

Amtliche Bekanntmachung des Magistrats der Stadt Lorsch

Bauleitplanung der Stadt Lorsch

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“

Hier: Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit (i.V.m.) § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 10.09.2026 die im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ der Stadt Lorsch eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen.

In gleicher Sitzung am 10.09.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung die auf die Abwägungsergebnisse abgestimmte Planung für den Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO), Kennzeichnungen und Hinweise) und der Begründung sowie den zugehörigen Anlagen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in gleicher Sitzung für den Entwurf auch die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a 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 Bauleitplanung

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ ist die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau entlang der Zedernstraße.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Lorsch, nördlich der Zedernstraße (Gemarkung Lorsch). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ liegt in der Flur 11 und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 70/2 bzw. durch deren Verlängerung Richtung Westen über das Flurstück 350/3,

- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 796/2 sowie eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 797/2 lotrecht auf die südliche Grenze der Zedernstraße,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 350/4 (ehemals 350/2), 798 (Ginsterweg), 851 und 852,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 871 bzw. deren geradlinige Verlängerung auf die südliche Grenze der Zedernstraße.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 797/1 und 797/2 vollständig sowie einen Teil der Flurstücke 350/3 und 782 (Zedernstraße).

Die genaue Abgrenzung des ca. 1.480 m² großen Geltungsbereichs ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.

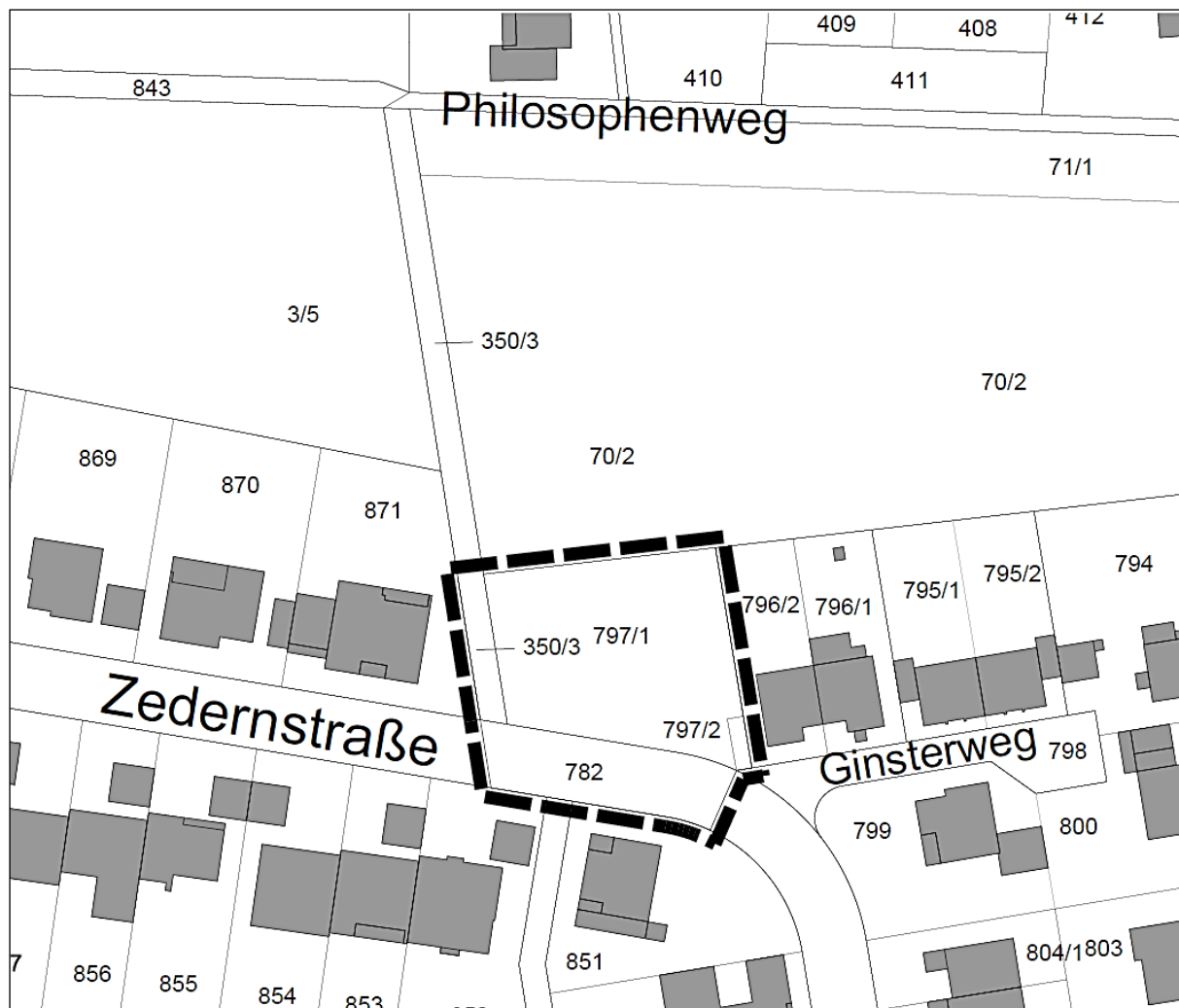


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“, genordet, ohne Maßstab

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ werden der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“, der am 25.08.1978 in Kraft getreten ist, sowie die Bausatzung der Stadt Lorsch für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld“ vom 30.06.1978 einschließlich deren Änderungen überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ wird nach seiner Rechtskraft in seinem Geltungsbereich die genannten Satzungen ersetzen.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass

- die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung mit Nutzungsschablone und Planzeichenerklärung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO), Kennzeichnungen und Hinweisen) sowie der zugehörigen Begründung nebst den zugehörigen Anlagen, sowie
- die nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

in der Zeit von

Donnerstag, dem 05.11.2026 bis einschließlich Freitag, dem 11.12.2026

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. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ 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 Herrn Stephan, Fachbereich Bauen und Umwelt (Tel.: 06251/5967-306, E-Mail: r.stephan@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 i.V.m. § 13a BauGB an der Planung 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 Planung unterrichten.

Die Öffentlichkeit kann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. im oben genannten Zeitraum, zu der Planung Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit in elektronischer Form an den Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch (E-Mail: r.stephan@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 nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB zu Beteiligten werden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ sind als Anlagen beigefügt:

- Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG, August 2025.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld, 8. Änderung“, Stadt Lorsch, 07.08.2025.

Es wird bekannt gemacht, dass folgende nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der freiwilligen 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 Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.03.2025**

Aussagen zur Erforderlichkeit der Planung, zur Aufenthalts- und Erholungsfunktion, zur Verlegung des Spielplatzes, zu Lärmeinwirkungen, zu alternativen Flächen, zum Waldabstand, zur Verfahrensart, zu Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich, zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, zur Lage im Naturpark Bergstraße-Odenwald, zu den Grundwasserverhältnissen, zum Artenschutz und zum Brandschutz.

▪ **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 14.03.2025:**

a) **Abteilung IV/Da - Umwelt Darmstadt**

- Hinweis auf Starkregen,
- Hinweis, dass Angaben zu den Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen und zu den Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen auf die Planung zu machen sind.

b) **Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

- Keine Hinweise auf Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden,
- Hinweis auf die Erforderlichkeit, die bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

▪ **Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 04.03.2025**

- Hinweis auf Lage in einem Bombenabwurfgebiet.

▪ **Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt, Denkmalschutz und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 14.03.2025:**

a) Untere Naturschutzbehörde

- Hinweise zu den Anforderungen an eine artenschutzrechtliche Prüfung,
- Hinweis zu Vorkommen des Großen Heldbocks (*Cerambyx cerdo*),
- Hinweis, dass der Wirkradius der Auswirkungen auf die Umwelt über das Plangebiet hinaus geht und dass diese Auswirkungen zu erfassen und darzulegen sind,
- Erstellung eines Bestands- und eines Maßnahmenplans,
- Hinweis zum Waldabstand,
- Hinweis zur Baumschutzsatzung,
- Hinweis auf grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung des Bestands oder zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen,
- Anregung, eine Verwendung von Vogelschutzglas festzusetzen,
- Hinweise zur rechtlichen Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen.

b) Untere Wasserbehörde

- Hinweise auf wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Geothermie und zum Bemessungsgrundwasserstand.

c) Grundsatz und Kreisentwicklung

- Prüfung, inwiefern Hinweise/Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können,
- Hinweise zur Ladeinfrastruktur und zur Klimaanpassung.

▪ **Forstamt Lampertheim, Stellungnahme vom 07.03.2025**

Hinweise zum Gefährdungspotenzial des angrenzenden Walds, zum Waldabstand und zum Aufwand für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht im Gefährdungsbereich des geplanten Gebäudes, zu Haftungsfragen und zu Rückschnittmaßnahmen.

▪ **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) KV Bergstraße, Stellungnahme vom 18.03.2025**

Anmerkungen zur Verfahrensart, zum Artenschutz, zum Ausgleich, zum Rückschnitt von Bäumen, zur erforderlichen Rodung von Bäumen und zu Vorkommen des Großen Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*).

▪ **NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Kreisverband Bergstraße, Stellungnahme vom 11.02.2025:**

- Hinweis, dass eine fundierte Bewertung der Umweltauswirkungen auch bei kleineren Vorhaben unerlässlich ist,
- Forderung nach einem Artenschutzgutachten und nach einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz,
- Hinweis zum Verlust von Grünflächen und Spielplätzen,
- Hinweise zur klimafreundlichen und nachhaltigen Gestaltung neuer Bauvorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen des Textteils) Bezug genommen wird, zu den vorgenannten Servicezeiten bei der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Fachbereich Bauen und Umwelt), Zimmer 203-207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, eingesehen werden können.

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 23.10.2026

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