



Stadt Lorch am Rhein

# Aufhebung des Baugebietsplans der Gemeinde Espenschied

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Mai 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Anlass und Erforderlichkeit .....                                    | 2  |
| 2. | Ziele und Zweck der Planung .....                                    | 2  |
| 3. | Geltungsbereich.....   | 2  |
| 4. | Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                            | 3  |
| 5. | Planverfahren, Vorprüfung des Einzelfalls.....                       | 5  |
| 6. | Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen ..... | 6  |
| 7. | Planfestsetzungen / Rechtsfolgen der Aufhebung .....                 | 9  |
| 8. | Umweltbelange.....   | 9  |
| 9. | Verfahrensübersicht .....  | 10 |

## ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Baugebietsplan der Gemeinde Espenschied ist seit dem 14.06.1969 rechtskräftig.

Gemäß § 5 des Hessischen Aufbaugesetzes (HAG) von 1948 stellten Baugebietspläne die vorhandene und künftige Aufteilung eines Baugebietes in Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Geschäftsgebiet, gemischtes Gebiet und Gewerbe- und Industriegebiet dar. Sie bildeten die Grundlage für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und bezeichneten die Bezirke der geschlossenen Bauweise, der Gruppenbauweise und der offenen Bauweise.

Der Baugebietsplan der Gemeinde Espenschied umfasst (bis auf wenige Grundstücke) den gesamten heutigen Stadtteil Espenschied und setzt Baugebiete, Grünflächen und einen Parkplatz fest. Weiterhin wurde die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise festgesetzt.

Der Baugebietsplan ist auch heute noch gültig und wird zur Beurteilung von Bauanträgen als Planungsgrundlage herangezogen. Das Plangebiet ist inzwischen komplett bebaut und der Baugebietsplan hat seine steuernde Funktion verloren. Daher soll der Plan aufgehoben und zukünftige Bauanträge gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Inhaltlich stellt die Aufhebung des Plans eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch am Rhein hat in ihrer Sitzung am 20.09.2023 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 2. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die Festsetzungen des Baugebietsplanes für die Gemeinde Espenschied ersatzlos aufgehoben werden. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen. Daher können Bauleitpläne nicht stillschweigend oder durch einen einfachen Beschluss der Gemeindevertretung aufgehoben werden.

Durch ein entsprechendes förmliches Bauleitplanverfahren soll die Aufhebung des Baugebietsplans verfahrensrechtlich und materiellrechtlich ordnungsgemäß erfolgen.

## 3. Geltungsbereich

Der Baugebietsplan umfasst fast das gesamte bebaute Gebiet des heutigen Stadtteils Espenschied.

Der Geltungsbereich des Baugebietsplans wurde - so genau wie möglich - auf die heutige Liegenschaftskarte übertragen. Er hat eine Fläche von 10,65 ha.

Auf eine Auflistung der einzelnen Flurstücke wird verzichtet.

Diese sind in der Planzeichnung (Maßstab 1:2.000) erkennbar.

