



Stadt Lorich am Rhein

Aufhebung des Baugebietsplans der Gemeinde Espenschied

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

März 2024



1. Einleitung

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 Ortsteil Espenschied und setzte Dorfgebiete (in der Planzeichnung sind allerdings Allgemeine Wohngebiete festgesetzt), Reine Wohngebiete, ein Sonderbaugebiet „Kur“, 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. 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 m² bis 70.000 m² 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 m² Baugebietsfläche eine GRZ von 0,3 (= 12.300 m²) und für rund 46.600 m² Baugebietsfläche eine GRZ von 0,5 (= 23.300 m²) fest. Hieraus ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von rund 35.600 m².

Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.



Abbildung 1: Im Baugebietsplan festgesetzte Grundflächenzahlen: hellrot = GRZ 0,3; dunkelrot = GRZ 0,5

2. Vorprüfung des Einzelfalls

2.1 Merkmale des Bebauungsplans

2.1.1 *Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt*

Durch die Aufhebung des Baugebietsplans wird ein Rahmen für spätere Genehmigungsverfahren nach 34 Abs. 1 bis 3a BauGB gesetzt. Künftige Vorhaben sind 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 Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.1.2 *Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst*

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

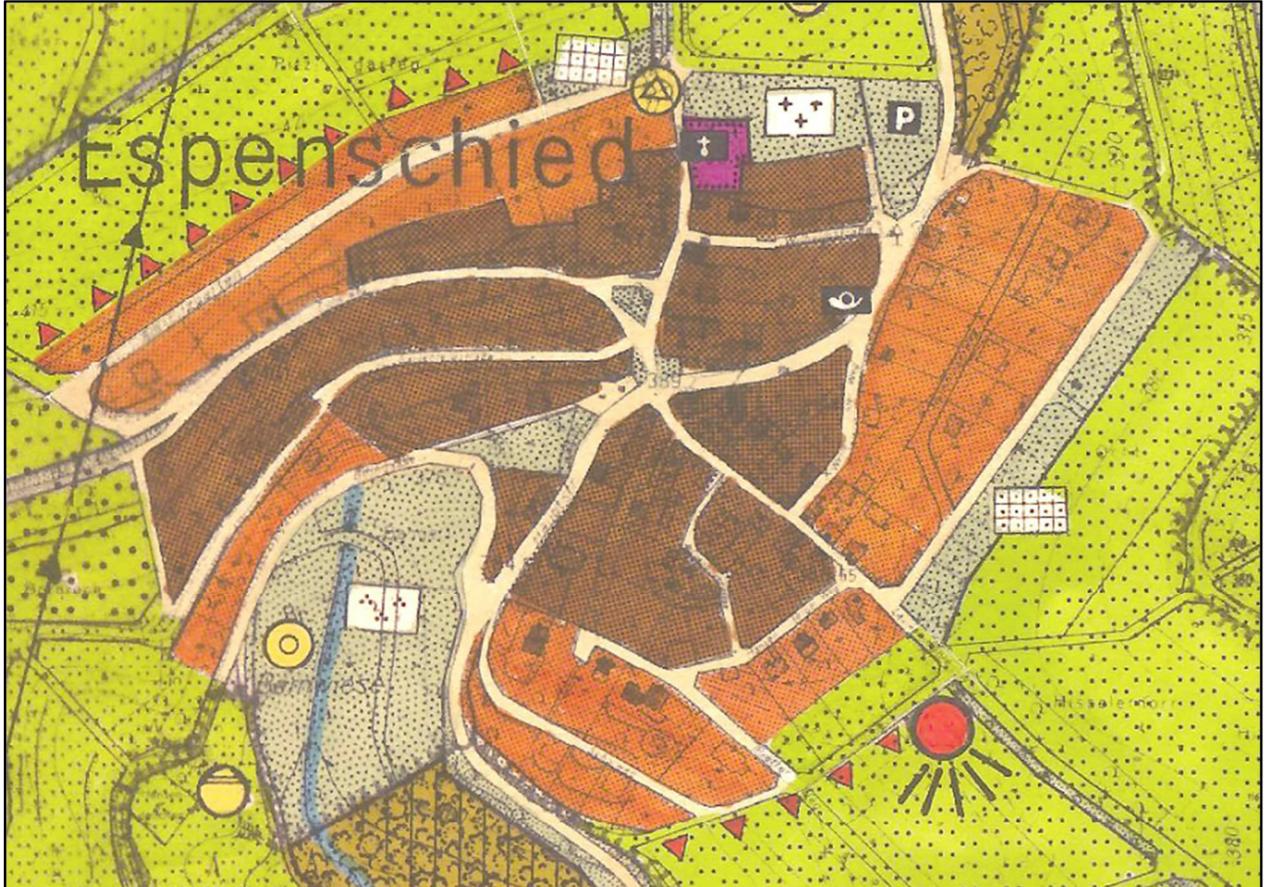


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lorch am Rhein

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) wird der Aufhebungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die Aufhebung des Baugebietsplans verstößt somit erkennbar nicht gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Andere Pläne und Programme, die durch die Aufhebung des Plans beeinflusst werden, sind nicht erkennbar.

2.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich unter Würdigung der bestehenden Nutzungen keine Hinweise, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen. Im Vergleich zur heutigen Nutzung erfolgt keine Inanspruchnahme neuer Flächen.

Die Umweltbelange werden im Aufhebungsverfahren dem Umfang des Vorhabens angemessen berücksichtigt.

2.1.4 Für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

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.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Aufhebung keine weiteren umweltbezogenen Probleme.

2.1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

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.

2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

2.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

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.

2.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

