PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LAGERFELD – 8. ÄNDERUNG“

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

Fassung zur Offenlage

OKTOBER 2026

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-007-08

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Inhalt:

1. **Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.03.2025**
2. **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 14.03.2025**
3. **Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 04.03.2025**
4. **Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 14.03.2025**
5. **Forstamt Lampertheim, Stellungnahme vom 07.03.2025**
6. **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) KV Bergstraße, Stellungnahme vom 18.03.2025**
7. **NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Kreisverband Bergstraße, Stellungnahme vom 11.02.2025**

Magistrat der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

13.03.2025
389/24LM /LM
(bitte stets angeben)

Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Einwendungsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir

in o.g. Angelegenheit vertreten. Auf uns lautende außergerichtliche Vollmachten fügen wir diesem Schreiben bei (**Anlagenkonvolut**) und versichern im Übrigen auch ihr Vorliegen.

Namens und in Vollmacht der Mandantschaft machen wir Einwendungen gegen den Planentwurf Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“, Planstand November 2024, geltend:

1.

Der Bauleitplanung fehlt die planungsrechtliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dürfen Bebauungspläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan bedarf somit einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, wobei sich Anhaltspunkte aus den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Aus § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB folgt dabei u.a., dass eine Bebauungsplanung auf eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist, und diese zu gewährleisten hat.

[vgl. BVerwG, U. v. 17. September 2003 - 4 C 14.01 - BVerwGE 119, 25 <31> = juris Rn. 14; U. v. 21. März 2002 - 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144 <146 f.> m.w.N.]

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren oder ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auch dann verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen- oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

[vgl. dazu BVerwG, B. v. 25. Februar 2015 – 4 VR 5/14 –, Rn. 16, juris; U. v. 27. März 2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137 Rn. 9; U. v. 22. Januar 1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8 <15 f.> = juris Rn. 21; B. v. 18. Oktober 2006 - 4 BN 20.06 - BauR 2007, 331 = juris Rn. 8; U. v. 7. Mai 1971 - 4 C 76.68 - BRS 24 Nr. 15 = BauR 1971, 182 und vom 22. Januar 1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8 <15>; B. v. 20. November 1995 - 4 NB 23.94 - juris Rn. 13]

Ausgehend davon ist die Erforderlichkeit des Plans nicht gegeben.

Planungsziel ist neben der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (es wird für ein Baugrundstück ein WA festgesetzt) *„die Sicherung der Funktion der nördlich angrenzenden Flächen als Grünflächen mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion“ (Nr. 2.1, S. 5).*. Dies ist ersichtlich unzutreffend, wie sich aus der Begründung (Nr. 7.1, S. 16) auch selbst ergibt. Der Plangeberin ist vielmehr ein Schadensrisiko für die nördlich angrenzende „Schonwald-Anlage“ aufgrund der Planung bewusst.

Auch die Wohnbauplanung ist nicht erforderlich. An einer Erforderlichkeit fehlt es, wenn die Planung dazu dient, keine übergeordnete städtebauliche Ordnung zu schaffen, sondern Interessen eines Eigentümers zu befriedigen.

[vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 27. Februar 2024 – 3 K 543/21 OVG –, Rn. 61 - 62, juris; Urteil vom 29. Mai 2019 – 3 K 296/15 –, Rn. 59, juris; BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15.99 –, juris; vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 30. Dezember 2009 – 4 BN 13.09 – Rn. 11, juris]

An einem städtebaulichen Grund fehlt es zudem auch, wenn zusammenhangslos einzelne Grundstücke überplant werden. Es darf nicht zu einer „Atomisierung“ durch Überplanung mehrerer Einzelgrundstücke im Stadtgebiet ohne zusammenhängenden städtebaulichen Bezug kommen.

[vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.8.1993 – 4 NB 29.93 – ZfBR 1994, 101; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 26. April 2017 – 1 N 14.2107 –, Rn. 16 -18, juris]

Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese auch gewährleisten.

[vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 26. April 2017 – 1 N 14.2107 –, Rn. 16 -18, juris; BVerwG, Urteil vom 22.1.1993 – 8 C 46.91 – BVerwGE 92, 8]

Diese Anforderungen erfüllt ein Bebauungsplan dann nicht, wenn er die städtebauliche Ordnung seiner Umgebung in Frage stellt.

[vgl. Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 2. Februar 2016 – 2 K 7/14 –, Rn. 153, juris]

So verhält es sich hier. Es wird durch die hiesige Bauleitplanung im Wesentlichen lediglich ein Baugrundstück aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ herausgetrennt, um für einen Eigentümer eine Wohnbebauung zu ermöglichen, welche zudem noch die städtebauliche Ordnung der Umgebung in Frage stellt, weil abweichend von der städtebaulichen Ordnung gebaut wird und sogar Schadensrisiken für anliegende Grundstücke entstehen (siehe bereits oben). Damit liegen gleich mehrere Gründe für eine fehlende Planerforderlichkeit vor.

Darüber hinaus kommt noch dazu, dass die Bauleitplanung rein tatsächlich nicht umsetzbar ist. Die Verlegung des vorhandenen Spielplatzes ist im Spielleitplan 2017/2018 lediglich diskutiert worden. Ein Beschluss und die gesicherte Finanzierung liegen nicht vor. Der Standort im Birkengarten ist auch ungeeignet, denn der nach Google Maps ausgewiesene Zentralpunkt ist Luftlinie etwa 800 m entfernt, straßenseitig etwa 1000 m. Der Beginn der Anlage liegt nach Rückmeldung der Ortsanlieger 400 bis 550 m entfernt. Für das Viertel, welches vom Zedernstraße ausgehend Richtung Süden verläuft und von der übrigen Stadt

durch den Grünzug „Schonwald-Anlage“ abgetrennt liegt, bedeutet dies, die Kinder mit dem Auto zum Spielplatz zu bringen, womit sein Zweck als Quartiersspielplatz entfällt.

Insbesondere aber steht und fällt die Bauleitplanung mit der Herstellung von mindestens 50 % gefördertem Wohnraum gemäß Festsetzung Nr. A.4, welche alleinig den nicht unerheblichen Eingriff in den vorhandenen Bestand rechtfertigen soll. Durch die hiesige Bauleitplanung soll aber nach dem unmaßstäblichen, städtebaulichen Entwurf lediglich ein Wohngebäude mit einigen Wohnungen entstehen. Wird diesem Ansinnen die Planungskosten und Genehmigungskosten, Kosten für ein Artenschutzgutachten ungeachtet der Verfahrensart einschließlich CEF-Maßnahmen und deren dauerhafte Sicherung, ein Immissionsgutachten, ein Bodengutachten aufgrund der Vernässungslage, nach diesseitiger Auffassung (siehe unten) ein Umweltbericht, Baufeldfreimachungskosten, Sicherungs- und Ausgleichskosten auf dem Flurstück Nr. 70/2, Kosten der Spielplatzherstellung an anderer Stelle, Vergabekosten, Baukosten, Kosten der rechtlichen Verteidigung usw. gegenübergestellt, ist die Herstellung geförderten Wohnraums an dieser Stelle wirtschaftlich unmöglich. Selbst wenn die Kommune selbst oder über die eigene Stadtentwicklungsgesellschaft tätig wird, ist sie mindestens an den kommunalen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gebunden. Mittel und Ziel stehen selbst unter Beachtung einer Ersparnis für den Grundstückerwerb völlig außer Verhältnis. Wird die Entwicklung durch eine Drittgesellschaft -etwa die Wohnbau Bergstraße- durchgeführt, beinhalten die kommunalen Grundsätze eine wirtschaftliche Verwendung des eigenen Grundstücks, womit die Drittgesellschaft zusätzlich das Grundstück erwerben bzw. einen angemessenen Ausgleich zahlen muss. Eine Umsetzung im Planhorizont steht in Frage.

[vgl. dazu Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 2. Februar 2016 – 2 K 7/14 –, juris]

Günstiger Wohnraum lässt sich nur in großen Plangebieten generieren, wo die Planverfahrenskosten auf eine große Vielzahl von Wohnungen umgelegt werden können.

Zuletzt liegt ersichtlich ein Etikettenschwindel vor. Ein Etikettenschwindel liegt vor, wenn die Gemeinde das Gewollte nicht geplant und das Geplante nicht gewollt hat.

[vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 24.11.2020 – 3 C 2071/18.N, BeckRS 2020, 40634]

So verhält es sich hier. Gewollt ist ein reines Wohngebiet, festgesetzt wird aber ein allgemeines Wohngebiet.
Die Unterscheidung ist zwar grundsätzlich nur graduell,

[vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 13.10.2016 – 4 C 962/15.N, BeckRS 2016, 110640 Rn. 44]

hat aber im hiesigen Kontext besondere Bedeutung. Diese Bedeutung ergibt sich nicht nur aus dem Schutzanspruch der künftigen Bewohner des festgesetzten Gebäudes selbst, welcher in Kenntnis der Lärmeinwirkungen aufgrund der Autobahn A 67 herabgesetzt werden soll, sondern insbesondere aufgrund der Schutzansprüche der umliegenden Anwohner. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“, welcher für die umliegenden Gebiete Nr. 1 und Nr. 11 ein reines Wohngebiet festsetzt. Hieraus erwächst den Eigentümern ein Gebietserhaltungsanspruch, sich gegen gebietsfremde Nutzungen mit den einhergehenden Immissionen zu wehren. Bei der kleinen Vorhabenfläche im Plangebiet der 8. Änderung soll den umliegenden Anliegern dieser Anspruch nun versagt werden.