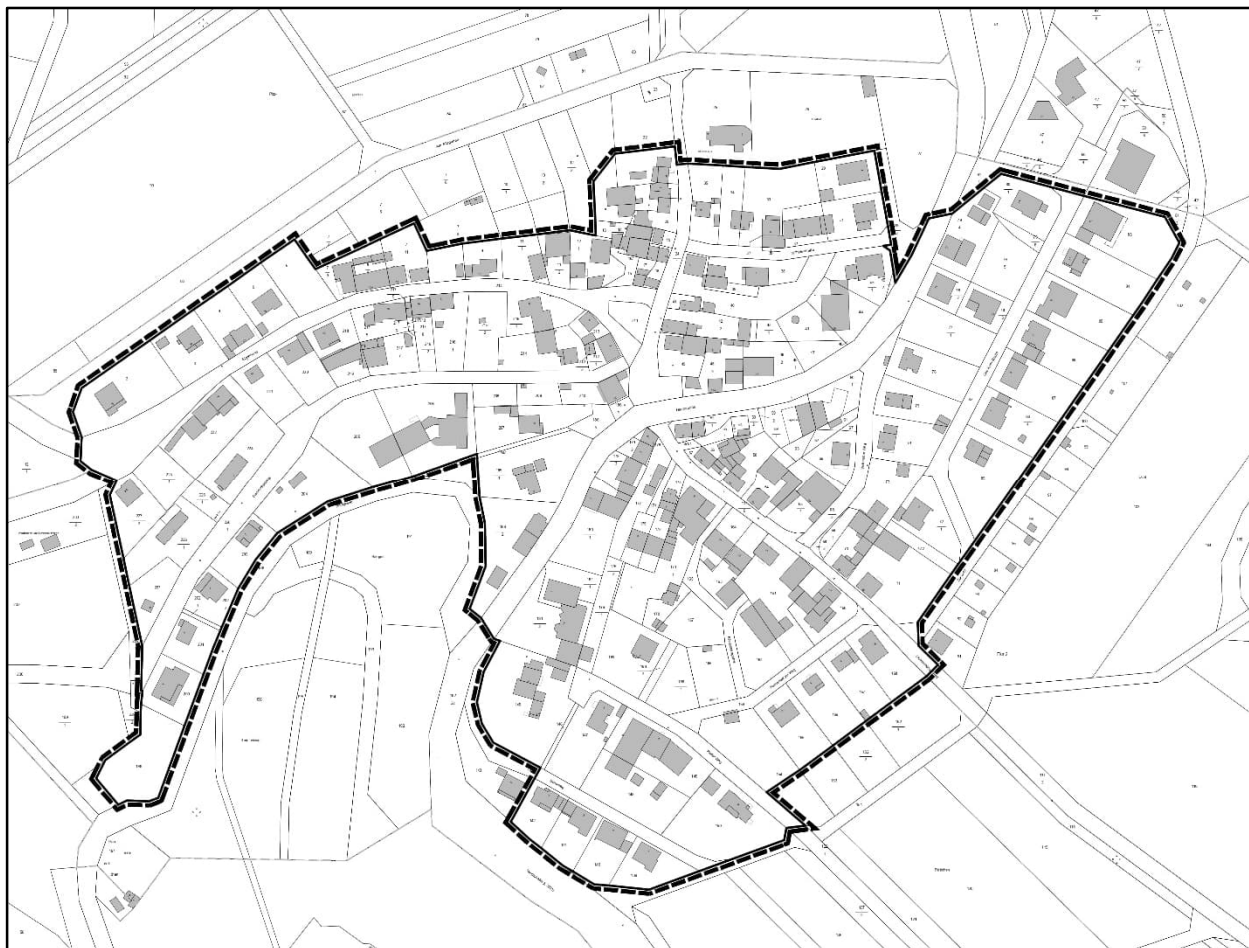


Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung

#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Baugebietsplan setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete, ein Sonderbaugelände „Kur“ sowie öffentliche Grünflächen fest. Der Friedhof sowie ein Parkplatz liegen außerhalb der Plangrenze.

Für die Reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 sowie 1 Vollgeschoss festgesetzt, für die Allgemeinen Wohngebiete eine geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,5 und 2 Vollgeschossen. Allerdings sind hier in der Planzeichenlegende keine Allgemeinen Wohngebiete, sondern Dorfgebiete aufgeführt; insofern ist es unklar, welches Baugelände eigentlich festgesetzt ist. Für das Sonderbaugelände „Kur“ ist eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind als solche nicht explizit festgesetzt, sie sind in der Zeichnung lediglich als „Weißfläche“ dargestellt.

