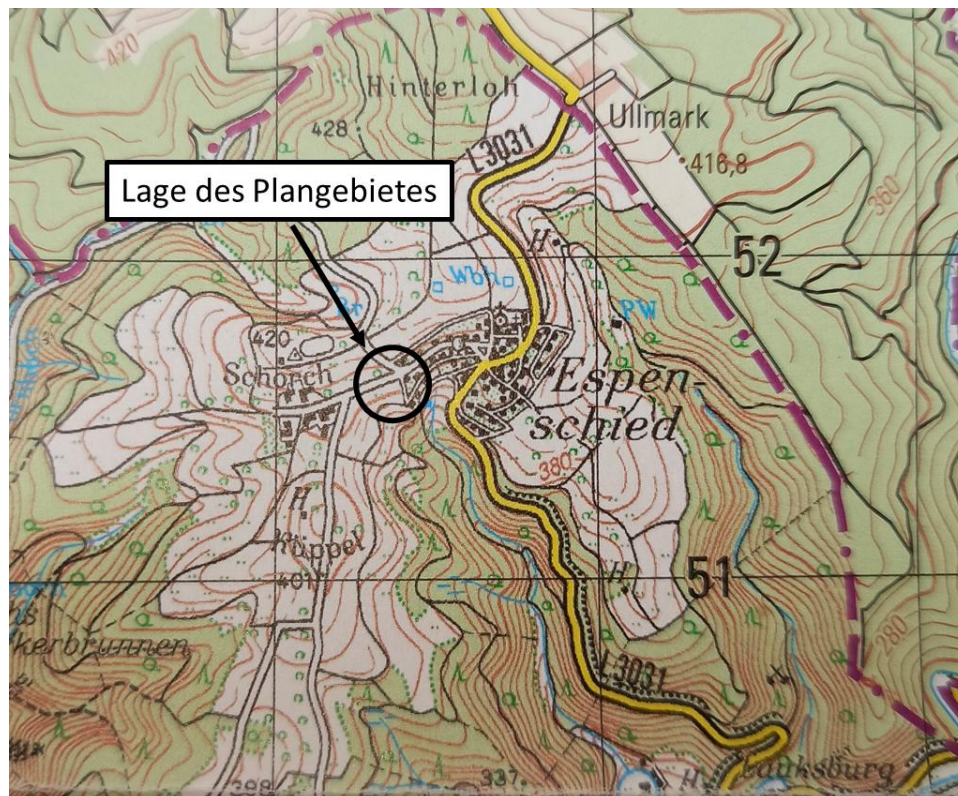


Bauleitplanung der Stadt Lorch, OT Espenschied
Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für den Bereich „Bornrech“

Übersichtskarte



Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch beschließt die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Bornrech“ gemäß beiliegender Abgrenzung als Satzung.

(2) Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Begründung

Die Stadt Lorch ist dauerhaft bemüht, durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Arrondierung von Ortslagen auf die konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen oder Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung im Gemarkungsgebiet zu reagieren. Insbesondere bei Bauvorhaben am Ortsrand kann die Frage der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung jedoch häufig nur schwer beantwortet werden, da die Zuordnung des Planstandortes zum baulichen Innen- oder Außenbereich nach § 34 oder § 35 BauGB nicht eindeutig ist.

Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation derart dar, dass die Eigentümer mit der Frage der Nutzbarkeit des Flurstücks 233/2, Flur 2, Gemarkung Espenschied zur Wohnbebauung dieses Grundstücks an die Stadt Lorch herangetreten ist. Das Flurstück schließt sich westlich an wohnbaulich genutzte Flurstücke an. Die Stadt Lorch hat die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes geprüft und ist der Auffassung, dass mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für diesen Bereich die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage hier abschließend festgelegt werden kann, um die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB zu schaffen.

Voraussetzung hierfür ist, dass sich das Grundstück unmittelbar an den Bebauungszusammenhang anschließt. Es muss eine unmittelbare Nähe zum bebauten Bereich bestehen. Diese Voraussetzung wird nach Auffassung der Stadt Lorch erfüllt. Die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage wird durch die Gebäude Eichenweg 26, Eichenweg 20, Gartenfeldstraße 7, Gartenfeldstraße 9 und Gartenfeldstraße 8 gebildet. Unter Bezugnahme auf die räumliche Ausdehnung des bebauten Bestandes, der die für die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage maßgebliche Maßstabebene bildet, wird für das Flurstück die Zuordnung zum Innenbereich im Sinne § 34 BauGB mit der gegenständlichen Einbeziehungssatzung hergestellt.

Weitere Voraussetzung ist die Prägung des einzubeziehenden Grundstücks durch die angrenzende Bebauung. Es dürfen keine beachtlichen bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden. Auch diese Voraussetzung wird aus der Sicht der Stadt Lorch erfüllt. Das Flurstück befindet sich in der unmittelbaren Fortsetzung offener Bauweise. Entsprechend befinden sich unregelmäßige Abstände zwischen den Gebäuden. So wird mit entsprechender Fortsetzung der Bebauung auf dem einzubeziehenden Grundstück dieses durch die angrenzende Bebauung geprägt.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung darf nur eine maßvolle Erweiterung erfolgen. Es muss sich um eine reine Abrundung handeln.

Diese Voraussetzung wird aus Sicht der Stadt Lorch ebenfalls erfüllt. Mit der Einbeziehungssatzung wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen. Die Fläche des Flurstücks beträgt 1.497 m² und tritt damit gegenüber der gesamten bebauten Fläche eindeutig zurück.

Schließlich darf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht durch die Einbeziehung des Flurstücks beeinträchtigt werden. Die Einbeziehung muss mit einer geordneten Entwicklung vereinbar sein.