Der Umstand, dass ein reines Wohngebiet gewollt ist, ergibt sich aus der Plankarte, dass nur ein Baufenster festgesetzt wird. Nach der Festsetzung Nr. A.4 muss ein Wohngebäude, bei dem mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden. Nach der Planbegründung liegt in dieser Festsetzung die städtebauliche Rechtfertigung für die nicht unerheblichen Eingriffe durch die Planung insgesamt (Nr. 7.2.6, S. 18 f.). Das bedeutet, die Planrechtfertigung fußt auf dem Umstand, dass geförderte Wohnbebauung im alleinigen Baufenster hergestellt wird. Auch entsprechend des städtebaulichen Entwurfs ist offenkundig ein Wohngebäude geplant (Nr. 7.1, S. 14, Darstellung S. 15). Der Etikettenschwindel ergibt sich auch aus der Begründung der Festsetzung (Nr. 7.2.1, S. 16):

„Eine Übernahme der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets, wie dies benachbart festgesetzt ist, erscheint städtebaulich nicht geboten und angesichts der gegebenen Immissionsbelastung durch die Autobahn A 67 auch nicht angemessen, da die mit einem Reinen Wohngebiet verbundene Erwartung in Hinblick auf die Wohnruhe im Gebiet nicht eingehalten werden kann.“

Damit bleibt kein Raum für eine andere nach § 4 BauNVO zulässige Nutzung. Das Plangebiet dient dem reinen Wohnen gem. § 3 BauNVO. Der Erklärungsversuch, wonach durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eine der Fremdnutzung dienende Solaranlage installiert werden kann, überzeugt nicht. Denn es handelt sich bei einem Wohngebäude um eine Anlage mit geringer Grundfläche und hohem Eigenverbrauch. Bei einer fremdgenutzten Anlage oder einer sonst realistisch darstellbar anderen Nutzung im Plangebiet hätten detaillierte Ermittlungen gem. § 2 Abs. 3 BauGB angestellt werden müssen, wie sich diese Nutzungen auf die unmittelbar angrenzenden und in einem reinen Wohngebiet belegenen Grundstücke nach Art, Intensität, Verkehr (Kunden, Mitarbeiter, Wartung etc.) auswirken, was sämtlich unterblieben ist.

2.

Für die Umsetzung von kostengünstigem Wohnraum gibt es bessere Alternativen.

Es erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Alternativenabwägung - im Ergebnis – dann als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.

[vgl. BVerwG, Beschluss vom 28. August 1987 - 4 N 1.86 - juris Rn. 20; Urteil vom 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 - juris Rn. 12 ff.; Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 15. April 2021 – 2 K 69/19 –, Rn. 59, juris; Urteil vom 2. Februar 2016 - 2 K 7/14 - juris. Rn. 202; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. Mai 2019 - 8 S 2431/17 - juris Rn. 81 ff.]

So verhält es sich hier schon aus dem Grund, dass jede andere Fläche besser geeignet wäre, geförderten Wohnraum in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu schaffen, ohne eine öffentlichen Zwecken dienende Fläche mit Waldbestand und Artenvorkommen in einer einheitlich bebauten Umgebung atypisch für eine zu vernachlässigende Anzahl von geförderten Wohnungen in Anspruch zu nehmen. Nach summarischer Prüfung kippen im Nordwesten und im Südosten des Stadtgebiets mutmaßlich ehemalige Gewerbegebiet in Misch- und Wohngebiete mit großen Freiflächen, welche demnach einer größerflächigen Überplanung mit geförderter Wohnbebauung zugänglich sind.

Wenn die Stadt eine Fläche im eigenen Bestand überplanen möchte, ist auf das Grundstück des ehemaligen Getränkemarktes in der Hirschstraße hinzuweisen, wo sich ein die Grundstücksfläche maximal ausnutzendes Gebäude für den sozialen Wohnungsbau deutlich besser einfügt. Das Grundstück steht zwar nicht unmittelbar im Eigentum der Stadt, aber im Eigentum einer mit der Stadt unmittelbar verbundenen Gesellschaft. Der Bau des sozial geförderten Wohnraums soll hingegen durch die Fa. Wohnbau Bergstraße erfolgen, womit nicht ersichtlich ist, warum die Stadt ein Eigengrundstück zur Verfügung stellen muss, statt innerhalb eines größeren Vorhabens den Vorhabenträger zur anteiligen Errichtung von sozialem Wohnbau zu verpflichten.

Daneben wird südlich der Kastanienallee der Bebauungsplan *„Im Lagerfeld - West“* aufgestellt, wo bis zu 250 Wohnungen entstehen sollen. Hier könnte ein weiteres Baufenster für sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden, statt für die hiesige Planung enormen Aufwand zu betreiben. Eine schnellere Bebauung wird aufgrund der hiesigen Bauleitplanung nicht erfolgen, als im Plangebiet *„Im Lagerfeld – West“,* denn selbst unter der Prämisse eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein Artenschutzgutachten mit einer kompletten periodischen Betrachtung zu erstellen, sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Schonzeit erfolgen und es ist mit erheblicher juristischer Gegenwehr zu rechnen. Soll rechtssicher gebaut werden, ist -wenn überhaupt- mit einem Baubeginn in ca. fünf (5!) Jahren zu rechnen.

3.

Es werden Eigentumsrechte der Plananlieger (Nachbarn) nicht ausreichend beachtet.

Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.

[vgl. etwa BVerwG, U.v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, BVerwGE 131, 100 = BRS 73 Nr. 31 = juris Rn. 22]

Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese öffentlichen städtebaulichen Interessen müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört hierbei in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.

[vgl. BVerwG, B.v. 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 -, ZfBR 2013, 573 = juris Rn. 17; OVG NW, U. v. 17. August 2020 - 2 D 27/19.NE -, juris Rn. 105, vom 13. Juli 2020 - 10 D 37/18.NE -, juris Rn. 36 ff.]

Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes.

[vgl. etwa BVerwG, U.v. 6. Mai 1993 – 4 C 15/91 –, Rn. 14, juris; Bay VGH, U.v. 4. November 2004 – 20 N 03.2876 –, Rn. 19, juris; U.v. 13. Dezember 2016 – 1 N 13.1987 –, Rn. 20, juris]

Ausgehend davon werden die Interessen der umliegenden Eigentümer in mehrfacher Hinsicht und in abwägungserheblicher Weise betroffen.

a)

Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs

Der Gebietserhaltungsanspruch wurde in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als Rechtsinstitut des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes begründet.

[vgl. BVerwG, U. v. 16. 9. 1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151]

Er gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht.

[vgl. OVG BB, B.v. 28. August 2023 – OVG 10 N 17/21 –, juris; Külpmann, jurisPR-BVerwG 17/2022 Anm. 1; Stühler, BauR 2011, 1576/1577; Decker, JA 2007, 55/56]

Denn die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet.

So verhält es sich vorliegend aktuell. Aufgrund der Festsetzung eines reinen Wohngebiets im aktuellen Bebauungsplan Nr. 7 „Lagerfeld – 5. Änderung“ kann sich jeder der umliegenden Anlieger darauf berufen, dass er selbst auf diesen Nutzungszweck beschränkt ist und deshalb auch von allen umliegenden Anliegern erwarten, dass diese sich ungeachtet einer individuellen Betroffenheit an die Beschränkung bei der Nutzung des eigenen Grundstücks halten. Zwar sind die Grundstücke Nr. 797/1 und 797/2 nicht direkt als reines Wohngebiet, sondern als Flächen für öffentliche Zweckbestimmung festgesetzt. Aber sie sind dem reinen Wohngebiet unmittelbar zugeordnet und unter Beachtung des § 22 Abs. 1a BImSchG gebietsverträglich gestaltet. Durch die Herausnahme „eines“ Grundstücks unter Festsetzung einer anderen Nutzungsart wird dieses Gemeinschaftsverhältnis einseitig aufgekündigt. Einseitig deshalb, weil sich die umliegenden Anlieger weiter an die Festsetzung eines reinen Wohngebiets, wie auch die beschränkten Festsetzungen zu Maß, überbaubarer Grundstücksfläche und Flächen für Garagen und Stellplätze halten müssen, während das Plangebiet der 8. Änderung diesen Beschränkungen entzogen wird. Nach ganz überwiegender Meinung

[vgl. BVerwG, U. v. vom 18.12.2007 - 4 B 55/07 - juris; BayVGH, U. v. 28.6.2012 - 2 B 10.788 - juris; Stühler, BauR 2011, 1576/1577]

hat ein Nachbar, dessen Grundstück nicht (mehr) im gleichen Plangebiet oder im faktischen Baugebiet liegt, grundsätzlich keinen von konkreten Beeinträchtigungen unabhängigen Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Plangebiet.

Das bedeutet, die umliegenden Anlieger verlieren den Gebietserhaltungsanspruch aufgrund der Aufspaltung des ehemals einheitlichen Plangebiets. Sie können sich nicht mehr gegen eine vom Gebietstypus des reinen Wohngebiets abweichende Nutzung wehren, außer sie können den Beweis einer Individualbeeinträchtigung führen, der von Bürgern kaum je geführt werden kann.

b)

Verletzung des Rücksichtnahmegebots

Das teils normierte Rücksichtnahmegebot schützt baurechtliche Nachbarn vor übergebührlicher Inanspruchnahme, selbst wenn ein Vorhaben an sich zulässig ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshof findet das Rücksichtnahmegebot seine Ausprägung zunächst im Abstandsflächengebot, hat darüber hinaus aber eigene planungsrechtliche Relevanz.

Durch das Vorhaben werden die Abstandsflächen voraussichtlich nicht eingehalten. Bei dem Vorhaben auf dem Flurstück 797/1 verhält es sich so, dass ein unterer Höhenbezugspunkt auf Straßenniveau festgesetzt ist. Die Berechnung des unteren Bezugspunkts bei der Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt aber an der Außenwand des Gebäudes vom natürlichen Geländeniveau aus, sofern keine zum Abstandsflächenrecht spezifische Festsetzung getroffen wird. Das Bauvorhaben soll selbst vom Straßenniveau eine Höhe von über 11 m erreichen (mit Abstandsflächen bis 4,52 m). Unterhalb Straßenniveau allerdings oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche (ca. 2,6 m tiefer) soll sich das Erdgeschoss befinden. Damit wird eine Gesamthöhe von etwa 14 m angepeilt (mit Abstandsflächen bis 5,6 m). Die in östlicher Richtung angezeigten 3 m Abstand des Baufensters zur östlichen Grundstücksgrenze sind nicht verpflichtend, sondern das Gebäude muss weiter entfernt errichtet werden, wenn die Abstandsfläche nicht eingehalten wird. Vorliegend sollen allerdings entlang der Straße die Stellplätze angeordnet werden und in westlicher Richtung erfolgt eine Beschränkung durch eine Verkehrsfläche. Damit bleibt wenig Raum für ein Abrücken des Gebäudekörpers. Die Planbegründung gibt nur zu erkennen, dass sich die tiefere Lage des Grundstücks positiv auf die festzusetzende Höhe auswirkt, verkennt aber die auf Basis des Bodenniveaus errechnete Abstandsflächenbelastung für die östlichen Plananlieger (Nr. 796/2).