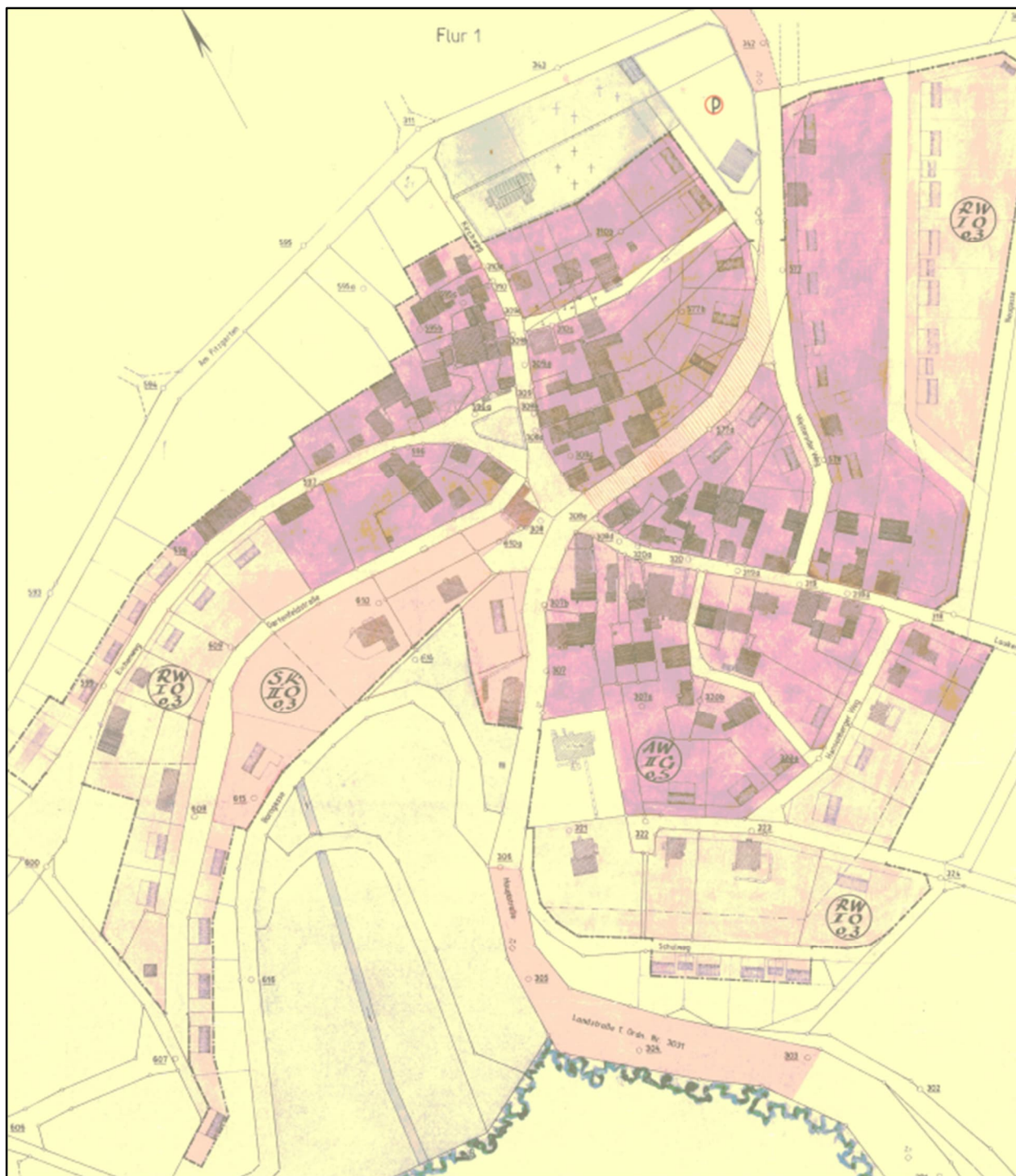










Abbildung 2: Baugebietsplan der Gemeinde Espenschied von 1969

*ZEICHENERKLÄRUNG:*

|                                |   |                  |
|--------------------------------|---|------------------|
| <i>DORFGEBIET</i>              |  | <i>II G, 0,5</i> |
| <i>REINES WOHNGEBIET</i>       |  | <i>IO, 0,3</i>   |
| <i>SONDERBAUGEBIET „KUR“</i>   |  | <i>II O, 0,3</i> |
| <i>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</i> |  |                  |
| <i>PARKPLATZ</i>               |  |                  |
| <i>FRIEDHOF</i>                |  |                  |
| <i>BAUGEBIETSGRENZE</i>        |  |                  |
| <i>ALTE GRENZE</i>             |  |                  |



## 5. Planverfahren, Vorprüfung des Einzelfalls

Inhaltlich stellt die Aufhebung des Plans eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Aufhebung eines Plans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Allerdings sind auch hier die Bestimmungen von § 13a Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. So ist bei Plänen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Daher wurde im Vorfeld die gemäß Baugebietsplan zulässige Grundfläche ermittelt.

Der Plan setzt für rund 41.000 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche eine GRZ von 0,3 (= 12.300 m<sup>2</sup>) und für rund 46.600 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche eine GRZ von 0,5 (= 23.300 m<sup>2</sup>) fest. Hieraus ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von rund 35.600 m<sup>2</sup>.