Auch diese Voraussetzung wird aus Sicht der Stadt Lorch erfüllt. Das einzubeziehende Flurstück grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird durch diese geprägt. Durch die

Einbeziehung in den Innenbereich nach § 34 BauGB muss sich eine künftige Bebauung an dieser bestehenden Bebauung orientieren, sich einfügen. Mit der Flurstücksgröße von 1.497 m² ergeben sich keine beachtlichen bodenrechtlichen Spannungen. Insoweit ist keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erkennen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten Entwicklung vereinbar.

Im Hinblick auf eine sparsame und schonende Nutzung von Grund und Boden ist festzuhalten, dass im Innenbereich des Ortsteils Espenschied keine freien Flächen mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Es sind weder Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken zu verzeichnen. Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung können daher nicht angewendet werden.

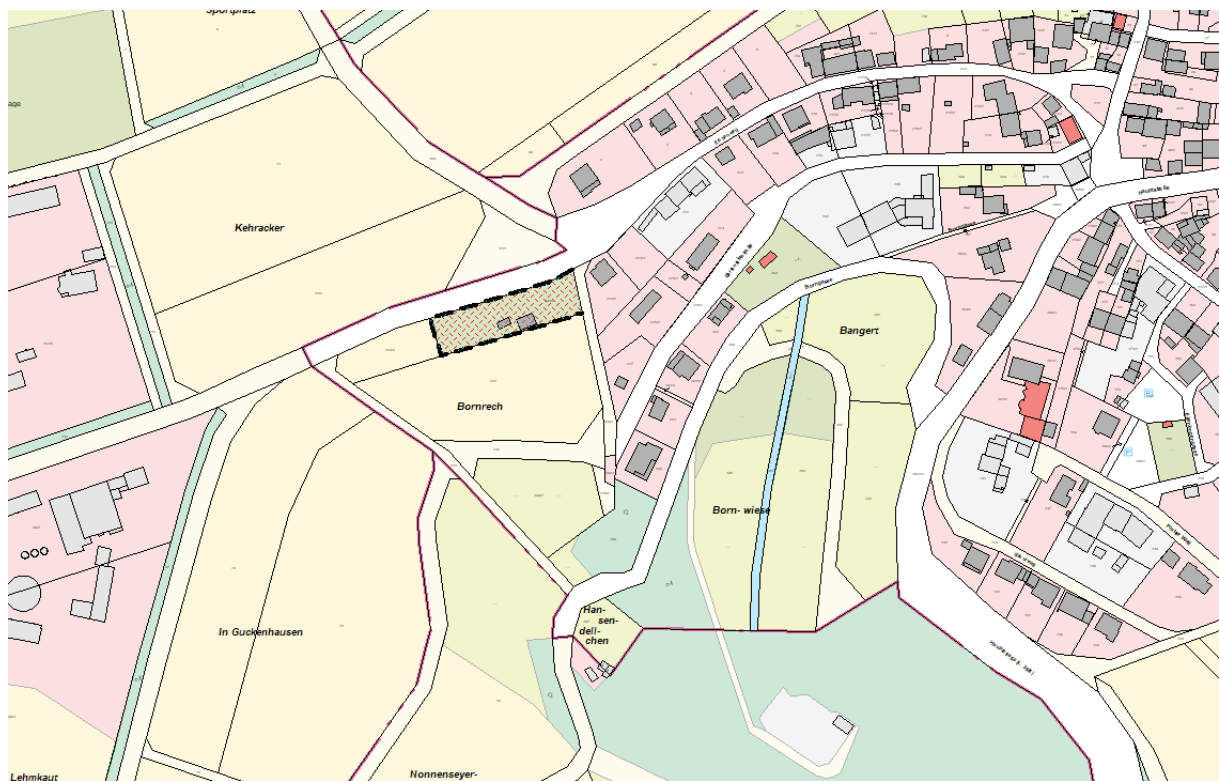
Hinsichtlich des bereits erläuterten Verhältnisses zwischen einzubeziehendem Grundstück und der gesamten Innenbereichsfläche ist auch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder einer Störung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugehen. Eine Bebauung des einzubeziehenden Flurstücks kann nur nach den Vorgaben des § 34 BauGB erfolgen. Ein Bauvorhaben muss sich in die umgebende Bebauung einfügen, gerade auch mit Blick auf die Grundflächenzahl, die Ausnutzung des Grundstücks. Die umgebende Bebauung ist offen, die Grundstücke mit großzügigen Gärten versehen. Entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen wegen einer Störung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorzusehen.

Mit der Einbeziehung des genannten Grundstücks in den bestehenden Innenbereich sind nur Baumaßnahmen möglich, die sich in diesen bestehenden Innenbereich einfügen, § 34 BauGB. Aufgrund der Struktur des bestehenden Innenbereichs – gemischte Baufläche, Dorfgebiet – werden keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen würden.

Ebenso bestehen aus den genannten Gründen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird eindeutig die Zuordnung der im Satzungsgebiet gelegenen Flächen zum baulichen Innenbereich geschaffen. Daraus resultierend ergibt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB. Demgemäß hat sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Erschließung ist über den Eichenweg sichergestellt. Der Nachweis der Einfügung einer künftigen Bebauung in die Umgebung bleibt dem nachgeordneten Bauantragsverfahren vorbehalten.

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Bornrech“



genordet

Verfahrensvermerke:

Der Beschluss zur Offenlage des Satzungsentwurfs gem. § 34 Abs. 6 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

02.04.2025

Die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom _____.____._____ bis zum _____.____._____.

Der Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

_____.____._____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lorch, den _____.____._____

Bürgermeister

Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Wiesbadener Kurier in Kraft getreten am

_____.____._____

Lorch, den _____.____._____

Bürgermeister