Beim Transformatorbau auf dem Flurstück 797/2 werden Abstandsflächen evident verletzt. Der Schaltschrank steht direkt an der Grenze und ist nicht gem. § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 4 1 Alt. HBO als untergeordnetes Gebäude zur Versorgung mit Energie privilegiert, denn es fehlt an der direkten Zuordnung zu einer Hauptanlage. Daneben wären auch Immissionen des Schaltkastens auf umliegende Anlieger zu untersuchen. Zwar kann diesem Vortrag vorgehalten werden, dass der Schaltkasten bereits in der Planung Nr. 7 „Lagerfeld – 5. Änderung“ als Transformator festgesetzt ist. Allerdings sind nach ständiger Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs auch bei Anlass der Planung bereits vorgefundene Konflikte zu lösen.

[vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 29.03.2012 - 4 C 694/10.N, juris]

Abseits des Rechts erscheint es nicht in Ordnung, die öffentliche Begünstigung einer Fläche -Spielplatz- aufzulösen, aber die öffentliche Belastung der Fläche -Transformator- bestehen zu lassen. In der 5. Änderung haben die umliegenden Anlieger einen Transformator in der Nähe ihres Eigentums dulden müssen, haben aber zugleich einen eingegrünten Spielplatz erhalten.

Bei den planungsrechtlichen Anforderungen des Rücksichtnahmegebots ist die Bebauungstiefe mit lediglich 3 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze in den Blick zu nehmen. Beim rückwärtig angrenzenden Waldgrundstück Nr. 70/2 ist die Belastung evident.

„Eigentumsbelange des Nachbarn sind betroffen, wenn und soweit mit umfangreichen Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erheblich in nachbarrechtliche Belange eingegriffen wird, obwohl das benachbarte Anwesen mit dem Vorhaben der Investorin in keiner Beziehung steht."

[vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25. September 2014 – 4 C 1328/12.N –, juris Leitsatz]

So verhält es sich hier. In den Hinweisen zur Planung wird zugestanden, dass den Eigentümer des Grundstücks Nr. 70/2 erhöhte Verkehrssicherungspflichten für das Waldgrundstück treffen, welche sich typischerweise nur durch Umgestaltung des Waldgrundstücks in der Nähe des Bauvorhabens realisieren lassen. Selbst wenn die Stadt selbst Eigentümer dieses Grundstücks ist, fallen die erhöhten Kosten dieser Verkehrssicherung der Allgemeinheit zur Last, sofern sie nicht auf den Bauherrn umgelegt werden. Das Grundstück soll der Stadt gehören. Eine Kostentragung des Bauherrn würde es noch unrealistischer erscheinen lassen, dass geförderter Wohnraum entstehen kann, weshalb damit zu rechnen ist, dass die Allgemeinheit diese Kosten zu tragen haben wird. In der Vollprüfung des Bebauungsplans in der Normenkontrolle können die Antragsteller auch Belastungen der Stadt und der Allgemeinheit in Bezug auf das Grundstück Nr. 70/2 geltend machen.

Daneben wird das entstehende ca. 11 m hohe Gebäude -bei Anpassung des Bodenniveaus im rückwärtigen Grundstücksbereich noch höhere Gebäude- in den geschützten rückwärtigen Aufenthalts- und Rückzugsbereich der Flurstücke Nr. 796/2, 796/1, 795/1, 795/2 usw. eindringen. Auf der Seite zu den Gärten der vorstehend aufgezählten Grundstücke können noch Fenster und überkargende Balkone entstehen, womit sich die benachbarten Eigentümer einem sog. „Stadioneffekt" ausgesetzt sehen, wonach sie sich bei der Erholung im eigenen Garten für die Bewohner des Bauvorhabens auf dem sprichwörtlichen *„Präsentierteller"* befinden. In vermindertem Umfang ergibt sich dies auch für die westlich gelegenen Grundstücke Nr. 871, 870, 869 usw. Daneben führt die Verriegelung vom Westen zu einer verminderten Belichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorgenannten Grundstücke, denn im Süden befinden sich die Bebauung und im Norden die „Schonwald-Anlage". Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat zu

eben einer solchen Situation entschieden, dass das Gebot der Rücksichtnahme verletzt ist, wenn Belichtung und Belüftung eines rückwertigen Freisitzes bzw. eines Rückzugsortes im rückwärtigen Grundstücksbereich beeinträchtigt wird, wenn sich die Bausituation auf dem Baugrundstück vergleichbar einer Wand darstellt und die Bebauung in Höhe und Länge nicht nachvollziehbar ist, weil der vom Bauherrn begehrte Zweck auch anders erlangt werden würde.

[vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.07.2015 - 4 A 1636/14, nach Hessenrecht, Rn. 32 u. 36; Beschluss vom 17.05.1990 – 4 TG 510/90, Rn. 36]

So verhält es sich hier. Der Baukörper kann näher an die vordere Erschließungsstraße herangezogen werden, indem die Stellplätze seitlich angeordnet sind. Das Baufenster wird in Richtung der Flurstücke Nr. 796/2, 796/1, 795/1, 795/2 mit einem Rücksprung versehen bzw. hält in dem Bereich die rückwärtige Baulinie der benachbarten Grundstücke ein, während im Westen und Süden aufgrund angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen eine höhere Bebauung zugelassen wird. Die beabsichtigte Zweckerlangung dürfte vorliegend allerdings per se ausgeschlossen sein (siehe Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung). Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass sich die Herstellung von sozialem Wohnraum unwirtschaftlich erweist und soll gleichwohl an der Schaffung von Wohnraum festgehalten werden, ist die Vorgabe einer Tiefgarage mit westlichem Ausgang und die Einhaltung einer rückwärtigen Freifläche von 20 m zur „Schonwald-Anlage“ zu fordern.

c)

Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots

Wie vorstehend bereits ausgeführt muss die Planung auch vorgefundene Konflikte lösen.
Wird mithin im Rahmen der Ermittlung und Bewertung festgestellt, dass aufgrund der Autobahn A 67 eine nächtliche Lärmbelastung festzustellen ist, welche im bestehenden reinen Wohngebiet an die Grenze der Gesundheitsgefahr heranreicht, ist sie zur Lösung dieser Problematik berufen, auch wenn der planbedingte Lärmeintrag gering ist. Die Plangeberin kann sich einer für die umliegenden Anlieger festgestellten Problematik nicht entziehen.

d)

Verletzung des Gleichbehandlungsgebots

Auch wenn Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG kein Teilhaberecht an einer Planung einräumt, können doch durch Nichteinbeziehung in den Geltungsbereich eines städtebaulichen Plans, Rechte des Eigentümers unter einem anderen Aspekt verletzt sein, nämlich dem einer willkürlichen Ungleichbehandlung. Denn der all-

gemeine Gleichheitssatz, der in Art. 3 Abs. 1 GG als Grundrecht garantiert ist, muss als allgemeines, rechtsstaatliches Prinzip, auch bei der inhaltlichen Festlegung der Befugnisse und Pflichten von Eigentümern beachtet werden.

[vgl. BVerfG, B. v. 8. November 1972 – 1 BvL 15/68 –, BVerfGE 34, 139-154; Beschluss vom 2. September 2009 – 4 BN 16/09 –, Rn. 12, juris; B. v. 15. Juni 2004 – 4 BN 14/04 –, Rn. 6, juris; OVG Rheinland- Pfalz, Urt. v. 30.11.1988 - 10 C 28/88 -, BRS 49 Nr. 41, OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 16. Dezember 1997 – 3 K 17/97 –, Rn. 32, juris]

Dies vorausgesetzt liegt eine willkürliche Ungleichbehandlung vor. Das zu beplanende Flurstück Nr. 797/1 und die umliegenden Flurstücke sind hinsichtlich Lage, Art und Beschaffenheit gleich und damit gleich zu behandeln. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ weist in den westlich und östlich gelegenen Gebieten (Gebietstyp 1) wie auch dem südlich gelegenen Gebiet (Gebietstyp 11) nach der Schablone folgende Maßfestsetzung aus: WR-Reines Wohngebiet, Stockwerkzahl zwingend 2, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach 23 Grad – 30 Grad bzw. bis 23 Grad. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche verhält es sich so, dass zur „Schonwald-Anlage“ hin durchgängig eine Bebauungstiefe festgesetzt worden ist, welche 20 m vor der Festsetzung der „Schonwald-Anlage“ endet. Zuletzt sind designierte Flächen für die Errichtung einer Garage festgesetzt worden, um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen. Zugleich führt die Garagenfestsetzung zu einem Ausschluss des Stellplatznachweises an anderer Stelle. Damit wirkt diese Festsetzung zugleich beschränkend für die Anzahl der Wohneinheiten, welche pro Grundstück zugelassen werden können. Namentlich ist nur eine Wohneinheit zulässig, welche im Plan nur die Fläche für einen Stellplatz ausgewiesen ist. Beim Flurstück Nr. 797/1 wird von all diesen Beschränkungen Abstand genommen, weil sie städtebaulich nicht geboten erscheinen. Sind diese Beschränkungen allerdings für das Flurstück Nr. 797/1 nicht geboten, gilt diese für alle anderen Grundstücke gleicher Lage und gleicher Beschaffenheit auch. Sie sollten ebenso die Möglichkeit erhalten, mehr Nutzungen auf dem eigenen Grundstück zuzulassen, zulasten des Eigentümers vom Grundstück Nr. 70/2 tiefer zu bauen, wie auch höher und auf dem eigenen Grundstück mehr Stellplätze anordnen dürfen, um die Anzahl der im Gebäude enthaltenen Wohneinheiten zu erhöhen.

