

Amtliche Bekanntmachung des Magistrats der Stadt Lorsch

Bauleitplanung der Stadt Lorsch

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“ und 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch in diesem Teilbereich

Hier:

Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 25.06.2026 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 „Odenwaldallee“ und zum Vorentwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen.

In gleicher Sitzung am 25.06.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung die auf die so beschlossenen Abwägungsergebnisse abgestimmten Planungen für den Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und für die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans als Entwurf beschlossen und die Begründungen gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“ besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den zugehörigen Anlagen. Der Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans besteht aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in gleicher Sitzung für die Entwürfe auch die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen in den Texten gegenüber den Vorentwurfsfassungen in einer gesonderten Vergleichsfassung der Entwurfsunterlagen jeweils markiert sind. Ergänzungen sind unterstrichen; Löschungen sind durchgestrichen.

Ziel der Bauleitplanungen

Ziele des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“ und der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans sind insbesondere:

- Baurechtschaffung für eine Neuordnung des Busverkehrs und der Busparkplätze der Besucher des Weltkulturerbes Kloster Lorsch, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze für Besucher;
- Umwandlung eines bestehenden Wirtschaftsweges in eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee und Einbindung dieses Weges sowie der Kurzzeit-Bushaltestelle am nördlichen Ende der Odenwaldallee und des Bus- und PKW-Parkplatzes in das örtliche Fuß- und Radwegenetz;
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie der zulässigen Gebäudekubaturen;
- Erhalt der vorhandenen Lindenallee und der weiteren Grünstrukturen;
- Sicherung des Weltkulturerbes Kloster Altenmünster und Kloster Lorsch gegen eine mit dem Welterbestatus unvereinbare bauliche Entwicklung.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des heutigen Wohnmobilstellplatzes und umfasst auch Teile der Odenwaldallee und eines Wirtschaftsweges Richtung Norden sowie einer Wiesenfläche an der Abzweigung zur Straße „Im Klosterfeld“.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lorsch:

- in der Flur 16 die Flurstücke 46, 49/1, 52, 54, 55, 57, 63 vollständig sowie die Flurstücke 47, 51/2, 61/1, 62, 64 und 108 teilweise sowie
- in der Flur 18 die Flurstücke 7/1 und 159/1 teilweise.

Der Geltungsbereich liegt in den Fluren 16 und 18 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 45 bzw. deren Verlängerung nach Osten bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 64 und nach Westen über die Odenwaldallee,
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 64 bzw. die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, deren Verlängerung nach Südosten über das Flurstück 108 und die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 109 und 62,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 56,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 58 und deren Verlängerung nach Westen über die Odenwaldallee,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 311/1 und deren geradlinige Verlängerung über die Flurstücke 7/1 und 159/1 nach Süden, sowie durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 303, 187, 321 und 463/1.

Der Geltungsbereich der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“.

Die genaue Abgrenzung der ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiche ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“ sowie der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ werden die Bebauungspläne Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 26.11.1988, geändert durch den Bebauungsplan Nr. 017-02 „Kreuz- und Glockenwiese, 2. Änderung“ vom 11.04.1991; Nr. 17-03 „Kreuz- und Glockenwiese, 3. Änderung“ vom 19.12.1992 und Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altmünster“ vom 05.04.2012 teilweise und der Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ vom 17.10.2013 vollständig überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ wird nach seiner Rechtskraft in seinem Geltungsbereich die genannten Bebauungspläne ersetzen.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass

- die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“, bestehend aus der Planzeichnung mit Nutzungsschablone und Planzeichenerklärung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Kennzeichnungen und Hinweisen) sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht nebst den darin aufgeführten Anlagen,
- die Entwurfsplanung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch, bestehend aus der Planzeichnung (Darstellung der geplanten Nutzungen mit Planzeichenerklärung) und der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen, sowie
- die nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

in der Zeit von

Mittwoch, dem 23.09.2026 bis einschließlich Montag, dem 26.10.2026

auf der Internetseite der Stadt Lorsch (www.lorsch.de > Bauen und Umwelt > Bauen und Wohnen > Bauleitplanung > Bauleitplanungen im Beteiligungsverfahren, Link: <https://lorsch.de/de/bauen-umwelt/bauleitplanung/>) im PDF-Format eingesehen und heruntergeladen werden können.

Auch im zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/>) wird auf die Internetseite der Stadt Lorsch mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt dieser Bekanntmachung verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in Papierform bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Fachbereich Bauen und Umwelt), Zimmer 203-207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Verfügung zu stellen. Dort werden die vorgenannten Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch, sowie die nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme ist im oben genannten Zeitraum zu den allgemeinen Servicezeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) möglich. Eine vorherige Terminvereinbarung mit Frau Flachs, Fachbereich Bauen und Umwelt (Tel.: 06251/5967-307, E-Mail: l.flachs@lorsch.de), wird empfohlen.

Durch die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und deren zusätzliche öffentliche Auslegung im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch wird die Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB an den Planungen beteiligt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Darüber hinaus kann sich die Öffentlichkeit im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten.