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

2.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ein besonderes Risiko für die Umwelt besteht nicht, da durch die Aufhebung des Plans keine wesentliche Innanspruchnahme bislang unbebaubarer Flächen erfolgt.

Aufgrund der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung für die Umwelt und der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

2.2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen der 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.

2.2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine besondere Bedeutung oder Sensibilität des betroffenen Gebiets ist nicht festzustellen. Es sind keine besonders sensiblen bzw. empfindliche Nutzungen vorhanden, welche durch die Planung negative betroffen werden können.

Der Ortskern von Espenschied ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Durch die Aufhebung des Plans gehen jedoch keine negative Auswirkungen auf den Kulturdenkmalschutz aus, da dieser auch weiterhin im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen ist.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte ist ebenfalls nicht zu erwarten, da keine wesentlich störenden Nutzungen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig sind.

2.2.6 Gebiete

2.2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

2.2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.2.6.1 erfasst

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

2.2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.2.6.1 erfasst

Nationalparke sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

2.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

2.2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

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.

2.2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Der nordöstliche Teil des Aufhebungsgebietes liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "TB IV Hinterseyen". Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten. Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

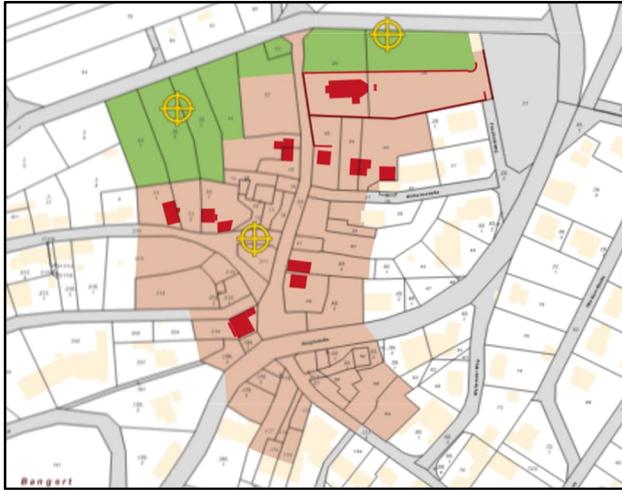
2.2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Die Stadt Lorch am Rhein ist gemäß Regionalplan Südhessen 2010 als Kleinzentrum ausgewiesen und nicht durch eine besonders hohe Bevölkerungsdichte geprägt.

2.2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind



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 4: Ausschnitt aus dem denkwweb-Viewer

Durch die Aufhebung des Plans gehen jedoch keine negative 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.

3. Ergebnis

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass von der Aufhebung des Baugebietsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

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