4.

Es wird die falsche Verfahrensart gewählt.

Zur Verfahrensart (Nr. 2.2., S. 5), der Entwicklung der Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan (Nr. 3.3, S. 7), sowie der Eingriffs-/Ausgleichsplanung werden fehlerhafte Annahmen getroffen.

Grundsätzlich ist es möglich, im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB den Flächennutzungsplan nachträglich zu berichtigen, statt den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nicht aber hier, denn zum einen ist den Bürgern das reguläre Verfahren zugesagt worden und zum ande-

ren muss für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die planbedingt zugelassene Bebauung innerhalb des sog. Siedlungsumgriffs erfolgen.

Wird die „Schonwald-Anlage“ als Wald angesehen, endet mit ihr der Ortsteil, obwohl sich nördlich wiederum Ortsteile an die „Schonwald-Anlage“ anschließen. Dabei ist festzuhalten, dass durch die hiesige Bauleitplanung deutlich tiefer Bebauung zugelassen werden soll, als die Bebauungstiefe der näheren Umgebung dies vorgibt. Im Verfahren nach § 13a BauGB darf nur eine Bebauung zugelassen werden, die von vorhandener Bebauung „umschlossen“ ist. Eine Bebauung mit auch nur geringfügig größerer Bebauungstiefe kommt nach der Rechtsprechung nicht in Betracht.

[vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 – 4 CN 5/18 –, Rn. 28, juris; Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 27. Oktober 2016 – 4 C 1869/15.N –, Rn. 27, juris]

Ausgehend davon bewegt sich die planbedingt zuzulassende Bebauung nicht im Siedlungsumgriff. Eine solche Planung ist dem vereinfachten Verfahren nicht zugänglich.

Zudem können Eingriffe in die Natur aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht als erfolgt gelten (Nr. 7.5.2, S. 23). Dies gilt insbesondere für die drei durch die Planung in Mitleidenschaft gezogenen, mächtigen Eichen auf dem Flurstück Nr. 70/2, denn diese Vegetation befindet sich definitiv außerhalb des Siedlungsumgriffs und auch außerhalb des Plangebiets. Der Eingriff in die Vegetation auf dem Flurstück Nr. 70/2 zur Umsetzung der Bauleitplanung, Verkehrssicherung und Risikominimierung erfolgt aber unmittelbar planbezogen und ist deshalb auszugleichen.

5.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigende Belange.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</u>

Gemäß dem Kap. Immissionsschutz (Nr. 6.3, S. 13) und den Darstellungen des Lärmviewers Hessen, herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, wirkt aufgrund der Autobahn A 67 Verkehrsschall in der Größenklasse von 60 dB(A) und 64 dB(A) auf das Plangebiet ein. Bei Nacht ergeben sich Werte im Bereich zwischen 55 und 59 dB(A).

Dies zugrunde gelegt sind nicht nur die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm nach der Anlage 1 zur DIN 18005 überschritten, sondern auch die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV. Die 16. BImSchV ist zwar nicht direkt anwendbar, weil keine Straße neu gebaut oder wesentlich geändert

wird. Sie wird aber dennoch von der Rechtsprechung zur Beurteilung entsprechend herangezogen, wo die zumutbare Grenze von Straßenverkehrslärm verläuft. In der Nacht erreichen die anliegenden Werte sogar fast das Niveau der Gesundheitsschädigung. Hierbei steht zu beachten, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Vorlagebeschluss 2018 an den EuGH darauf hingewiesen hat, dass die Gesundheitsschädigung nachts nach seiner Auffassung nicht bei 60 dB(A), sondern bei 57 dB(A) anzusetzen sein dürfte.

Darauf muss es aber für eine Überschreitung der Gesundheitsbeeinträchtigungsschwelle gar nicht ankommen, denn die Lärmkartierung stellt nur den von der A 67 ausgehenden Verkehrslärm dar. Bei der Verkehrslärmberechnung entsprechend Vorgabe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS19 ist aber aller Individualverkehr gemeinsam zu errechnen, denn er zählt einer Verkehrslärmgattung zu. Insoweit muss eine kumulative Betrachtung vorgenommen werden. Vorliegend lässt sich deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit annehmen, dass die nächtlichen Verkehrslärmwerte im gesundheitsschädigenden Bereich liegen, welcher aufgrund des unmittelbaren Grundrechtseingriffs eine absolute Grenze der Bauleitplanung darstellt.

Nach der Anlage 1, Ziff. 1.23 zur Stellplatzsatzung werden auch bei gefördertem Wohnraum zwischen 15-16 Stellplätzen zu schaffen sein. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Stellplätze sind nicht ausreichend und die Fläche entlang der Zedernstraße nicht breit genug, womit auch Stellplätze entlang der Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 350/3 angeordnet werden sollen. Die Anzahl der Stellplätze ist bei durchschnittlich 3,4 Verkehrsbewegungen pro Tag nicht von vorn herein unerheblich, weil die Zufahrt für diese Stellplätze über den Gehweg erfolgen soll, welcher auch von anderen Anwohnern genutzt wird. Hierdurch entsteht eine beidseitige straßenrechtliche Gefahrenlage. Die Konfliktbewältigung muss schon im Bebauungsplan erfolgen, weil dieser die atypische Stellplatzanordnung selbst zulässt. Daneben ist grundsätzlich in der Rechtsprechung geklärt, dass unter Anwendung des § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und der damit einhergehende Verkehrslärm nicht zu beanstanden sind, wenn sie einem Vorhaben zugeordnet werden. Vorliegend löst aber ein einzelnes WA-Vorhaben Verkehrslärm in einem WR-Gebiet aus.

<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,</u>

Die Bauleitplanung soll Wohnraum schaffen, tut dies aber im zu vernachlässigenden Umfang im Verhältnis zu den zugleich nachteilig berührten Belangen. Eine nennenswerte Wohnraumschaffung an anderer Stelle wäre möglich (siehe Alternativenprüfung). Eine umfassendere Fortentwicklung des gewählten Standorts zur Schaffung von mehr Wohnraum wäre ebenso möglich (siehe Ungleichbehandlung umliegender Anwohner).

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien,

Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB werden nicht ausreichend berücksichtigt, denn die allein umgesetzte Fläche im großen Plangebiet Nr. 7 „Lagerfeld – 5. Änderung“ für Spielbetrieb zugunsten von Familien wird durch die hiesige Bauleitplanung überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ setzt auf dem Grundstück Nr. 797/1 einen Spielplatz fest. Der Plan umfasst das Gebiet bis südlich zur Kastanienallee und nördlich bis zum Sondergebiet „Altenheim, Kirchenzentrum, Kindergarten“ gemäß Planfestsetzung. Örtlich bekannt ist die Anlage unter dem Namen *„Johanniter Wohnanlage und Kindergarten St. Benedikt“*. Er sichert den Grünzug -die „Schonwald-Anlage“, durch welchen der Philosophenweg läuft, ab. Das gesamte Plangebiet sollte durch zwei Spielplätze versorgt werden, einmal derjenige, welcher nun überplant werden soll und ein Spielplatz östlich der Straße „In der Remise“ nördlich der „Kiefernstraße“, welcher nicht umgesetzt worden ist. Damit ist im großen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ keine nach der Gesamtplankonzeption als Spielplatz festgesetzte Fläche mehr vorhanden, obwohl sich dort eine Vielzahl von Wohnhäusern, eine Schule und Kindergarten befinden. Es stellt sich als planungsrechtliches Problem für die hiesige Bauleitplanung dar, Einzelflächen aus einer großen Plankonzeption für eine Überplanung herauszulösen, die bisher für benötigte öffentliche Zwecke festgesetzt sind und auch noch in solcher Weise genutzt werden. Soll eine ausreichende öffentliche Versorgung durch eine andere Bauleitplanung -im geplanten Neubaugebiet Lagerfeld West- gewährleistet werden, ist die Umsetzung bis zum Satzungsbeschluss sicherzustellen.

Ein Beschluss und die gesicherte Finanzierung für einen Spielplatz an anderer Stelle sind nicht bekannt. Der Alternativstandort im Birkengarten ist ungeeignet, denn der nach Google Maps ausgewiesene zentrale Punkt ist Luftlinie etwa 800 m entfernt, straßenseitig etwa 1000 m zum jetzigen Spielplatzstandort. Nach Informationen der Anlieger sind es bis zum Beginn der Anlage im Birkengarten etwa 400-550 m. Damit können Kinder des Ortsteils das neu zu schaffende Spielplatzangebot nicht eigenständig wahrnehmen. Für Kinder, welcher nicht in der Zedernstraße, sondern südlich in Richtung Kastanienallee wohnen, ist der Abstand noch größer. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage im Birkengarten auf Sport- und Freizeitgestaltung ausgerichtet ist, während der überplante Spielplatz primär auf kleine Kinder abzielt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Gem. Festsetzung Nr. A.2 und Planzeichnung werden 0,4 GRZ, 11,3 m und III Vollgeschosse bzw. 1,2 GFZ festgesetzt. Bei einer Grundstücksfläche von 994,5 m^2 (Nr. 797/1) x 0,4 = sind 397,8 m^2 Grundfläche zulässig. Zum Vergleich steht auf dem Grundstück Zedernstraße 12 (Nr. 871) ein Gebäude mit einer Grund-

fläche von 257,7 m^2, auf dem Grundstück Ginsterweg 2A (Nr. 796/2) steht ein Grundstück mit einer Grundfläche von 110,3 m^2. Beide Gebäude sind zweigeschossig und mit einem Satteldach versehen. Dies als Einstieg vorausgesetzt, wird die Planung nicht aus dem vorhandenen Ortsteil entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ weist in den westlich und östlich gelegenen Gebieten (Gebietstyp 1) wie auch dem südlich gelegenen Gebiet (Gebietstyp 11) nach der Schablone folgende Maßfestsetzung aus: WR-Reines Wohngebiet, Stockwerkzahl zwingend 2, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach 23 Grad – 30 Grad bzw. bis 23 Grad. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche verhält es sich so, dass zur „Schonwald-Anlage“ hin durchgängig eine Bebauungstiefe festgesetzt worden ist, welche 20 m vor der Festsetzung der „Schonwald-Anlage“ endet. Zuletzt sind designierte Flächen für die Errichtung einer Garage festgesetzt worden, um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen. Zugleich führt die Garagenfestsetzung zu einem Ausschluss des Stellplatznachweises an anderer Stelle. Damit wirkt diese Festsetzung zugleich beschränkend für die Anzahl der Wohneinheiten, welche pro Grundstück zugelassen werden können, namentlich eine Wohneinheit. Nach persönlicher Besichtigung und den Aufnahmen auf Streetview sind diese Vorgaben, gerade was die Art der Nutzung, zulässigen Stockwerke bzw. Geschosse, die GFZ von 0,8 und die Dachgestaltung als Satteldach angeht auch umgesetzt worden und bilden danach einen einheitlichen Ortsteil.