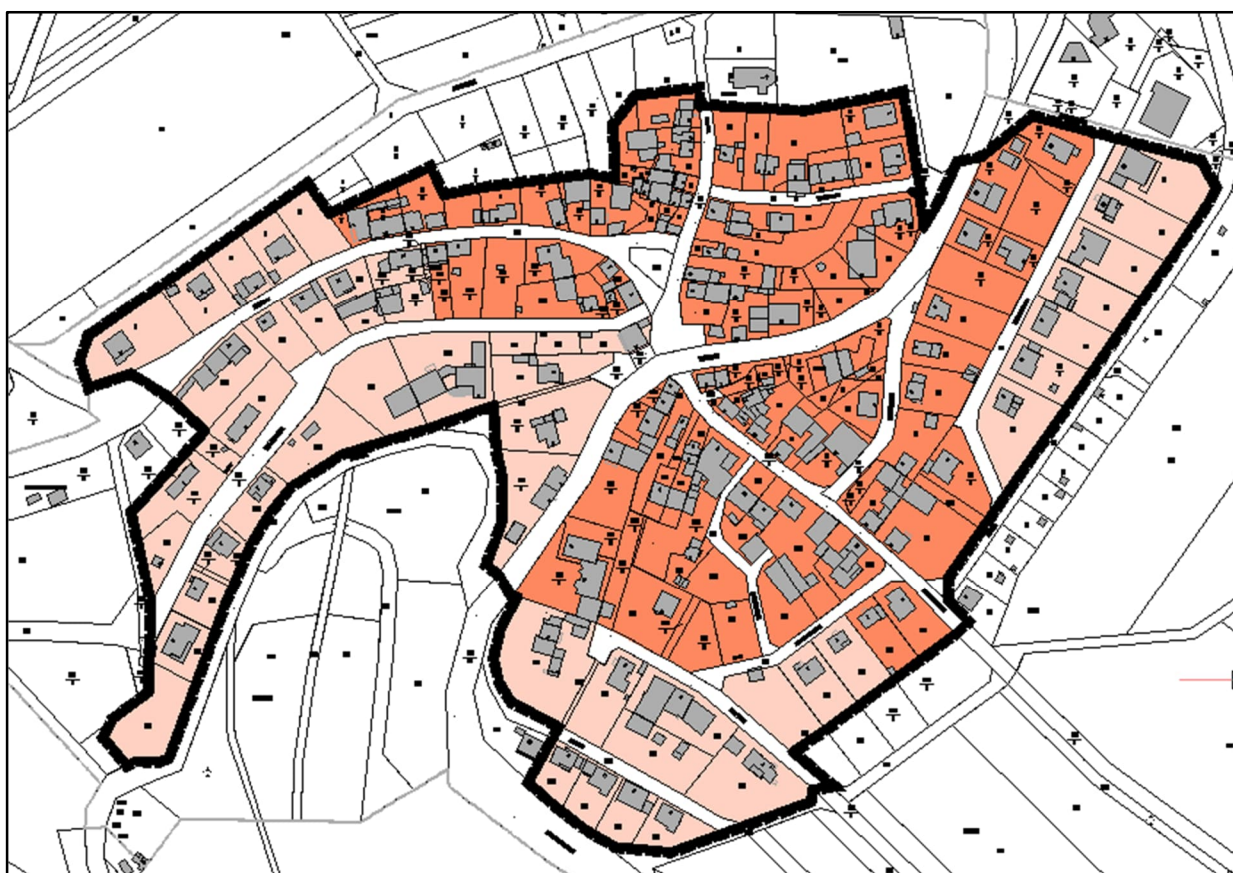


Abbildung 3: Im Baugebietsplan festgesetzte Grundflächenzahlen: hellrot = GRZ 0,3;  
dunkelrot = GRZ 0,5

Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich, bei der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, beteiligt werden.

Die Vorprüfung (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass von der Aufhebung des Baugebietsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Behörden- und Trägerbeteiligung wurde vom 06.03. bis 29.03.2024 durchgeführt. Dabei wurden der Rheingau-Taunus-Kreis sowie das Regierungspräsidium Darmstadt beteiligt.

Mit Schreiben vom 27.03.2024 wurde vom Rheingau-Taunus-Kreis mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Aufhebung des Baugebietsplans bestehen. Es wurde lediglich ein Hinweis gegeben, dass das Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen IV „Hinterseyen“ nach Aktenlage der Unteren Wasserbehörde noch nicht durch das Regierungspräsidium Darmstadt amtlich festgesetzt worden ist.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 27.03.2024 mitgeteilt, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Das Plangebiet liege in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 439-118) für die Gewinnungsanlage TB IV Hinterseyen der Stadt Lorch. Bedenken bestünden nicht.

Es soll ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung vorgelegt werden.

