

**Bauleitplanung der Stadt Lorsch
Bebauungsplan Nr. 61 „Im Daubhart II“ und
7. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich**

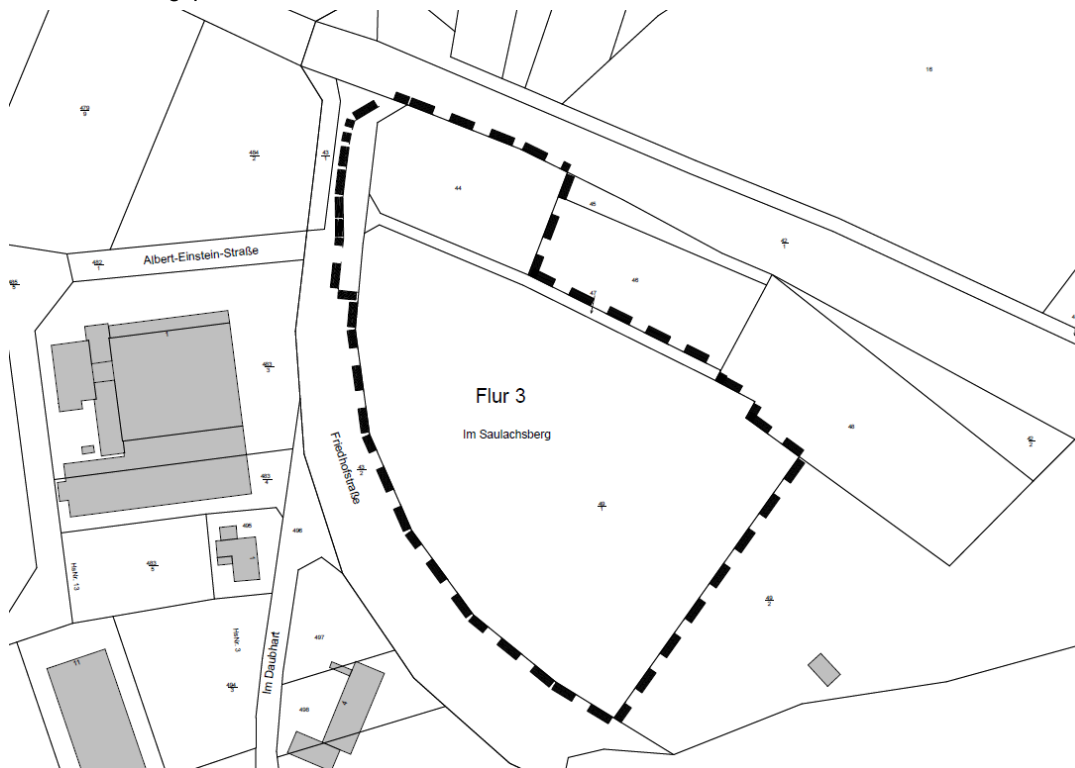
**hier: Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der
Flächennutzungsplanänderung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61 „Im Daubhart II“ aufzustellen, um damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben zu schaffen, deren Nutzung gewerblichen Zwecken dient.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Lorsch, am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt und südlich der Landesstraße 3111, umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha und beinhaltet die Flurstücke Flur 3, Nr. 43/2 teilweise, 44, 47 und 49/1. Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgend abgedruckten Planskizze ersichtlich.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 zu ändern. Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes.

Planskizze: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich



Diese Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.06. bis 30.07.2018, parallel dazu die der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 08.11.2018 die Entwürfe gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung und zur Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Im Daubhart II“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Anlagen, ebenso der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Anlage sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Unterlagen liegen in der Zeit von

Dienstag, dem 18.12.2018 bis einschließlich Dienstag, dem 29.01.2019

bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Bau- und Umweltamt), Zimmer 203 - 207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch öffentlich aus. Die Unterlagen können während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) eingesehen werden.

Die Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt Lorsch (www.lorsch.de > Stadt- und Bürgerbüro > Behördenwegweiser > Bauleitplanungen im Beteiligungsverfahren) für den o.g. Beteiligungszeitraum eingesehen werden und sind zudem über das zentrale Internetportal des Landes (<https://bauleitplanung.hessen.de>) zugänglich.

Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Bekannt gemacht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die verfügbaren umweltbezogenen Informationen, die nachfolgend zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert aufgeführt sind. Die Informationen finden sich in den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen, der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, der Begründung zum Flächennutzungsplanänderungsentwurf, den jeweiligen Umweltberichten sowie den vorliegenden Gutachten, die der Begründung als Anlagen beiliegen.

Art der umweltbezogenen Information	wesentlicher umweltbezogener Inhalt
<p>Umweltbericht vom 08.10.2018 mit den Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, - Floristische Erhebungen/ Biotoptypenkartierung, - Faunistische Erhebungen und Fachbeitrag Artenschutz, - Protokoll der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie - Forstrechtliche Flächenbeurteilung (Forstbetrieb Schumacher) <p>der Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. - Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter, wobei die im Rahmen einer Umweltprüfung gängigen projektspezifischen Wirkfaktoren zugrunde gelegt sind, nämlich baubedingte, anlagebedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen. - Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung - Prüfung und Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft. Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) ergibt, dass ein Biotopwertdefizit besteht, welches über das Ökokonto der Stadt Lorsch ausgeglichen wird. Eine entsprechende Fläche wurde zugeordnet. Für das Schutzgut Boden wurde ebenfalls ein Kompensationsdefizit ermittelt, das auszugleichen ist. - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung d. h. dem Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring).
<p>Anlage: Floristische Erhebungen/ Biotoptypenkartierung von 10/ 2018</p> <p>der Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg, und der Bischoff & Partner GbR, Stromberg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung, Beschreibung und Bewertung von Biotoptypenkartierung und Vegetationsaufnahmen. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus floristisch wenig wertvollen Bereichen, hauptsächlich einer intensiv genutzten Ackerfläche, regelmäßig befahrenen, mit Gräsern bewachsenen Feldwegen sowie einem teilweise mit Moosen und Gräsern überwucherten, asphaltierten Weg. Östlich der Ackerfläche grenzt im Plangebiet extensives artenarmes Grünland mit Baumgruppen an. Südöstlich außerhalb des Plangebiets befinden sich zwei kleinere Magerrasen-Fragmente.
<p>Anlage: Faunistische Erhebungen und Fachbeitrag Artenschutz von 09/ 2018</p> <p>der Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg, und der Bischoff & Partner GbR, Stromberg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erläuterung zur Bearbeitung des Fachbeitrages mit Beschreibung der Datengrundlagen auf Basis verschiedener Begehungen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - Ermittlung von anlagen-, betriebs- und baubedingten Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens - Abschichtung zur Betrachtungsrelevanz der für das Untersuchungsgebiet gelisteten Arten - Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatzmaßnahmen (soweit erforderlich) für die einzelnen Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Schmetterlinge und Heuschrecken, Käfer, Libellen und aquatische Artengruppen sowie Pflanzenarten - Beschreibung der Auswirkungsprognose, nach der das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. - Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung

Anlage: Forstrechtliche Flächenbeurteilung vom 31.08.2018 des Forstbetriebs Schumacher, Lorsch	- Untersuchung und Beurteilung, ob Waldfläche von der Planung betroffen ist und ob es einer Waldumwandelungsgenehmigung bedarf.
Geotechnisches Gutachten vom 04.04.2018 der Geotechnik BFW GmbH, Mainz	- Beschreibung der durchgeführten Untersuchungen (Geländearbeiten, Probenahme und Deklarationsanalytik) - Beschreibung und Erläuterung der Untersuchungsergebnisse (Baugrundbeschreibung, Bodenmechanische Kenngrößen und Eigenschaften, Homogenbereiche, Grundwasser, Deklarationsanalytik) - Beurteilung der Untersuchungen und Empfehlungen (Lösearbeiten und Wiederverfüllung, Baugrubenböschungen und Verbau, Wasserhaltung, Straßenbau, Gründungsempfehlung Leitungszone, Versickerung, Abschließende Bemerkung) - Anlagen zum Gutachten (Lageplan der Bohrungen, Bohrprofile der Rammkernsondierungen, Schlagdiagramme der leichten Rammsondierungen, Profilschnitte, Versickerungsversuch Testmulde, Probennahmeprotokolle, Prüfbericht der Deklarationsanalytik)