Die hiesige Bauleitplan erlaubt hingegen ein WA-Allgemeines Wohngebiet, eine Vollgeschosszahl von drei, damit eine GFZ von 1,2 und Flachdach. Aufgrund der Grundstücksgröße führt die GRZ von 0,4 zur größten absoluten Grundfläche in der Umgebung. Die überbaubare Grundstücksfläche ragt rückwärtig mit nur 3 m an die „Schonwald-Anlage“ heran. Diese Bebauungstiefe steht nicht nur der Bebauung im Ginsterweg entgegen, sondern auch der Bebauung in der Zedernstraße, wo ebenfalls ein Abstand von 20 m zur „Schonwald-Anlage“ eingehalten wird. Selbst wenn die absolute Bebauungstiefe angesetzt wird, nimmt das Vorhaben nicht die Tiefe entlang der Zedernstraße auf, sondern liegt jedenfalls mit der nordöstlichen Bebauungstiefe deutlich tiefer. Die Planbegründung (Nr. 7.2.3, S. 18) gibt hier offenkundig Unwahrheiten wieder, die sich bereits durch Nutzung eines Lineals widerlegen lassen. Um das große Baufenster herum können zweiseitig viele Stellplätze angeordnet und entsprechend viele Wohneinheiten in dem nach der Planung zulässigen Baukörper untergebracht werden, weil gem. text. Festsetzung Nr. A.5 überall entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten geschaffen werden dürfen. Danach erfolgt keine Beschränkung der Wohneinheiten über den Stellplatznachweis oder direkt als Festsetzung. Mithin entzieht die hiesige Planung dem aufgrund der Bauleitplanung Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ entstandenen Ortsteil nicht nur eine Fläche mit öffentlichem Zweck -Spielplatz-, sondern ermöglicht auch eine von der näheren Umgebung deutlich abweichende Bebauung. Bei einer Gesamtbetrachtung handelt es sich um einen Fremdkörper.

Die höhere Geschossigkeit soll nach der Planbegründung in der tieferen Lage des zu bebauenden Grundstücks begründet liegen (N. 7.1, S. 15). Diese städtebauliche Begründung ist nach diesseitiger Auffassung fehlgehend, denn der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt wird am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die danach möglichen 11, 3 m bis zum oben Höhenbezugspunkt ermöglichen drei Vollgeschosse plus anteilig ein Staffelgeschoss (2,7 m bei einer Geschosshöhe von 3,2 m im geförderten Wohnungsbau). Zudem wirkt ein Staffelgeschoss mit Flachdach deutlich massiver, als ein ausgebauter First in einem Satteldach, weshalb in der Rechtsprechung bei einem Flachdach Traufhöhe=Firsthöhe angesetzt wird, bei einem Satteldach aber nicht.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Hier kann vollumfänglich auf die Ausführungen zu § 1 Abs. 6 Nr. 3 u. 4 verwiesen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

Das Plangebiet unterliegt der Ausweisung als Naturpark Bergstraße-Odenwald gem. Verordnung vom 31.07.2006: Gem. § 27 Abs. 3 BNatSchG sollen Naturparks entsprechend ihren Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden. Dies schließt insbesondere die Einschränkung der Zielverwirklichung durch Überplanung aus. Vorliegend führt die Planung zur Einschränkung der Zielerreichung gem. § 27 Abs. 1 BNatSchG und zwar aus folgendem Grund.

In Hessen ist zwar formell kein Waldabstand gesetzlich vorgeschrieben, aber die Eigentümer von Waldgrundstücken treffen besondere Verkehrssicherungspflichten bei heranrückender Bebauung und haften bei Verletzung dieser Pflichten. Bei großen Waldflächen kann eine Pflichtenüberprüfung in aller Regel nicht im gebotenen Umfang erfolgen, weshalb alleinig die Freihaltung eines Vegetationskorridors in Betracht kommt. Ähnliches ergibt sich aus den Ausführungen in der Planbegründung selbst (Nr. 6.1, S. 12 oben). Trockenschäden sind allgegenwertig und werten keinesfalls die vorhandene Vegetation im Plangebiet herab. Sie belegen aber besondere Verkehrssicherungspflichten, wenn Bebauung in großer Bebauungstiefe sehr nah an den Vegetationsbestand herangeplant wird. Dies bedeutet, dass statt dem Bauherrn der Eigentümer des Nachbargrundstücks mit der Vegetation von der gemeinsamen Grenze zurückweicht. Hierin liegt zugleich eine Eigentumsverletzung gemäß der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs begründet (siehe Rücksichtnahmegebot). Der in den textlichen Festsetzungen enthaltene *„Hinweis Abstand zum Wald“:*

„Die Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet grenzen unmittelbar an Wald an. Die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sind gehalten, in eigener Verantwortung bei der Planung der Gebäude Maßnahmen zur Minderung der Schadensrisiken in Bezug auf Astbruch oder umstürzende Bäume vorzusehen, wie etwa ein Verzicht auf Außenbalkone Richtung Norden bzw. durch eine verstärkte Statik“ stellt keine ausreichende Konfliktbewältigung dar, weil schon durch die Planung ein Baufenster in unmittelbarer Waldnähe zugelassen wird, ohne dass ein Vertrag gegenseitige Rechte und Pflichten regelt. Es wird in den Waldbestand außerhalb des Plangebiets angegriffen, wobei aufgrund einer Veränderung des Kronen- und Wurzelwerks die Gefahr besteht, dass die äußere Schutzschicht des Waldes entfällt und der Wald anfälliger für die Folgen des Klimawandels wird.

Nach dem Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried (Nr. 4.3, S. 9) ist es zwar grundsätzlich zulässig, den Konflikt einer Bebauung mit sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserständen einschließlich Setzungen und Schrumpfungen auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren zu verlagern, nicht aber hier. Im Plangebiet befindet sich lediglich ein Baufenster, in welchem ein Gebäude untergebracht werden kann, welches gemäß der Festsetzung Nr. A.4 mindestens 50 % geförderten Wohnraum enthalten soll. Bei unklarer Bodenbeschaffenheit und der Notwendigkeit weiterer Gutachten im Genehmigungsverfahren ist nicht sichergestellt, dass der soziale Wohnraum an dieser Stelle umgesetzt werden kann. Der in den textlichen Festsetzungen enthaltene „Hinweis vernässungsgefährdete Flächen“, wonach zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens dringend empfohlen wird, ist nicht ausreichend, um die geförderte Wohnraumschaffung als in Planhorizont gesichert umsetzbar anzusehen. In solchen Gebieten ist schon in der Bauleitplanung zu ermitteln, ob es durch Bau- und Entwässerungsmaßnahmen auf dem Plangrundstück zu einer Abdrängung auf benachbarte Grundstücke kommt. Rechtfertigt die Stadt planbedingte Eingriffe mit dem Ziel der Schaffung gefördertem Wohnraum, muss sie bei Satzungsbeschluss sicher wissen, dass geförderter Wohnraum auch entstehen kann und nicht an teuren Boden- und Baugutachten sowie den darin enthaltenen Schutzmaßnahmen scheitert.

Der Artenschutz (Nr. 4.5, S. 9) genießt im Verhältnis zur hiesigen Planung Vorrang. Werden im verhältnismäßig kleinen Plangebiet streng geschützte Arten aufgefunden, steht das Planungsziel der Schaffung eines Wohngebäudes außer Verhältnis zum Aufwand der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch CEF- und vergleichbare Maßnahmen. Diesseits bestehen konkrete Hinweise auf streng geschützte Arten nach den ortsbestimmten Befunden. Von den umliegenden Anwohnern ist im Plangebiet eine große Artenvielfalt festgestellt worden, welche im noch ausstehenden Artenschutzgutachten bestätigt werden wird:

- Sichtung von Fledermäusen im Baumbereich und über dem Spielplatz und den östlich angrenzenden Gärten (Jagdrevier)
- Sichtung von Hirschkäfern an den Spielplatzrändern sowie in den angrenzenden Gärten
- Sichtung von mindesten 3 Spechtarten in den Eichen
- Sichtung vom Großen Eichenbock am Spielplatz- und Grundstücksrand Ginsterweg
- Brut und Jagdrevier von verschiedenen Vogelarten (Eichelhäher, Singvögel, auch seltenere Arten wie z.B. Girlitz, Goldammer)

Der in den textlichen Festsetzungen enthaltene „Hinweis Artenschutz“ ist keinesfalls eine ausreichende Berücksichtigung des Artenschutzes. Auch ein nach § 13a BauGB aufgestellter Bebauungsplan ist vollzugsunfähig und damit schon nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, wenn seiner Umsetzung zwingende artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

[vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 – 4 NB 12.97 – NVwZ-RR 1998, 162 ff. = juris Rn. 12 ff.; Hess VGH, Urteil vom 29.6.2016 – 4 C 1440/14.N – ZfBR 2016, 803 ff. = juris Rn. 123 ff.; OVG SH, Urteil vom 27. August 2020 – 1 KN 10/17 –, Rn. 60, juris; VGH Kassel, Urteil vom 25.06.2009 - 4 C 1347/08 - BeckRS 2009, 35845; VGH Kassel, Urteil vom 21.02.2008 - 4 N 869/07 - BauR 2009, 766]

Demnach ist in jedem Fall ein Artenschutzgutachten bzw. zumindest Screening erforderlich, wobei keine Einzelbewertung, sondern eine Begutachtung über eine komplette Periode (ein Jahr) unter Beachtung von Hinweisen der Öffentlichkeit (siehe oben), Trägern von öffentlichen Belangen und Datenbanken durchzuführen ist. Die potentielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen einschließlich notwendiger Umsetzung von Maßnahmen steht außer Verhältnis zum anvisierten Ziel der Bauleitplanung.

