

STADT LORSCH

**BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„SPORT- UND FREIZEITZENTRUM
OST TEIL II – 2. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

APRIL 2024

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-030-02

Inhalt:

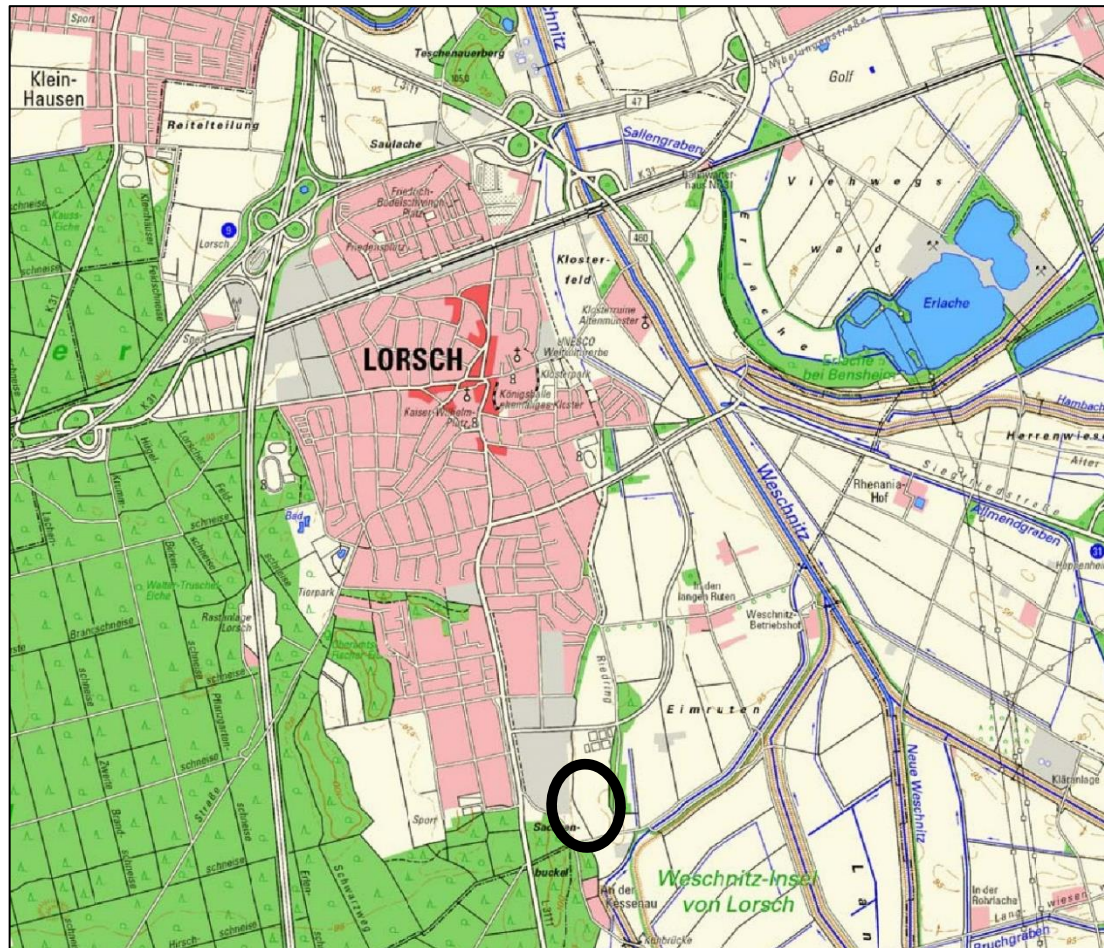
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
3.1. Regionalplan	7
3.1.1. Regionalplan Südhessen	7
3.1.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	11
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	11
5.1. Vorhandene Nutzung	11
5.2. Vorhandene Erschließung	12
5.3. Technische Infrastruktur	13
5.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
5.5. Artenschutz	13
5.6. Bodenschutz	13
5.7. Kampfmittel	13
6. Planung	13
6.1. Städtebauliche Konzeption	13
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2.1. Fläche für Sport- und Spielanlagen	14
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.2.4. Begrenzung der zulässigen Versiegelung	17
6.3. Erschließung	18
6.3.1. Verkehrliche Erschließung	18
6.3.2. Leitungsinfrastruktur	19
6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.4.1. Werbeanlagen	20
6.4.2. Dacheindeckung	20