Hierzu stellt die Stadt Lorch fest, dass das Gebiet auch weiterhin ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann. Die zuständigen Wasserwerke haben diesbezüglich mitgeteilt, dass die 306 Einwohner/innen des Stadtteils über eine zentrale Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser beliefert werden. In Espenschied werden im Jahr rund 12-13 Tsd m<sup>3</sup> Wasser verbraucht. Zwei Drittel des Wassers wird vom WBV-Rheingau-Taunus geliefert, das letzte Drittel wird durch den Brunnen IV in Espenschied gefördert. Gegenüber den Festsetzungen des Baugebietsplans ist nach dessen Aufhebung nicht mit einer erheblichen Änderung im baulichen Bestand und somit auch der Trinkwassersituation zu rechnen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen Bedenken wegen den geplanten Bauarbeiten zur Nachtzeit. Daher wurde angeregt, eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen. Bei Überschreitungen der Richtwerte der AVV-Baulärm sind Schallminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Hierzu stellt die Stadt Lorch fest, dass keine konkreten Bauarbeiten zur Nachtzeit geplant sind. Die Einhaltung der TA Lärm ist im Rahmen der Bauanträge auf Vorhabenebene nachzuweisen. Eine Schallimmissionsprognose für den gesamten Stadtteil zu erstellen ist daher nicht erforderlich. Es gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Das Aufhebungsverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 6. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten (siehe Abbildung 4).



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lorch am Rhein stellt die zu überplanenden Flächen als Misch- und Wohnbauflächen dar (siehe Abbildung 5).  
Im Rahmen der Aufhebung des Baugebietsplans ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