Der artenschutzrechtliche Hinweis sieht zur Vermeidung der Verbotsverwirklichung lediglich folgendes vor: *„Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden.“* Damit ist nicht ausgeschlossen, dass es zur Verbotsverwirklichung kommt, denn es fehlt an jeglicher Sicherung.

Es fehlen Ausführungen dazu, ob eine Genehmigung zu erlangen ist, um überhaupt in den Waldbestand eingreifen zu dürfen. Der Hinweis auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Lorsch ist irrig, denn danach sind vorhandene Bäume zu erhalten. Nur unter besonderen Voraussetzungen dürfen Bäume gefällt werden, wofür eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen ist. Das Plangebiet ist so dicht beplant, dass

eine Ersatzanpflanzung im notwendigen Umfang gemessen an der aktuellen Eingrünung gar nicht möglich sein dürfte.

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen,
Die Festsetzung Nr. A.5, wonach Stellplätze - abweichend von § 5 der „Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Lorsch – ohne Begrenzung der maximalen Zufahrtsbreite unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden dürfen, ist unzulässig. Die Festsetzung steht auch im Widerspruch zur Bausatzung der Stadt Lorsch für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans N. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“, welcher abweichende Anforderungen an die Gestaltung von Außenanlagen stellt.

Die Straßenverkehrswidmung besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück Nr. 350/3 direkt entlang des Grundstücks Zedernstraße 12 (Nr. 871) stellt eine verkehrliche Widmung ins nichts dar, denn im Übrigen ist es ein Fußweg. Im Norden am Ende der Wegeverbindung verläuft der Philosophenweg, welcher keine Erschließungsstraße darstellen dürfte. In der Begründung wird diese Art der Erschließung nicht erläutert (Nr. 6.2, S. 13). Der Weg ist auf dem Flurstück Nr. 350/3 bereits im Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und durch straßenverkehrliche Anordnung als Fuß- und Radweg festgesetzt. In der hiesigen Planung soll er als verbreitete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bis zur „Schonwald-Anlage“ festgesetzt werden.

Diese Festsetzung stellt sich als ausschließlich nachteilig für umliegende Bürger dar. Die Festsetzung ist aus verkehrlicher Sicht sinnlos, denn die Verkehrsfläche erfüllt in nördlicher Richtung keinerlei Anschluss- und Erschließungsfunktion. Die Festsetzung soll soweit ersichtlich der Zufahrt zum Bauobjekt dienen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche als öffentlich führt allerdings dazu, dass nicht der Bauherr des Bauvorhabens für sie aufkommen muss, sondern sie als sog. „Stich“ oder „Stichstraße“ zu den Erschließungsanlagen „Zedernstraße“ und „Ginsterweg“ hinzugerechnet und allen Anliegern als Bestandteil ihrer Erschließungsanlage in Rechnung gestellt werden könnte. Wird dies umgesetzt, bezahlen die umliegenden Anlieger für die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte und mithin gem. § 2 Abs. 1 S. 2 HStrG gewidmete Zufahrt zum durch die hiesige Bauleitplanung zugelassenen Bauvorhaben. Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Entwertung der bisherigen Nutzung als Fuß- und Radweg (Nr. 6.1, S. 12) unzutreffend ist. Der Geh- und Fahrweg ist nicht zugewachsen, weil er wenig genutzt wird, sondern weil der Eigentümer des östlich gelegenen Grundstücks (Plangegenstand/Spielplatz) seinen Verkehrssicherungspflichten zum Zurückschneiden der Vegetation nicht ausreichend nachkommt.

Der Brandschutz ist nicht ausreichend sichergestellt. Der Hinweis, wonach die Feuerwehr der Stadt Lorsch zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, das im Plangebiet eingesetzt werden kann, um Personen aus oberen Stockwerken eines Gebäudes retten zu können, ist unzureichend. Gegebenenfalls könne im Rahmen des Brandschutzes gebäudeseitig ein baulicher zweiter Rettungsweg vorzuhalten. Eine gebäudeseitige Anordnung ist unbestimmt. Zudem sollen am Gebäude Stellplätze angeordnet werden, was einem ausreichenden Rettungsbereich als zweiter Fluchtweg entgegensteht. Eine solche Ausführung ist in der näheren Umgebung auch völlig unüblich und stellt damit eine weitere Abweichung zu Status quo dar.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

Die im Plangebiet belegenen Grünflächen sollen aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht ausgeglichen werden. Die in der Planung enthaltenen freiwilligen „Ausgleichsmaßnahmen“ sind von ihrem Umfang her nicht nennenswert und auch ungesichert. Der danach festzuhaltende ersatzlose Verlust von Grünflächen im Plangebiet sowie der zusätzlich erfolgende Eingriff auf angrenzenden Flächen steht den Zielen des „Stadtentwicklungsplans STEP 2030“ entgegen, wonach Lebensraum für Tiere, Pflanzen und die Artenvielfalt („Grün“) erhalten werden sollen. Dies zugrunde gelegt ist auch der Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB nachteilig durch die Planung betroffen.

****

Das Planungsziel wird sich kaum umsetzen lassen, denn die Planung ist aufwendig, nicht rechtssicher, langwierig und teuer. Die zu schaffende Anzahl an geförderten Wohnungen steht außer Verhältnis zu den (faktischen) Eingriffen und nachteilig betroffenen Belangen. Wir bitten um Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: ulrich.villinger@piske.com;
cc an: r.stephan@lorsch.de

Magistrat
der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/3-2025/1**
Dokument-Nr.: **2025/295018**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bearbeitet von: Sabine Mahler
Zimmernummer: 3.007
Telefon/ Fax: +49 6151 12 6374/ +49 611 327642290
E-Mail: Sabine.Mahler@rpda.hessen.de
Datum: 14. März 2025

Bauleitplanung der Stadt Lorsch, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 7 „Im Lagerfeld, 8. Änderung“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Planungsbüro PISKE GbR vom 10. Februar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Lorsch die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung einer Wohnbebauung mit 12 WE zu schaffen. Die nördlich angrenzenden Flächen sollen als Grünflächen mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion gesichert werden, sind aber in dem Geltungsbereich nicht enthalten und somit nicht entsprechend festgesetzt. Bisher ist der Bereich im Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ von 1978 als Kinderspielplatz festgesetzt und als solcher angelegt, soll aber verlagert werden. Wegen der Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden. Es erfolgt freiwillig eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.000 m².

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Zu dem o.a. Bebauungsplanvorentwurf nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaftliche Belange – Allgemein

Der Schutz vor Starkregen und seinen Folgen wird auch in Hessen immer wichtiger. Je weiter der Klimawandel fortschreitet, desto mehr und heftigere Starkregenereignisse werden auftreten. Diese können überall niedergehen. Die dadurch entstehenden Überflutungen resultieren meist aus der überlasteten Kanalisation und abseits von Fließgewässern.

Mit dem Starkregenviewer des HLNUG können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen besser einschätzen und vorsorgen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter https://www.hlnug.de

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „hoch“ zugeordnet.

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

Gegen den Bebauungsplanvorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Gegen den Bebauungsplanvorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Dezernat IV/Da 41.4 hat für die Stadt Lorsch keine Zuständigkeit.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für die beiden Plangeltungsbereiche keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lagerfeld“ aus dem Jahr 1978. Dieser Bebauungsplan wurde verschiedentlich geändert.

Das Flurstück 797/1 (Zedernstraße 14) wird als Spielplatz genutzt. Neben wenigen Spielgeräten handelt es sich vorrangig um eine offene, artenarme Rasenfläche in Form einer Spielwiese.

Bei den Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um Flächen, die bislang nicht bebaut sind.

Wie aus der Flächenbilanz (Begründung, Kap. 7.5.1) zu entnehmen, ist bei der Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 600 m² zu erwarten.

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes folgendes zu beachten:

Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Ergänzend sind je nach örtlichen Gegebenheiten Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektrosmog und Klima zu machen.

Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren genügt soweit nicht anders angegeben, eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer **unvollständigen Datenbasis** beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von jeweils einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sabine Mahler

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Piske GbR
Raum + Stadt + Landschaft + Umwelt
Stadtplaner + Architekten + Ingenieure
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **L 2910-2025**
Ihr Zeichen:	Herr Ulrich Villinger
Ihre Nachricht vom:	10.02.2025
Ihr Ansprechpartner:	Katharina Krause
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail:	Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	04.03.2025

Lorsch,
"Im Lagerfeld"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 7 - 8. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Katharina Krause

KREIS BERGSTRASSE
DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Behördenrufnummer
. . . einfach ohne Vorwahl
Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim
Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim
Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung

Sachbearbeitung: Frau Disam
Raum: 2080
Durchwahl: 06252/15-5892
Telefax: 06252/15-5499
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Homepage: www.kreis-bergstrasse.de

Per Mail

Planungsbüro Piske
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen/Rhein

Datum: 14.03.2025

Aktenzeichen: **TÖB-2025-508**
Bauleitplanung der Stadt Lorsch; Bebauungsplan Nr. 7 "Im Lagerfeld", 8. Änderung
Grundstück: Lorsch - Lorsch,
Fl.-Flurstück/e: 11-797/1
Bezug: Ihr Schreiben vom 13.02.2025

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans -
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verlegung des Spielplatzes
In der Begründung wird mehrfach darauf hingewiesen, dass für kleine Kinder ein Ersatzspielplatz in der Nähe geschaffen werden könnte, ohne jedoch konkrete Flächen zu nennen. Wir regen an hier-sofern schon entsprechende Überlegungen bestehen- diese darzulegen.