6.4.3. Einfriedungen	20
6.4.4. Stellplätze	21
6.5. Grünordnung	21
6.6. Immissionsschutz	26
7. Bodenordnung	26
8. Umweltbericht	27
8.1. Beschreibung der Planung	27
8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	27
8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	27
8.1.3. Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung	28
8.1.4. Flächenbedarf der Planung	29
8.2. Übergeordnete Vorgaben	31
8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	31
8.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen	33
8.2.3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	34
8.2.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	34
8.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	35
8.3.1. Naturräumliche Gliederung und Geländeform	35
8.3.2. Schutzgut Boden	36
8.3.3. Schutzgut Klima	36
8.3.4. Schutzgut Wasser	37
8.3.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	37
8.3.6. Artenschutz	40
8.3.7. Schutzgut Fläche	40
8.3.8. Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	40
8.3.9. Schutzgut Mensch und Erholung	40
8.3.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
8.3.11. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	41
8.4. Alternativenprüfung	43
8.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
8.4.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	44

8.4.3.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	45
8.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	46
8.5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	46
8.5.2.	Gegenüberstellung von Konflikt und Maßnahmen	48
8.6.	Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	52
8.7.	Zusätzliche Angaben	55
8.7.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser)	55
8.7.2.	Energie	55
8.7.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	55
8.7.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	55
8.7.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	56
8.7.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	56
8.7.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	56
8.7.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	56
8.7.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	56
8.7.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
9.	Zusammenfassende Erklärung	57
9.1.	Zielsetzung der Planung	57
9.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	57
9.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	58
9.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	58

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und befindet sich im Südosten der Ortslage von Lorsch südlich des Starkenburgring und östlich der Ludwig-Gärtner-Straße. Die Fläche befindet sich im Sportpark Ehlried am Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der östlich anschließenden offenen Landschaft.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 67/13
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 86 und 88
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 88
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 67/8 und 67/10

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst das Flurstück 67/6 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südlichen Teil des Sportparks Ehlried. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II – 1. Änderung“ ist hier die Anlage einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz und Tribünenanlage vorgesehen und zulässig. Die Leichtathletik-Anlage wurde jedoch zwischenzeitlich an anderer Stelle verwirklicht, so dass die Fläche für andere Nutzungen aus dem Bereich Sport und Freizeit zur Verfügung steht.

Gemäß der aktuellen Planung soll die Fläche künftig in mehrere Nutzungen aufgeteilt werden. Im Norden soll ein Trainingsplatz von 40 x 60 m für den Tvgg Lorsch entstehen. Südlich anschließend gibt es Interesse an der Anlage eines Adventure-Golf-Platzes (einer Form des Bahnengolf oder Minigolf) und im Süden des Plangebiets soll eine Mountainbike-Strecke in Form einer Dirt-Bahn entstehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer räumlich noch nicht verorteten Grillhütte in der Diskussion. Ergänzend zu den Sport- und Freizeitnutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets soll eine öffentlich zugängliche Toilettenanlage hergestellt werden.

Aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist zur Verwirklichung dieser Nutzungen eine Bebauungsplanänderung für den betreffenden Teilbereich erforderlich. Anders als der Vorgängerbebauungsplan soll der Änderungsbebauungsplan lediglich rahmensetzende Festsetzungen treffen, ohne die Fläche konkret einer oder mehreren Sportarten oder Freizeitnutzungen zuzuordnen und ohne die jeweiligen Spielfelder oder Sport- und Freizeitanlagen räumlich zu verorten. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Sport- und Freizeitnutzung auf der Fläche in Zukunft organisch entwickeln kann. Bei einer Veränderung der Flächennutzung z.B. durch das Aufkommen anderer Sportarten und damit auch anderer Sport- und Trainingsflächen soll eine bauliche Anpassung der Fläche an den veränderten Bedarf auch ohne eine erneute Änderung des Bebauungsplans möglich sein.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Lorsch für die Änderung des Bebauungsplans sind insbesondere:

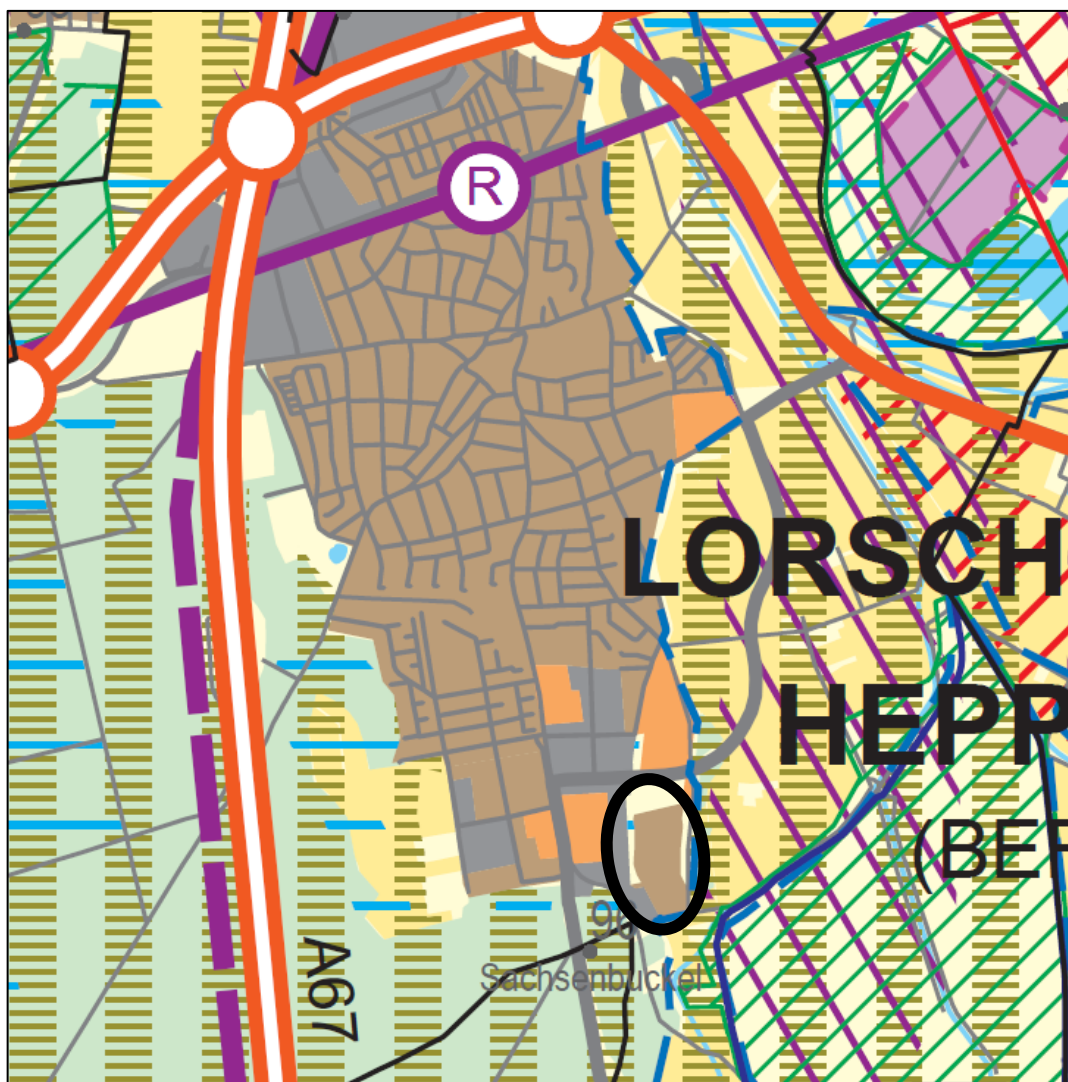
- bedarfsgerechte Nutzung einer bereits planungsrechtlich gesicherten Fläche für Sport- und Spielanlagen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie der zulässigen Gebäudekubaturen,
- vollständige Versickerung oder Verdunstung des auf dem Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers, alternativ Nutzung als Brauchwasser zur Verringerung des Trinkwasserbedarfs,
- randliche Einbindung der Fläche in den östlich angrenzenden Waldrand bzw. Erhalt der bereits vorhandenen Grünstrukturen am östlichen und südlichen Plangebietsrand.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1. Regionalplan

3.1.1. Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen weist der Stadt Lorsch die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das Plangebiet selbst ist als Vorranggebiet Siedlung im Bestand ausgewiesen. Direkt östlich und südlich grenzt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an das Plangebiet an. Direkt östlich des Plangebiets erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



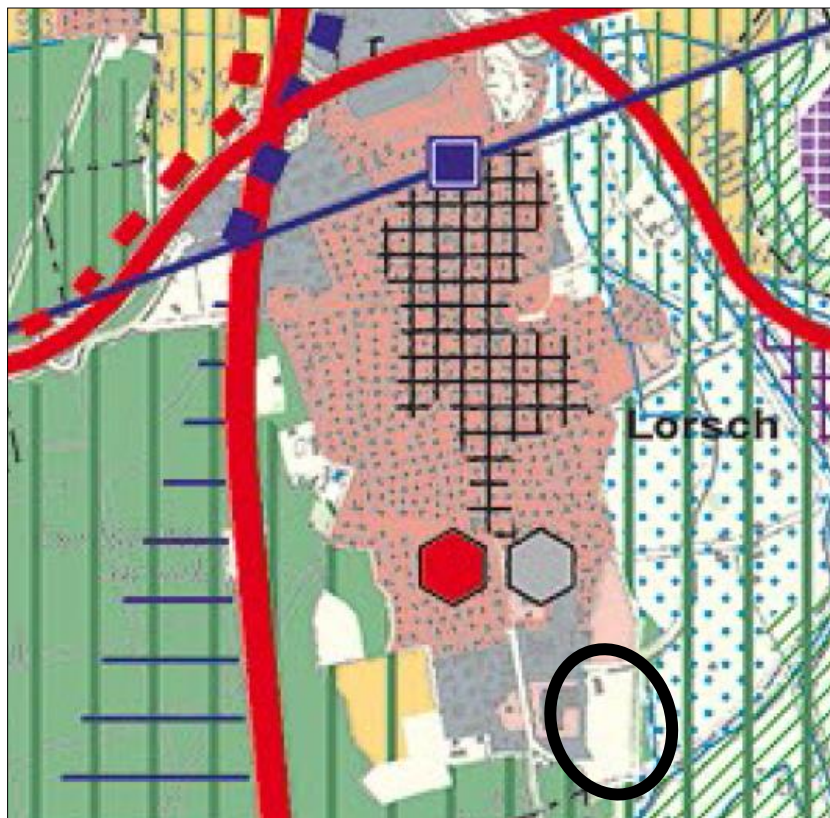
Regionalplan Südhessen (Ausschnitt)

3.1.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als restriktionsfreie sogenannte „Weißfläche“ dargestellt.

Direkt östlich und südlich grenzt ein regionaler Grünzug, direkt östlich ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und südöstlich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

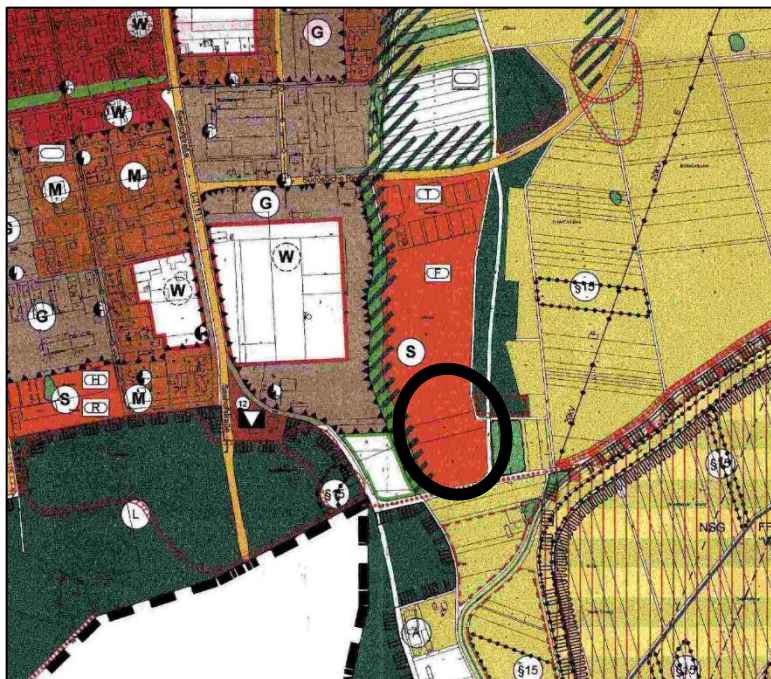
3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch stellt die Fläche als Sonderbaufläche im Bestand dar. Die nördlich des Plangebiets bereits hergestellten Tennisplätze und Fußballplätze sind entsprechend dargestellt bzw. mit einem „T“ für Tennis und einem „F“ für Fußball markiert. Für das Plangebiet selbst ist im FNP keine weitere Spezifizierung der Sonderbaufläche angelegt.

Östlich des Plangebiets bildet eine als Wald bzw. als Grünfläche dargestellte Fläche den Übergang zur anschließenden offenen Landschaft.