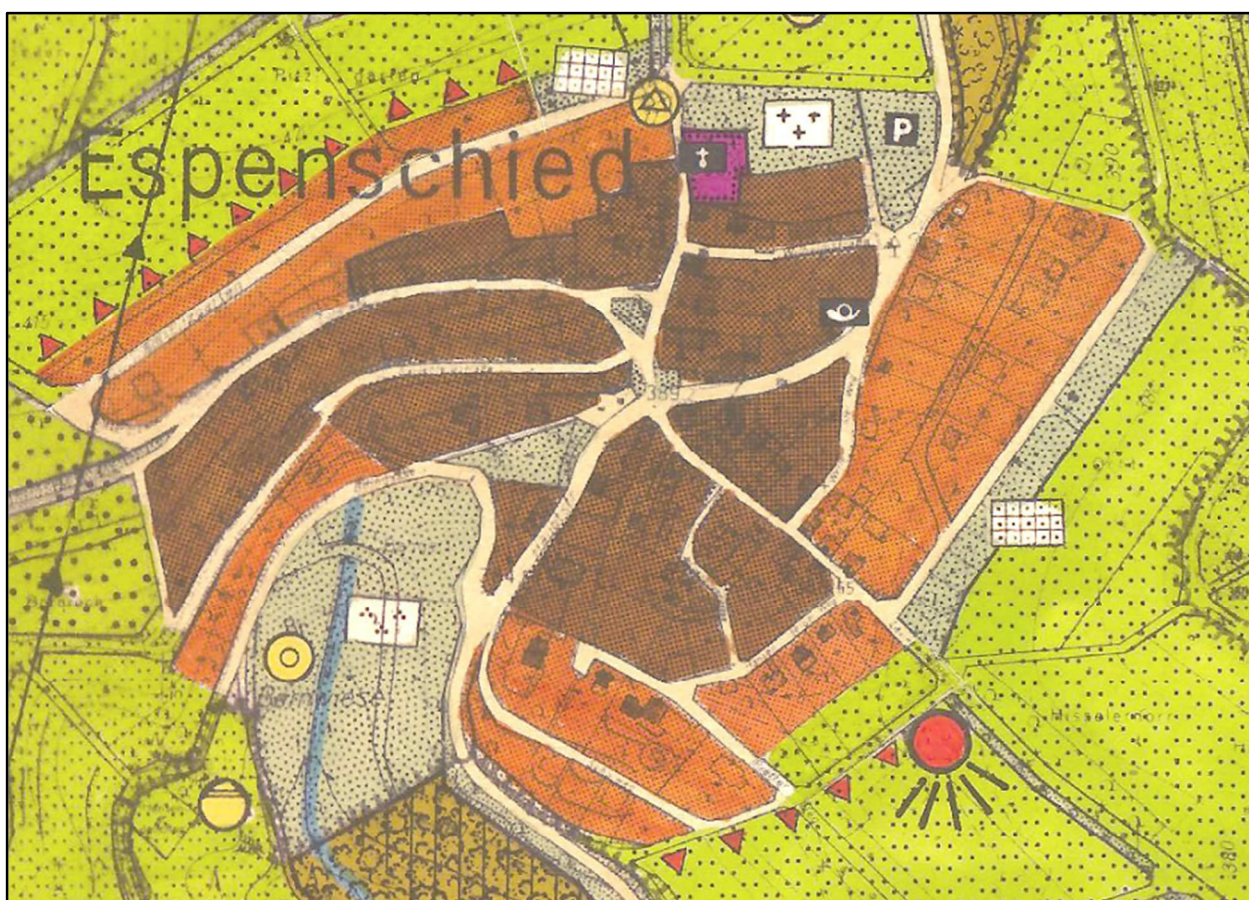


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lorch am Rhein



Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 439-118) für die Gewinnungsanlage TB IV Hinterseyen der Stadt Lorch.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) sind nicht betroffen. Das östlich und südlich von Espenschied gelegene FFH-Gebiet "Wispertaunus" ist von der Planung erkennbar nicht erheblich betroffen, da gegenüber dem derzeitigen Zustand keine wesentlich störenden Nutzungen zulässig sind.

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet voraussichtlich nicht vorhanden. Die im Natureg-Viewer eingetragenen geschützten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Der gesetzliche Biotopschutz gilt auch nach Aufhebung des Baugebietsplans weiter.



Der Ortskern von Espenschied ist gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Kulturdenkmal ausgewiesen. Die Gesamtanlage umfasst den Eichenweg 1-11 (Nordseite), 2, 4 (Südseite), die Gartenfeldstraße 1, die Hauptstraße 10, 12, den Kirchweg 1-11 (Ostseite), 2-10 (Westseite), den Laukenmühler Weg 2-14 (Nordseite), 1-7 (Südseite), die Wilhelmstraße 2/4 sowie die Ortsmitte mit Denkmal.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem denkwweb-Viewer

Durch die Aufhebung des Plans gehen jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Kulturdenkmalschutz aus, da dieser auch weiterhin im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen ist.

Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften sind innerhalb des Planbereichs nicht bekannt.

## 7. Planfestsetzungen / Rechtsfolgen der Aufhebung

Die Festsetzungen des Baugebietsplans für die Gemeinde Espenschied (vgl. Kapitel 4) werden ersatzlos aufgehoben. Hierdurch ist der Geltungsbereich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind künftige Planungen nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließungen gesichert sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Somit kann es durch die Aufhebung des Baugebietsplans nicht zu einer Zweckentfremdung des betroffenen Gebiets kommen.

## 8. Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage) wurde bereits festgestellt, dass in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sich unter Würdigung der bestehenden Nutzungen keine Hinweise ergeben, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen. Im Vergleich zur heutigen Nutzung erfolgt keine Inanspruchnahme neuer Flächen.

Mit der geplanten Aufhebung des Plans sind keine neuen Emissionen verbunden, da sich zukünftig die Nutzungen in die bestehende städtebauliche Umgebung einpassen müssen und somit keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Aufhebung des Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre bzw. die Planung steht diesen nicht entgegen.

Gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die nach Aufhebung des Plans auf Basis von § 34 BauGB zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung wird sich nicht wesentlich von den Festsetzungen des Baugebietsplans unterscheiden.

Ein etwaiger kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planaufhebung ist nicht erkennbar.

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen des geplanten Planaufhebung sind auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung beschränkt. Es werden durch die Aufhebung keine neuen Baurechte auf bislang nicht bebaubaren Grundstücken geschaffen.

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung/Aufhebung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird.

Insbesondere kann bei späteren Baumaßnahmen dem Tötungsverbot leicht durch entsprechende Berücksichtigung bei Gehölzrodungen (außerhalb von Brutzeiten) begegnet werden. Der Artenschutz greift auch auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

## 9. Verfahrensübersicht

|  |                   |
|--|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB   | 20.09.2023        |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  | 11.05.2024        |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | 13.05.-14.06.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom | 08.05.2024        |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  |                   |
| Bekanntmachung (Rechtskraft)   |                   |

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

| Behörde / TöB                 | Stellungnahme vom | Anregungen Bedenken |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| Regierungspräsidium Darmstadt |                   |                     |
| Rheingau-Taunus-Kreis         |                   |                     |

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*