Folgende, nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hofheim, Bürstadt, vom 31.07.2018	<u>Belange der Landwirtschaft:</u> Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Baumaßnahmen ist gering zu halten, um deren Existenz nicht weiter zu gefährden. Ausgleichsmaßnahmen sollen nicht zu weiteren Flächenverlusten führen.
Hessisches Forstamt, Lampertheim, vom 30.07.2018	<u>Belange der Forstwirtschaft:</u> Bei den Parzellen 44, 45, 46, 48, 42/2 und 49 teilw. handelt es sich um Wald, Reste einer Weihnachtsbaumkultur (Stechfichte) am Waldrand im Westen (44) und einem Sukzessionswald (48), insgesamt weit über 1 ha. Es bedarf einer Waldumwandelungsgenehmigung, bevor diese nicht vorliegt oder in Aussicht gestellt ist, kann der Bebauungsplan wegen Verstoß gegen höherrangiges Recht keine Rechtskraft erlangen. Flächen im Eigentum des Landes Hessen Forstverwaltung sind nicht betroffen, daher bestehen keine Bedenken. <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Gegen die Kompensation des Bebauungsplans über das Ökokonto der Stadt Lorsch bestehen keine Bedenken, zu beachten ist, dass Ersatzaufforstung bzw. Walderhaltungsabgabe Vorrang hat und auf das Kompensationsdefizit anzurechnen ist. <u>Schutzgut Mensch:</u> Einhaltung eines ausreichenden Waldabstandes zu Gebäuden oder vertragliche Regelung zu Verkehrssicherung und Haftung.
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauaufsicht und Bauleitplanung, Heppenheim, vom 03.08.2018	<u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebiets fehlt Betrachtung der Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr und der benachbarten Kommunen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird angeregt. Auf eine schalltechnische Untersuchung wurde verzichtet, es wird darauf hingewiesen, dass die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen sind und auch ein Gewerbegebiet über einen gewissen Schutzstatus verfügt. Die Ansiedlung weiterer Betriebe könnte die Lärmbelastung im Plangebiet und im nahe gelegenen Wohngebiet zusätzlich erhöhen. In der Begründung und ggf. in einem Gutachten sollte dargelegt werden, ob eine Beeinträchtigung durch Emissionen gegeben ist, die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht. <u>Umweltprüfung:</u> Aussagen zu den landschaftspflegerischen, naturschutzrechtlichen und artenschutz-/biotopschutzrechtlichen Aspekten liegen noch nicht abschließend vor, daher kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen im weiteren Verfahren detaillierte Stellungnahme abgegeben werden.

