird der Kanal entlastet.

6.2 Trink- und Löschwasser

Im Löschwasserbedarfsplan liegt das Plangebiet in einem Bereich von 800 l/min (= 48 m³/h). Diese Menge ist auch für das Grundstück maßgebend und über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

In der Maria-Hilf-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von DN 100. Über diese Leitung kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

7. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.

Neu:
Das Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Trauf-/Wandhöhe

Alt:
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E + DG)
Traufhöhe maximal 3,50 m talseits

Neu:
Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m talseits festgesetzt.

Begründung:
Mit der Änderung sollen etwas höhere Wohnhäuser ermöglicht werden. Diese orientieren sich an den Festsetzungen der östlich angrenzenden Baugrundstücke.

7.2.2 Garagenhöhe und -länge

Alt:
Garagenhöhe Traufe: bis 3,0 m,
Garagenlänge: maximal 8,0 m.

Neu:
Die Festsetzung einer Garagenhöhe und -länge ist entbehrlich und wird aufgegeben. Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, richtet sich deren Höhe nach Art. 6 BayBO. Werden Garagen mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, sind auch höhere Garagen realisierbar.

7.2.3 Grundflächenzahl

Alt:
Es wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubare Fläche regelt sich insofern nach dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Dieser beträgt 0,4.

Neu:
Um Unklarheiten zu beseitigen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgeschrieben.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen

7.3.1 Bauweise

Alt:
Offene Bauweise

Neu:
Die offene Bauweise wird beibehalten.

7.3.2 Überbaubare Fläche

Alt:
Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig.

Neu:

Verkehrsfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit dieser Regelung wird dem gewachsenen Wunsch der Grundstückseigentümer die Gärten als Wohnzimmer im Freien entwickeln zu wollen, entsprochen.

7.3.3 GrundstücksgroÙe

Alt:

GrundstücksgroÙe mindestens 500 m²

Neu:

Die MindestgrundstücksgroÙe wird beibehalten.

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alt:

Keine Regelungen

Neu:

Es wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Damit soll zur Entlastung des Kanals beigetragen und die Neubildungsrate des Grundwassers erhöht werden.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die 3,50 m breite Parzelle Fl. Nr. 7910/2 dient der Erschließung der beiden Baugrundstücke. Um diese Funktion öffentlich-rechtlich zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Fl. Nrn. 7910 und 7910/1 festgesetzt.

7.6 Dächer

Alt:

7.6.1 Dächer Hauptgebäude

Nur Satteldächer,
Dachneigung je 48° - 52°.

Neu:

Die Festsetzung, dass nur Satteldächer zugelassen werden, wird beibehalten. Da zukünftig auch höhere Gebäude zulässig sein sollen, wird der Gestaltungsspielraum neu justiert. Danach werden auch geringer geneigte Dächer ab 25° zugelassen. Die maximale Dachneigung wird auf 45° begrenzt, damit sich die Gesamthöhe der Gebäude in das Erscheinungsbild des umgebenden Wohnquartiers einfügen.

7.6.2 Dächer Garagen

Alt:

Pultdach nach rückwärts geneigt, Dachneigung 6° - 7°

Neu:

Zukünftig werden keine Anforderungen mehr an die Dachgestaltung von Garagen

gestellt.

7.7 Dachaufbauten

Alt:

Gaube sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Die Gaubenlänge darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
Das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen.
Die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen.
Ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig.
Gaube auf dem Mauergrund (Außenwände) sind unzulässig.
Abstand der Gaube von den Ortgängen mindestens 2,50 m.

Neu:

Dachgauben sind zulässig.

Begründung:

In einer der Bebauungsplanänderungen wurden folgende Vorgaben zur Ausgestaltung der Gauben festgelegt:

- Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig,
- die Gaubenlänge darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen,
- ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig,
- der Abstand der Gaube von den Ortgängen muss mindestens 2,50 m betragen,
- das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen,
- die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 m betragen und
- Gauben auf dem Mauergrund (Außenwände) sind unzulässig.

Mit Aufgabe dieser Forderungen soll der Gestaltungsspielraum vergrößert werden.

7.8 Abstandsflächen

Alt:

Keine Angabe

Neu:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

7.9 Einfriedungen

Alt:

Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m von Oberkante Gehsteig festgesetzt.

Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.
Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Neu:

Die Einfriedungshöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,20 m wird beibehalten.
Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird die Höhe auf 2,0 m angehoben. Einfriedungshöhe von 2,0 m orientiert sich an der Obergrenze nach BayBO.

Aufgegeben wird die Gestaltung, da eine einheitliche Gestaltung auf den umgebenden Grundstücken nicht festgestellt werden konnte und die Festsetzung zu

unbestimmt ist.

7.10 Sonstiges

Zur besseren Lesbarkeit wurden in die Bebauungsplanänderung alle geänderten und beibehaltenen Festsetzungen aufgenommen, sodass es nicht mehr erforderlich auch die Urfassung zur Überprüfung heranzuziehen.