Dachgestaltung
Aus der städtebaulichen Konzeption (Ziffer 7.1) ergibt sich, dass sich die Gemeinde darüber bewusst ist, dass die Anzahl von 3 Vollgeschossen verbunden mit der Möglichkeit eines ausgebauten Dach- bzw. eines Staffelgeschosses über die Umgehungsbebauung hinausgeht und dies auch den planerischen Willen der Gemeinde darstellt.
In der Abbildung auf Seite 16 werden die Höhenunterschiede anhand eines Gebäudes mit Satteldach dargestellt. Wir geben jedoch zu bedenken, dass von einem Gebäude mit Flachdach eine wesentlich massivere Wirkung ausgeht. Daher regen wir an, Festsetzung hinsichtlich der Ausgestaltung des Staffelgeschosses zu treffen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Bemerkungen und Hinweise zum Bebauungsplan

1. Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, müssen naturschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeglichen werden, da diese Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen werden (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).Diese Voraussetzungen wurden in der Begründung dargestellt.

2. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens ist das Aufstellen eines Umweltberichtes und die Durchführung einer formalen Umweltprüfung somit nicht notwendig. Dennoch müssen die erheblichen Belange der Umwelt ermittelt werden. Diesbezüglich möchten wir darauf hinweisen, dass im Rahmen des Eingriffs potentielle Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches auch bei Verfahren nach § 13a BauGB bei Möglichkeit vermieden und minimiert werden müssen. Diese sind entsprechend im Zuge des Bebauungsplans festzusetzen.

3. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach §§ 39, 44 BNatSchG bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung uneingeschränkt zu beachten.

Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)

4. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) im weiteren Verfahren erstellt werden soll. Hier sollte darauf geachtet werden, dass alle möglichen vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen und Risiken schlüssig und ausführlich dargelegt werden. Auch sollen weitere artenschutzrechtliche Anforderungen bedarfsgerecht erstellt werden. Hierzu möchten wir folgende Hinweise geben:

    - Für die Erstellung der ASP sollte sich stark am „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung (HMUELV 2011) orientiert werden.

    - Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Rahmen der ASP hat sich auf den gesamten Wirkradius möglicher Störwirkungen zu beziehen. Dabei sollen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen entsprechend berücksichtigt werden, sowohl im Plangebiet, als auch darüber hinaus. Die Festlegung des genauen Wirkraumes ist dabei schlüssig und nachvollziehbar darzulegen. Hier ist insbesondere der Baumbestand nördlich des Untersuchungsgebiets zu beachten. Augenscheinlich haben die drei alten, am nördlichen Rand des Plangebietes wachsenden Eichen und weitere Bäume ein Habitatpotential. Unter anderem ist hier das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen, um etwaige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen und artenschutzrechtliche Maßnahmen ableiten zu können.

    - Sollten sich aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen die Notwendigkeit zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben, sollen die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Flächen in der Artenschutzprüfung konkret beschrieben werden. Sie müssen vor Beginn der baulichen Maßnahme funktional wirksam sein. Die für die Umsetzung und vollständige Funktionalität notwendige Vorlaufzeit vor Beginn der baulichen Maßnahme ist entsprechend in die Planung des Eingriffes einzukalkulieren, um Verzögerungen der den Eingriff vorbereitenden Maßnahmen zu vermeiden.

    - Auch weisen wir darauf hin, dass bei der Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen der ASP konkrete Angaben für das Monitoring der Maßnahme (Dauer und Häufigkeit) und das Risikomanagement beizufügen sind.

    - Nachweise, welche die Umsetzung und Funktionalität der artenschutzrechtlichen Maßnahmen belegen, sind der UNB während des Monitorings vorzulegen.

5. Wir haben zudem den Hinweis erhalten, dass sich in den Eichen nördlich des Plangebietes ein Vorkommen des Großen Heldbocks (Cerambyx cerdo) befinden soll. Dieser ist bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes und seines Wirkraumes zu berücksichtigen und beim Feststellen des Vorkommens entsprechend artenschutzrechtlich zu erfassen.

6. Flächen, welche für notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, sind in der ASP auf ihre Eignung hin zu überprüfen und mit Beschreibung der Maßnahmen textlich festzulegen.

7. Sollten sich aus der Aufstellung der ASP Risiken für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben (z.B. durch das Einwandern von Arten aus dem näheren Umfeld), sind Vorkehrungen gegen das Einwandern geschützter Arten während der gesamten Bauphase zu treffen und diese textlich zu konkretisieren.

8. Auch empfehlen wir eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen fachlichen Gutachter.

<u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung)</u>

9. Die Auswirkungen der durch das Vorhaben entstehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Umwelt beschränken sich nicht nur auf das Plangebiet. Daher ist ein Wirkradius über die Maße des Plangebietes hinaus textlich sinnvoll zu begründen. In diesem ist die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der Umwelt textlich mit aufzunehmen und die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Biotope und Arten darzulegen.

10. Der Bestand im Geltungsbereich und im Wirkradius des Eingriffes ist in einer Biotopkartierung und einem maßstabsgerechten Bestandsplan textlich und zeichnerisch zu erfassen. Auch die im Rahmen des Vorhabens zu erwartende Entwicklung des Bestandes ist in einem maßstabsgerechten Entwicklungsplan festzuhalten.

11. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine lichte Gehölzstruktur. Dabei handelt es sich laut Begründung zum Bebauungsplan um drei große Eichen und mehrere kleinere Buchen, welche entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wachsen. Auch darüber hinaus ist insbesondere die Wertigkeit des Baumbestandes/Waldes im nach Punkt 9 definierten Wirkraum zu erfassen und auf potenzielle Beeinträchtigungen hin zu untersuchen und textlich festzuhalten.

12. Auch wird auf S. 10 im Kapitel 5 „Bisheriges Baurecht“ auf einen zum Waldrand einzuhaltenden Abstand von 20 m hingewiesen. Dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass der Abstand der Baugrenze 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beträgt. Da direkt an das Plangebiet eine größere Gehölzstruktur anschließt, raten wir den Abstand der Bebauung dahingehend zu überprüfen.

13. Ist aufgrund des auf S. 10 beschriebenen Waldabstandes ein Eingriff in die angrenzende Fläche zu erwarten, ist zu prüfen, ob dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollte.

14. Sollte durch den Eingriff die Gefahr notwendiger Holzrodungen bestehen, ist hierfür unter Umständen eine Genehmigung einzuholen. Wir bitten dies in den Planungen zu berücksichtigen.

15. Die Stadt Lorsch hat eine Baumschutzsatzung (vom 10.09.2020). Diese ist bei der Planung ebenfalls zu beachten.

16. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung des Bestands oder zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen im Bebauungsplan und Entwicklungsplan dargelegt werden sollen. Weiter empfehlen wir die Erstellung eines maßstabsgerechten Freiflächenplans.

17. Sind im Zuge der baulichen Ausführung größere Glasfassaden oder großzügige Fensterflächen vorgesehen, so soll hier das Risiko des Vogelschlags an Glasflächen berücksichtigt und weitgehend vermieden werden.

Hierzu empfehlen wir verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung großer Glasfronten oder der Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen (Klebefolien mit entsprechenden Mustern für Fensterfronten, etc.) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch ist die Beachtung der Regelung in § 37 Abs. 2 und 3 HeNatG (vom 25.03.2023) in diesem Zusammenhang empfehlenswert.

Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen

18. Im Falle geplanter CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen weisen wir auf die notwendige Prüfung auf Verfügbarkeit der Flächen und die rechtliche Sicherung der geplanten Maßnahmen und der hierfür in Anspruch genommenen Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hin.

Untere Wasserbehörde

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

Geothermie

Der Planbereich liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.12.2023 (StAnz. 52/2023, S. 1701) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.
Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.
Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Niederschlagswasser

Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen wird auf 92,50 m ü NN festgesetzt. Wir bitten entsprechend den Bemessungsgrundwasserstand in den textlichen Festsetzungen unter C. Niederschlagswasser sowie ggf. in der Begründung unter Punkt 7.7 Ver- und Entsorgung zu ergänzen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht worden ist und das bis dahin gültige Regelwerk DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat.
Wir bitten dies entsprechend in der Begründung unter Punkt 7.7 Ver- und Entsorgung zu ergänzen.

Bodenschutz
In den textlichen Festsetzungen unter Punkt C Bodenauffüllungen und Bodenaustausch wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass der höchste zu erwartende Grundwasserstand zu berücksichtigen ist. Dieser kann anhand der umliegenden Messstellen auf 92,50 m ü NN festgesetzt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität

Kreisstraßen
Fehlanzeige

Radverkehr
Fehlanzeige

ÖPNV
Fehlanzeige

Grundsatz und Kreisentwicklung

Klimaschutz

Das im Dezember 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz hebt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervor: § 13 Absatz 1 gebietet allen Trägern öffentlicher Aufgaben, den Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dieses Berücksichtigungsgebot konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Dies gilt insbesondere, soweit die zugrundeliegenden Vorschriften bestimmte Entscheidungen vom Vorliegen von „öffentlichen Interessen“ oder „vom Wohl der Allgemeinheit“ abhängig machen, wenn sie den zuständigen Stellen Planungsaufgaben geben oder Abwägungs-, Beurteilungs- und Ermessensspielräume zuweisen.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/ Verordnungen herangezogen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem (z.B. Wärmepumpen, Pelletheizungen) mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

Ladeinfrastruktur

Es wird angeregt im Sinne von§ 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Grundstücke. Garagen oder Stellplätze sollten eine ausreichende Anzahl von Plätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.
Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden. Das gilt auch für Carports („überdachte Stellplätze"). Folgende Festschreibung wird empfohlen: „Dächer auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen."

Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren. Gegenläufigen Entwicklungen sollte durch eine entsprechende Festsetzung entgegengewirkt werden.

Für ein Entwässerungskonzept wird angeregt, dass das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt wird. Das Mindestvolumen der Zisternen sollte 1 cbm / 75 m² Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

Gefahrenabwehr Brandschutz

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

-Entfällt-

Zum baulichen Brandschutz

- Zum Punkt Brandschutz (Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Seite 8):
  Sofern Gebäude mit Nutzungseinheiten errichtet werden sollen, deren zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die Feuerwehr Lorsch nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

-Entfällt-

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

-Entfällt-

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich der geplanten Bebauung ergibt sich folgende Empfehlung bezüglich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Begründung Punkt 7.7. Ver- und Entsorgung Löschwasserversorgung, Seite 25).
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

-Entfällt-

Zu Abweichungen / Erleichterungen

-Entfällt-

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznach-weises

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Disam

Von:	Robin.Toengi@forst.hessen.de
An:	Ulrich Villinger
Cc:	Steffen.Hering2@forst.hessen.de; Hille.Sundermeier@forst.hessen.de; r.stephan@lorsch.de; Knud.Dockendorf@forst.hessen.de; Heike Walter; Conny Christmann
Betreff:	AW: Bauleitplanung der Stadt Lorsch, hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7 "Im Lagerfeld - 8. Änderung"
Datum:	Freitag, 7. März 2025 13:12:48

Sehr geehrter Herr Villinger,

hiermit nehme ich für das Forstamt Lampertheim Stellung zum unten genannten Bebauungsplan.

Forstfiskalisch als Waldgrundeigentümer bestehen keine Bedenken, da keine Betroffenheit besteht.

Forsthoheitlich als untere Forstbehörde gebe ich zu bedenken, dass der im Bebauungsplan mehrfach erwähnte Waldrand auf dem Flurstück 70/2 (Flur 11) bis an den Planbereich heranreicht. Bei Sturm oder sonstigen Extremwetterereignissen und auch durch biotische Schadfaktoren besteht die Gefahr, dass die Bäume am Waldrand auf das bebaute Grundstück fallen. Die Bäume haben einen Gefährdungsbereich von 30 Metern um den Standpunkt herum und stellen damit eine potentielle Gefahr für das bebaute Nachbargrundstück dar. Um diese Gefahr auszuschließen, müsste die Nachbarbebauung einen Mindestabstand von 30 Metern zum Waldrand wahren.

Des Weiteren entstehen der Stadt Lorsch als Waldeigentümerin ein erhöhter arbeitstechnische Aufwand (z. B. Einsatz von Seilschleppern und sonstiger besondere Sicherungsmaßnahmen wie Kronenrückschnitt) und die dadurch bedingten höheren Kosten für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht im Gefährdungsbereich des geplanten Gebäudes. Die Abgeltung der Zusatzkosten für notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen muss auf privatrechtlicher Ebene auf Initiative des Vorhabenträgers vertraglich geregelt werden.

Schäden an Gebäuden durch Baumschlag -sofern diese nicht durch ein schuldhaftes Handeln der Waldeigentümerin (Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht) verursacht wurden- sind nicht diesem anzulasten. Für diese Schäden trägt alleine der Eigentümer des bebauten Grundstückes das Risiko.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen an Bäumen (siehe S. 23 der Begründung zum Bebauungsplan) sind mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen und unter größtmöglicher Schonung und Schutz derselben durchzuführen. Es ist auf gerade, glatte Schnitte mit möglichst geringer Wundflächenentstehung zu achten Baumschutz nach DIN 18920. Die Rückschnitte dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars eines jeden Jahres durchgeführt werden, um die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt so gering wie möglich zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Robin Töngi

HessenForst, Forstamt Lampertheim
Funktionsbeschäftigter Technische Produktion

Außerhalb Wildbahn 2
68623 Lampertheim
Telefon: +49 6206 94520 – 28 (nur donnerstags und freitags)
www.hessen-forst.de

Wald. Deine Natur.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) KV Bergstraße
Am weißen Rain 72 , 64646 Heppenheim

Wolfram Grüneklee
Tel. 06252/965755
kv-bergstrasse@sdwhessen.de

Heppenheim, den 18.03.2025

Planungsbüro PISKE
Herrn Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen

Bauleitplanung der Stadt Lorsch, Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“;
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGb
Ihr Schreiben vom 10.02.2025 (per Mail)

Sehr geehrter Herr Villinger,

von Seiten der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Kreisverband Bergstraße – bestehen gegen das o.a. Bauleitplanverfahren erhebliche und grundsätzliche Bedenken.

Zunächst sind wir verwundert, dass einerseits ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung eingeleitet, dann aber doch ein zweistufiges Verfahren gewählt wird.

Ihrem Hinweis in Ziffer 7.5.2 letzter Absatz der Begründung, dass ein Ausgleich schon rein rechtlich nicht erforderlich sei, entspricht nicht der Formulierung in Ziffer 4.5. der Begründung, wonach auf ein noch zu erstellendes gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten verwiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass der starke Rückschnitt der besonders prägenden Eichen an der Südseite der Bäume erfahrungsgemäß das vorzeitige Absterben der Eichen zur Folge haben wird; damit ginge auch ein wertvoller Lebensraum für Insekten und Vögel verloren. Gerade Eichen sind dafür bekannt, dass sie unzähligen Individuen Lebensraum bieten. Zudem müssen für die Umsetzung der Bebauung je drei Fichten, Ahornbäume sowie sechs Buchen gefällt werden, wobei sich noch weitere Fällungen nördlich des Baugeländes aus Gründen der Verkehrssicherheit ergeben könnten. Während andere Kommunen alles Erdenkliche unternehmen, um mehr Grün in die Wohngebiete zu bringen, würde hier genau das Gegenteil bewirkt.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Vorkommen des Großen Eichenbocks (Cerambyx cerdo) zu erwähnen, der in Anhang IV und V der FFH-Richtlinie als streng geschützte Art aufgelistet ist.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtliche Entscheidung ist dem B-Plan Verfahren vorgreiflich, d.h. wenn eine der genannten Verbotstatbestände zutrifft ist die Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht vollzugsfähig.

Insoweit müssen wir den Bebauungsplan ablehnen.

Freundliche Grüße



Wolfgang Fütterer
(Schriftführer)

NABU-Kreisverband Bergstraße; Mannheimer Straße 23 , 64625 Bensheim

Magistrat der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch
c/o
Planungsbüro PISKE GbR | Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB
Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Stellungnahme, geben wir im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 BauGB ab:

der NABU Kreisverband Bergstraße bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 8. Änderung“ und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Nach eingehender Prüfung der bereitgestellten Dokumente sowie der relevanten gesetzlichen Bestimmungen möchten wir folgende, Anmerkungen sowie Benden und Anregungen vorbringen:

1. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Artenschutzprüfung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Obwohl das beschleunigte Verfahren diese Möglichkeit bietet, möchten wir betonen, dass eine fundierte Bewertung der Umweltauswirkungen auch bei kleineren Vorhaben unerlässlich ist. Insbesondere die potenziellen Auswirkungen auf lokale Biotope, geschützte Arten und das Mikroklima sollten beachtet werden.

Die in der Begründung angekündigte **Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange** durch ein gesondertes Fachgutachten sollte daher Bestandteil der Planung und damit als abwägungsrelevante Größe in den Planungsprozess aufgenommen werden. Das Vorkommen geschützter Arten wird in der Begründung als wahrscheinlich betrachtet. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst die Vorhabenverwirklichung und nicht die planerische Vorbereitung. Jedoch können Bauleitpläne, deren Darstellungen und Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Absatz 3 BauGB. Die Nichtbeachtung artenschutzrechtlicher Belange könnte dazu führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen unerkannt bleiben und somit keine entsprechenden Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergriffen werden.

2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Auch wenn im beschleunigten Verfahren von einer formellen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden kann, empfehlen wir dringend, dennoch eine solche Bilanzierung durchzuführen. Dies stellt sicher, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Eine transparente und nachvollziehbare Bilanzierung der Eingriffe und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist essenziell, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt angemessen zu bewerten und zu kompensieren.

3. Verlust von Grünflächen und Spielplätzen:

Die geplante Wohnbebauung betrifft eine bisher als Kinderspielplatz genutzte Fläche. Solche innerstädtischen Grünflächen erfüllen wichtige soziale und hier womöglich auch ökologische und Funktionen, darunter die Förderung der Biodiversität, die Verbesserung des Mikroklimas und die Bereitstellung von Erholungsräumen für die Bevölkerung. Wir regen daher an, den Verlust dieser Fläche durch die Schaffung gleichwertiger Ersatzflächen in unmittelbarer Nähe zu kompensieren und sicherzustellen, dass diese Ersatzflächen die gleichen Funktionen erfüllen können.

5. Klimaschutz und Nachhaltigkeit / nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Angesichts der aktuellen Klimakrise ist es unerlässlich, dass neue Bauvorhaben klimafreundlich und nachhaltig gestaltet werden. Wir empfehlen daher, bei der Planung des Bauvorhabens Maßnahmen zur Energieeffizienz, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung nachhaltiger Mobilität zu berücksichtigen. Die Festsetzungen über eine Dachbegrünung begrüßen wir. Weiterhin regen wir an, die für die Nichtüberbaubaren Grundstückflächen eine Bindung für die Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen verbindlich festzusetzen. Dies dient der Verbesserung des Mikroklimas und beugt dem Ausbringen invasiver Arten vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag