



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-14/2017

Fachbereich	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	10.04.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	24.04.2017	beschließend
Ausschuss für Soziales, Tourismus, Welterbe, Wirtschaftsförderung und Bauen	27.04.2017	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	27.04.2017	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	09.05.2017	beschließend

Betreff:

Klarstellungssatzung: Gemarkung Lorch, Flur 67, Flurstücke 41 + 42 (Römerberg 13)

Hier: Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Kenntnis des Sachverhaltes wie folgt:

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch beschließt die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Am Römerberg 13“ gemäß beiliegender Abgrenzung als Satzung.

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

Finanzielle Auswirkungen:

3. Kämmerei (*Finanzielle Auswirkung*)

	Betrag in €	Kostenstelle	Haushaltsjahr
--	-------------	--------------	---------------

Ertrag

Auszahlung

Bei Ausgaben: die Mittel stehen

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Vorlage geprüft

keine Bedenken

Bedenken

In Urlaub

Unterschrift.

4. Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt (*Kommunalaufsicht*)

Beteiligung RP Darmstadt erforderlich

X nicht erforderlich

Zustimmung

liegt vor

siehe Anlage

5. Leitung Fachbereich

Vorlage geprüft keine Bedenken Bedenken s. Anlage

Gez. Erbs
Unterschrift

6. Hauptamt

Vorlage geprüft keine Bedenken Bedenken s. Anlage

Unterschrift

7. Beratungsergebnis:

Sitzung am: _____ TOP _____ beschlossen
 wie vorgeschlagen

Unterschrift

8. Zur weiteren Veranlassung

an vorliegende Stelle zur Mitkenntnis an:

Sachdarstellung:

Die Stadt Lorch ist dauerhaft bemüht, durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Arrondierung von Ortslagen auf die konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen 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 hinsichtlich des Grundstücks Römerberg 13 Unsicherheit herrscht, ob die zwischen dem Wohngebäude und dem östlich liegenden Friedhof liegenden Flurstücke 41 und 42 (Flur 67) dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen sind. Die Flurstücke sind über die Straßenverkehrsfläche „Römerberg“ erschlossen. Westlich der Flurstücke schließt sich Wohnbebauung und östlich der Friedhof an. Nordöstlich der Straße befindet sich die Leichenhalle des Friedhofs.

Die Stadt Lorch hat die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes geprüft und ist der Auffassung, dass mit der Aufstellung einer Klarstellungssatzung 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 für das besagte Grundstück die Innenbereichsqualität vorliegen muss, d.h. dass das Grundstück Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs ist. Diese Voraussetzung wird nach Auffassung der Stadt Lorch erfüllt, da die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Wohngebäude Am Römerberg 13 sowie des Friedhofs gebildet wird. Unter Bezugnahme auf die räumliche Ausdehnung des gebauten Bestandes, der die für die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage maßgebliche Maßstabsebene bildet, wird für die Flurstücke 41 und 42 die Zuordnung zum Innenbereich im Sinne § 34 BauGB mit der gegenständlichen Klarstellungssatzung dokumentiert. Es werden die vollständigen Flurstücke in die Klarstellungssatzung einbezogen, da die beiden Flurstücke ein Gesamtgrundstück bilden und im

hinteren Grundstücksteil eine gärtnerische Nutzung möglich sein soll. Eine zukünftige Bebauung fügt sich hingegen unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB lediglich im vorderen Grundstücksteil an der Erschließungsstraße ein.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lorch stellt die Flurstücke 41 und 42 als gemischte Baufläche dar. Insofern entspricht die Klarstellungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung 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. Dass die Erschließung über die Straße Am Römerberg sichergestellt ist, wurde bereits eingangs erörtert. Der Nachweis der Einfügung einer künftigen Bebauung in die Umgebung bleibt dem nachgeordneten Bauantragsverfahren vorbehalten.

Anlage(n):

1. Anlage Geltungsbereich

Jürgen Helbing
Bürgermeister