Die Änderung des Bebauungsplans „Im Söhlig“ im Bereich der Parzellen Fl. Nrn. 7910, 7910/1 und 7910/2 ersetzt alle vorhergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Söhlig“ vollständig.

8. Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.11.2025 bis einschließlich 10.12.2025 und führte zu folgendem Ergebnis:

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
9. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
14. Abwasserzweckverband Main-Mud,
15. PLEdoc GmbH,
16. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
17. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
18. Bayernwerk Netz GmbH,
19. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,
21. Markt Großheubach,
22. Verwaltungsintern: Sachgebiete Beitragswesen, Entwässerung, Ordnungsamt, Hauptverwaltung, Stadtkämmerei.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,

7. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
9. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Abwasserzweckverband Main-Mud,
12. PLEdoc GmbH,
13. Bayernwerk Netz GmbH,
14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,
15. Markt Großheubach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
3. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
4. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
6. Verwaltungsintern: Sachgebiete Beitragswesen, Entwässerung, Ordnungsamt, Hauptverwaltung, Stadtkämmerei.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht.

8.2.1 Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungsplans Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Abweichungen von Festsetzungen für die umliegenden Bebauung

Zweck der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die bessere Ausnutzung der Grundstücke Fl. Nrn. 7910/1, 7910/2 und 7910/3. Dazu werden insbesondere die Baugrenzen aufgeweitet um eine zweireihige Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird auch die zulässige Gebäudehöhe in Kombination aus Wandhöhe (bisher Traufhöhe talseits 3,5 m; neu: Wandhöhe 6,5 m ab Mittelachse des Gebäudes) und Dachform (bisher 48°-52°; neu: 25°- 45°) überarbeitet.

Die Änderungen sind angesichts der Zielsetzung und der wirtschaftlichen Anforderungen an heutige Wohnbebauung nachvollziehbar. Das gilt umso mehr, da die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Baugestaltung veraltet sind. Dass diese Festsetzungen aufgrund des Planungsaufwandes nur da angepasst werden sollen, wo aktuell konkret Bedarf besteht, kann ebenfalls nachvollzogen werden.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Anpassung des Baufeldes und den planungsrechtlichen Festsetzungen Einverständnis besteht.

Gleichzeitig sollen aber auch Festsetzungen überarbeitet werden, die sich direkt auf das nachbarliche Umfeld auswirken. Auf den gegenständlichen Grundstücken sollen künftig höhere Einfriedungen möglich sein als auf den Nachbargrundstücken. Zudem sollen künftig auch untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, die gemäß § 14 BauNVO und im Rahmen des Abstandflächenrechts ebenfalls direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Die Änderung ist dahingehend laut Begründung auf die Wünsche der Grundstückseigentümer zurückzuführen. Besondere städtebauliche Aspekte sprechen nicht für die Ungleichbehandlung der Grundstücke.

Wir empfehlen daher die zuletzt genannten Änderungen nicht im gegenständlichen Bauleitplanverfahren umzusetzen, sondern, falls ihnen tatsächlich das erforderliche städtebauliche Gewicht zukommt, in einem gesonderten Verfahren über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. In diesem Rahmen könnte auch geprüft werden, ob weitere Bebauungspläne von überalterten gestalterischen Festsetzungen befreit werden können. In einem Sammelverfahren könnte die Situation dann auf einen sauberen und einheitlichen Stand gebracht werden.

Beschluss:

Lt. Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974 sind untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Für straßenseitige Grundstückseinfriedungen ist eine Höhe von 1,20 m von OK Gehsteig festgesetzt. Außerdem ist festgesetzt, dass innerhalb eines Straßenzuges eine einheitliche Gestaltung zu wahren ist und Maschendrahtzäune zu hinterpflanzen sind.

Die Änderungslegende setzt nach wie vor zu öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Einfriedungshöhe von 1,20 m fest. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt. Nebenanlagen werden durch die Festsetzung „Verkehrsfreie Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig“ geregelt. Die zulässige Grenzbebauung richtet sich durch die entsprechende Festsetzung in der Legende nach Art. 6 BayBO.

Sowohl die höheren Einfriedungen als auch mögliche Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze orientieren sich an der aktuellen BayBO. Da die Nachbarn diesbezüglich keinen Widerspruch angemeldet haben, wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen Einvernehmen besteht.

Eine Anpassung des gesamten Bebauungsplanes und weiterer Bebauungspläne im Hinblick auf überalterte Festsetzungen ist sicherlich wünschenswert und wird seitens der Stadt Miltenberg auch grundsätzlich angestrebt. Solche Überarbeitungen können aber nur mittel- bis langfristig und Schritt für Schritt vorgenommen werden.