	<p><u>Umweltprüfung FNP:</u> Der Bereich, der die FNP-Änderung auslöst, wird nicht ackerbaulich genutzt, sondern als extensive Wiesenfläche. Hinweis, dass hinsichtlich der Eingriffsregelung-Festsetzungen weitere Möglichkeiten der Sicherung bestehen.</p> <p><u>Natur- und Artenschutz:</u> Gemäß Landschaftsplan kommt im Gebiet Flugsanddüne vor, die von einer „südwestexponierten Magerrasenfläche geprägt ist (LP 2000)“. Hinweis, dass es sich bei Trockenrasen, wozu auch Magerrasen zählen, um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Hinweis, dass Dachbegrünung und vogelfreundliches Bauen nur als Empfehlungen beschrieben sind, Dachbegrünungen können Eingriff minimieren (z. B. Lebensraum von Insekten).</p> <p><u>Gehölzschutz:</u> Ermittlung und Festsetzung Erhalt von erhaltenswertem Gehölzbestand (nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs). Geplante Heckenpflanzung sollte breiter erfolgen, Pflanzlisten nur mit heimischen, standortgeeigneten Pflanzen.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Dachs- oder Fuchsbaue wurden festgestellt, Darstellung in Kartierung erforderlich, erforderliche Maßnahmen sind zu treffen.</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u> ist durchzuführen und darzustellen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Lorsch.</p> <p><u>Artenschutz/ Biotopschutz:</u> Prüfbare Unterlagen sind zu erarbeiten und darzustellen.</p> <p><u>Grundwasser- und Gewässerschutz:</u> Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist möglich, sofern diese schadlos ist, d.h. hydraulisch möglich ist und ohne dass Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden.</p> <p><u>Altlasten:</u> In direkter Nähe findet sich die Altablagerung Saulachsberg mit Status "Fläche nicht bewertet". Ausdehnung und Inhalt der Altablagerung sind zu klären. Falls sich die Altablagerung bis in den Bereich des Bebauungsplans erstreckt, ist zu klären, ob Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Die Entnahmestelle einer Brunnenanlage ist vorhanden, diese ist zurück zu bauen, sofern kein Weiterbetrieb geplant ist.</p> <p><u>Geothermie:</u> Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich; aber durch Bohrtiefenbegrenzung beschränkt.</p> <p><u>Belange der Landwirtschaft/ Feldflur:</u> Es bestehen grundsätzlich Bedenken gegen Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die gute Lage zum angrenzenden Gewerbegebiet besteht Verständnis für die Änderung; es wird erwartet, dass für erforderliche Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p><u>Kulturgüter:</u> Es sind keine Kulturdenkmäler bekannt.</p>
<p>Hessen Archäologie/ Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt, vom 06.07.2018</p>	<p><u>Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege:</u> (Zunächst) Ablehnung der Planung, da nicht sichergestellt (war), dass Belange hinreichend berücksichtigt (waren). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Lorsch 18: römische Siedlungsspuren), die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Zur Überprüfung ist ein archäologisches Gutachten erforderlich. (Anmerkung: zwischenzeitlich wurde eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes unter Teilnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen durchgeführt, es wurden keine Bodendenkmale festgestellt.)</p>
<p>Landesjagdverband Hessen e.V./ Jagdclub St. Hubertus Bergstraße, Heppenheim, vom 24.07.2018</p>	<p><u>Naturschutz:</u> Der Saulachsberg ist einer der wenigen ursprünglichen Dünenreste im Offenland. Die Aussage, gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete kämen innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung nicht vor, wäre zu überprüfen: Das Biotop von Düne und Vorland soll gepflegt und geschützt werden. Die entsprechenden Erfassungen stehen noch aus.</p>

<p>Regierungspräsidium, Darmstadt, vom 08.08.2018</p>	<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Der geplante Geltungsbereich überlagert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.</p> <p><u>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz:</u> Konkrete Angaben zur geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu ergänzen. Hinweis darauf, welche gesetzlichen Grundlagen zu beachten sind. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Sonderflächen ist nicht zulässig. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, dessen Vorgaben zu beachten sind. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, es wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt, die zu berücksichtigen sind, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p>Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser fehlen in den Planunterlagen. Es ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes gewährleistet wird.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da sich aus der Altflächendatei ALTIS für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Abtablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden ergeben. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Abtablagerungen, die sich nördlich der L 3111 erstrecken und an der nord-westlichen Ecke auf Flurstück 48.</p> <p>Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes werden dessen Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Auf die Behandlung des Schutzguts Boden ist im Umweltbericht noch detailliert einzugehen.</p> <p><u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der zu bearbeitenden Umweltprüfung wurden Hinweise gegeben.</p> <p><u>Oberflächengewässer:</u> Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Bergbehörde:</u> Allgemeine Angaben zu den Datengrundlagen und Ergebnis deren Auswertung. Demnach sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen, es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt, im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Daher stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>
---	---

Während des oben genannten Zeitraums können Stellungnahmen schriftlich oder während der allgemeinen Dienststunden auch mündlich zur Niederschrift an den Magistrat der Stadt Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lorsch deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im genannten Teilbereich wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Lorsch, den 05.12.2018

Der Magistrat der Stadt Lorsch
Christian Schönung, Bürgermeister