Die Öffentlichkeit kann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. im oben genannten Zeitraum, zu den Planungen Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit in elektronischer Form an den Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch (E-Mail: l.flachs@lorsch.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Magistrat der Stadt Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, oder im Rahmen der Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, 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. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden alsdann geprüft und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch betreffend, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-

Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der oben genannten Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Beteiligten werden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und der Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch sind als Anlagen jeweils beigelegt:

- Artenschutzbeitrag, erstellt durch Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Januar 2025
- Geoarchäologische Untersuchungen zum B-Plan 54 Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee, Stadt Lorsch - Bericht und vorläufige Bewertung, Prof. Dr. Andreas Vött, 18.07.2025.
- Geoarchäologische Untersuchungen zum B-Plan 54 Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee, Stadt Lorsch - Bericht und abschließende Bewertung, Prof. Dr. Andreas Vött, 14.10.2025.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ sind zusätzlich als Anlagen beigelegt:

- Bestandsplan
- Konflikt- und Maßnahmenplan

Es wird bekannt gemacht, dass folgende nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bereits vorliegen und innerhalb der vorgenannten Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage der Stadt Lorsch (Link siehe oben) veröffentlicht sowie im Stadthaus der Stadt Lorsch (Anschrift siehe oben) öffentlich ausgelegt werden. Personenbezogene Angaben wurden anonymisiert:

- **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 10.12.2025**
 - Aussagen zur Erschließung des Welterbeareals.
- **Verein zur Förderung des UNESCO Welterbes Kloster Lorsch e.V., Stellungnahme vom 12.12.2025**
 - Aussagen zur Erschließung des Welterbeareals, zum Geltungsbereich sowie zur Entwicklung eines Gesamtkonzepts und eines Mobilitätskonzepts.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 12.12.2025:**
 - a) **Abteilung III, Dezernat 3.1 Regionalplanung und Dezernat III 3.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**
 - Hinweis auf die zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung.
 - b) **Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**
 - Hinweis auf Starkregengefährdung.
 - c) **Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**
 - Keine Hinweise auf Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden,

- Hinweis auf die Erforderlichkeit, die zusätzlichen Eingriffe in den Boden auszugleichen.

d) III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

- Hinweis auf Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe südöstlich des Plangebiets

e) Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

- Hinweis auf mögliche Lebensraumverluste für besonders geschützte Arten/Artengruppen und Erstellung eines Ausgleichskonzepts.

▪ **Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 12.12.2025:**

a) Untere Denkmalschutzbehörde

- Kennzeichnung der Pufferzone des Welterbes Kloster Lorsch und von Einzeldenkmälern,
- Hinweis auf denkmalrechtliche Bestimmungen.

b) Untere Naturschutzbehörde

- Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahmen der bislang gültigen Bebauungspläne zu berücksichtigen sind,
- Anregungen zur Pflanzenauswahl,
- Erstellung eines Bestands- und eines Maßnahmenplans,
- Anregung, eine Verwendung von Vogelschutzglas festzusetzen,
- Hinweis, dass die Kompensation noch zu regeln ist,
- Anregung, dass eine ökologische Baubegleitung vorgegeben werden soll.

c) Untere Wasserbehörde

- Hinweise auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet der Weschnitz, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zu Starkregenereignissen sowie zur Anzeigepflicht einer Grundwasserhaltung,
- Hinweis auf die Ersatzbaustoffverordnung und die Bundesbodenschutzverordnung sowie zum Grundwasserstand.

d) Landwirtschaft

- Falls Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sollen dafür keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen herangezogen werden.

▪ **Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Stellungnahme vom 02.12.2025:**

- Hinweis auf vorhandene Kulturdenkmäler und die Pufferzone des UNESCO-Welterbes,
- Aussagen zur Erschließung des Welterbeareals, zur Lage der Stellplätze und Buswendeschleife und sowie zur Erstellung einer Verkehrsstudie.

▪ **Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, Stellungnahme vom 04.12.2025:**

- Hinweis auf durchgeführte archäologische Untersuchung

▪ **Staatliche Schlösser und Gärten, Stellungnahme vom 09.12.2025:**

- Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Lenkung des PKW-Besucherverkehrs und der Schaffung eines angemessenen Ankunftsortes, Forderung nach einer strukturierten Verkehrsplanung.

▪ **NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Kreisverband Bergstraße, Stellungnahme vom 10.12.2025:**

- Hinweis auf Lage in einem Regionalen Grünzug und in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
- Hinweis auf den pauschalen Schutz der Lindenallee entlang der Odenwaldallee nach § 30 BNatSchG und die ökologische Bedeutung der Allee
- Anregungen zum Schutz der Lindenallee, zur Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen, zu Bauweise und Materialien, zur Begrenzung der Stellplatzzahl und zur Gestaltung des Fuß- und Radwegs entlang der Allee, zur Pflege und zur Entwicklung und zur Klärung raumordnerischer Belange.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Die Stadt Lorsch hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Lorsch, den 19.09.2026

**Der Magistrat der Stadt Lorsch
Christian Schöning, Bürgermeister**