Grenzbebauung und Baugrenzen

Die Darstellung der Baugrenzen beim Grundstück Fl. Nr. 7910/1 erweckt den Eindruck, dass hier Garagen und Nebengebäude sowohl an der Ecke zu den Grundstücken Fl. Nr. 7911/1 und Fl. Nr. 8113 als auch an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 7910 möglich sind. Die maximal zulässige Grenzbebauung wird aber durch den Art. 6 Abs. 7 BayBO beschränkt.

Beschluss:

Es ist beabsichtigt, dass Garagen und Nebengebäude an der Grenze zugelassen werden sollen. Länge und Höhe werden aber gemäß Art. 6 Abs. 7 der BayBO begrenzt, um nachbarliche Belange nicht einzuschränken (sh. Legende, Teil B Nr. 2 „Abstandsflächen“).

Redaktionelle Hinweise

Folgende redaktionelle Anpassungen bitten wir im Planentwurf vorzunehmen:

- Die Mindestgrundstücksgröße soll laut Begründung beibehalten werden, taucht bei den textlichen Festsetzungen jedoch nicht auf.
- In der Planzeichenerklärung zur Nutzungsschablone („Teil C Hinweise“) werden teilweise zutreffende, teilweise von den tatsächlichen Festsetzungen abweichende Maßangaben getätigt. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollten die

tatsächlichen Maße vollständig übernommen werden. Die Aufteilung der Schablone sollte an die Darstellung in der Planzeichnung angeglichen werden.

- Zu „Teil D Rechtsgrundlagen“: Das BauGB wurde zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Folgende redaktionelle Anpassungen bitten wir in der Begründung vorzunehmen:

- Statt 7.2.2 folgt im Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“ direkt 7.2.3.
- Die Anlagen werden unter der Ziffer 9 aufgeführt statt unter 8.

Beschluss:

Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² wird im Plan ergänzt.

Die Nutzungsschablone wird angepasst (Dachneigung 25-45° statt 45-52°).

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Die Nummerierungen in der Begründung werden angepasst.

Überarbeitung des Gesamtplans und Förderprogramm XPlanBonus Bayern

Der Bebauungsplan „Im Söhlig“ ist bereits von 20 Änderungen betroffen. Lesbarkeit und Transparenz leiden stark unter diesem Umstand, sodass eine Überarbeitung des gesamten Plans zu empfehlen wäre.

Wir weisen in diesem Rahmen auf das Förderprogramm „XPlanBonus Bayern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin. Es soll für bayerische Kommunen insbesondere dafür einen Anreiz bieten bestehende Pläne in das XPlan-Format zu überführen. Gemeinden erhalten dabei eine Unterstützung von bis zu 60 % der förderfähigen Kosten (maximal 6.000 Euro pro Gemeinde). Wir regen an, diese Möglichkeit auch für den Bebauungsplan „Im Söhlig“ zu prüfen. Weitere Informationen können über die Website der GDI (<https://www.gdi.bayern.de/service/aktuelles/XPlanBonus-Bayern-00019.html>) eingesehen werden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Juli 2025 erfolgte eine Prüfung des Förderangebotes durch das Bauamt. Die Förderung betrifft die Digitalisierung der bestehenden BPläne durch ein externes Büro. Es gibt zwei Möglichkeiten, die bestehenden Pläne X-Plankonform umzuwandeln.

Einmal durch die Erstellung eines Umrings, in dem der bestehende Plan ohne Änderung eingefügt wird. Dies ist vorerst ausreichend und relativ einfach auszuführen. Dafür gibt es keine Förderung.

Bei der geförderten, kompletten Digitalisierung eines Planes wird alles, also jede Linie, jede Fläche, jede Bezeichnung, jede Festsetzung, jeder Hinweis etc. im Datenstandard neu erstellt. Dies ist deutlich aufwendiger und entsprechend teuer. Wird z.B. durch ein Planungsbüro ein Plan vollvektoriert ausgearbeitet, kann hierfür die Förderung beantragt werden, jedoch nur, wenn vorher ein Angebot abgegeben wurde und auch ein Vergleichsangebot vorliegt und der Auftrag noch nicht vergeben ist.

Die Prüfung im Juli 2025 ergab, dass kein aktueller Handlungsbedarf gesehen wird. Bei völlig neuen Plänen kann ggf. über eine Antragstellung nachgedacht werden. Jedoch wird die Einreichungsfrist auf der o.g. Plattform mit 07.07.25 bis 31.12.26 angegeben. Die Förderung ist pro Gemeinde auf 6.000 € beschränkt.

Insofern wird die Beantragung einer Förderung nach wie vor als nicht sinnvoll angesehen.

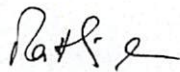
9. Anlagen

- 9.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
Ökologie & Stadtentwicklung, Ludwigshöhstraße 28 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 03.09.2025

Aschaffenburg, den 13. Januar 2025


Miltenberg, den 27.01.2026

Entwurfsverfasser



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Auftraggeber


Stadt Miltenberg,
Kahlert, 1. Bürgermeister