Im Westen des Plangebiets ist zur angrenzenden gewerblichen Baufläche im Bestand eine schmale Grünfläche sowie ein Grünzug als Zäsur angeordnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen entspricht in ihrer Funktion der im FNP dargestellten Sonderbaufläche. Die Bebauungsplanänderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch (Ausschnitt)

3.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst den südöstlichen Teil des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 16.04.2004.

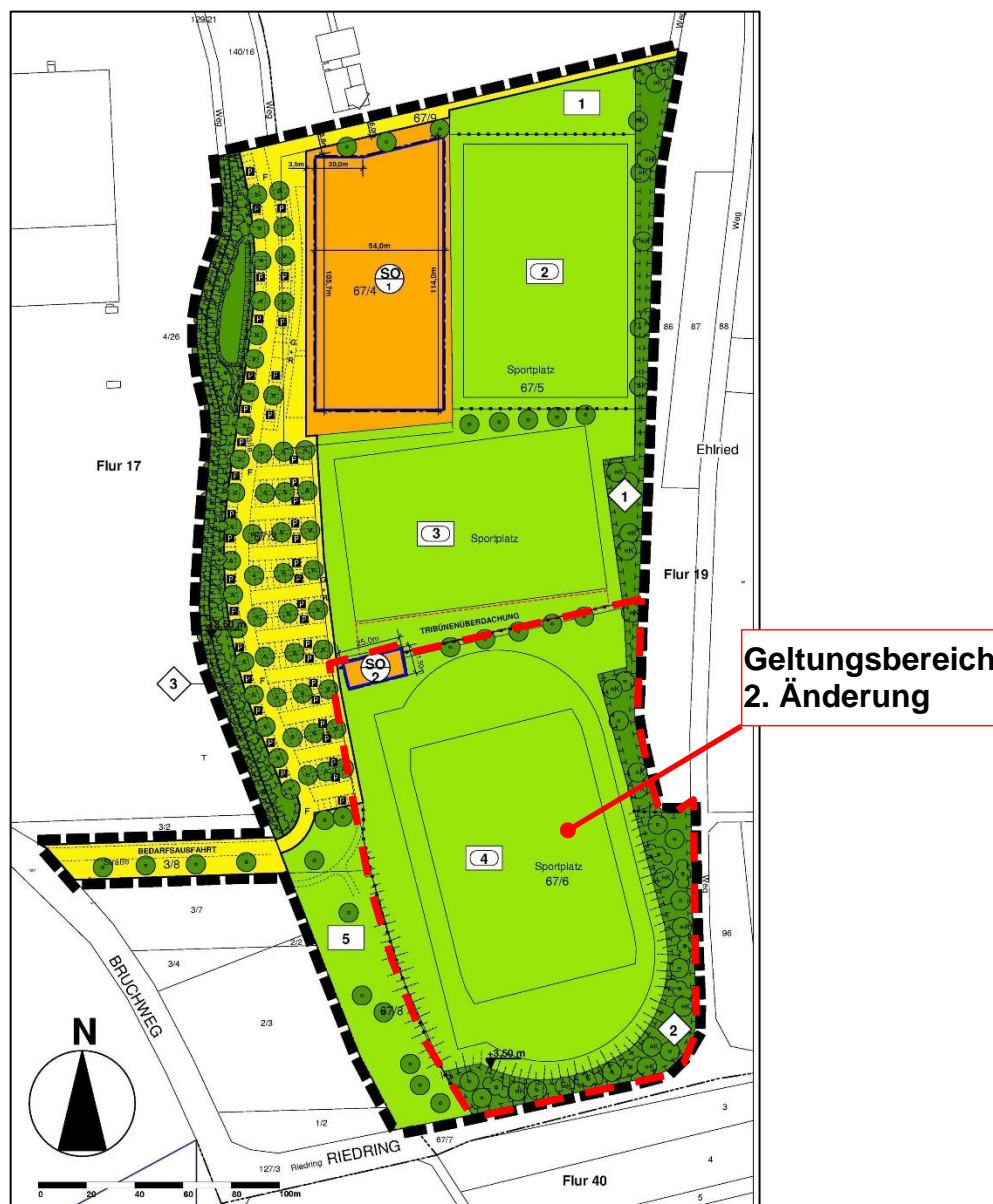
Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Innerhalb der Grünfläche ist eine Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenfeld, Tribünenanlagen in Form von Sitz- oder Stehstufen sowie die zugehörigen Erschließungsflächen und Wegen zulässig. Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zweckbauten wie z.B. Geräteschuppen sind an zweckdienlichen Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 qm zulässig.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Sondergebietsfläche von 25 x 11,5 m Größe festgesetzt. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 280 m² und maximal 9 m Firsthöhe zulässig. Als Art der baulichen Nutzung sind in der Sondergebietsfläche alle dem Charakter eines Sport- und Freizeitzentrums

entsprechenden und dienenden Nutzungen, wie z.B. Sport- oder Mehrzweckhalle, Clubräume, sanitäre Einrichtungen, Nebenräume etc. allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen und mittels gelenkter Sukzession zu einem naturnahem Waldsaum zu entwickeln ist.

Die Erschließung des Plangebiets sowie der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt über die westlich innerhalb der Gesamtplanung verlaufende Ludwig-Gärtner-Straße sowie über die beiderseits der Straße angeordnete Stellplatzanlage.



Bebauungsplan Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II – 1. Änderung“

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

In Bezug auf fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen im Plangebiet sowie im direkten Wirkungsbereich wird auf die Aussagen in Kapitel 8.2.2 fachrechtliche Unterschutzstellungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

5.1. Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine baulich noch nicht genutzte Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der nördliche Teil des Plangebiets mit ca. 2/3 der Fläche wurde bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt, liegt aktuell jedoch in Erwartung der Nutzung als Sport- und Freizeitfläche seit kurzem brach.

Der südliche Teil des Plangebiets zeigt sich als ungenutzte, verkrautete Brachfläche, die zum zeitweisen Ablagern von innerhalb des Sportparks Ehlried angefallenem Erdaushub und Grünschnitt genutzt wird.

Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich ein begrünter Erdwall, der die südöstlich des Plangebiets gelegene Weschnitz-Insel gegenüber dem zu erwartenden Schall und der Bewegungsunruhe der Sport- und Freizeitnutzung im Plangebiet abschirmen soll.

Westlich des Plangebiets verläuft die im südlichen Teilstück bisher nur als Sandweg ausgebaute Ludwig-Gärtner-Straße, die dem Plangebiet als Erschließung dient. Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Stellplätze sind im südlichen Teil der Gesamtplanung, angrenzend an das Plangebiet, noch nicht abschließend hergestellt. Die dafür vorgesehene Fläche zeigt sich aktuell als Wiese bzw. als provisorisch nutzbarer Rasenparkplatz. Westlich einer die Straße begleitenden Grünzäsur erstreckt sich die Ortslage von Lorsch mit einem Gewerbegebiet.

Südlich der etwa auf halber Länge des Plangebiets nach Westen zum Bruchweg abknickenden Straße schließen sich mit der Multifunktionswiese, der Hundespielwiese und der Skater-Anlage weitere Freizeitnutzungen an das Plangebiet an.

Im Osten wird das Plangebiet durch eine langgestreckte Waldfläche von der umgebenden, offenen Landschaft abgetrennt, die sich jenseits des Waldes als eine von Pferdekoppeln durchsetzte, intensiv genutzte Ackerfläche zeigt.



Luftbild von 2018 aus GruSchu Hessen; aufgerufen unter:
<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

5.2. Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet wird aktuell durch die westlich verlaufende Ludwig-Gärtner-Straße erschlossen. Die Ludwig-Gärtner-Straße ist im nördlichen Teil entsprechend den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans als Asphaltstraße ausgebaut. Die zugehörigen Parkplätze sind mit Rasenfugenpflaster hergestellt. Im südlichen Teil der Gesamtplanung, angrenzend an das bisher noch nicht als Sportfläche genutzte Plangebiet der 2. Änderung, ist die Erschließungsstraße bereits als Sandweg, die Stellplätze

als Wiesenflächen bzw. als Rasenparkpatz hergestellt. Das Plangebiet ist damit zumindest auf provisorische Art bereits verkehrlich erschlossen.

5.3. Technische Infrastruktur

Westlich des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserleitung des Hauptnetzes sowie eine Abwasserleitung. Eine Stromleitung des Niederspannungsnetzes reicht von Norden bis an das Plangebiet heran. Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Abwasser kann durch einen Anschluss an die bereits vorhandenen Netze erfolgen.

5.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.5. Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3.6 und 8.6) verwiesen, in dem die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung und die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse ausgeführt werden.

5.6. Bodenschutz

Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

5.7. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Wie bereits in Kapitel 2 der Begründung dargelegt, wurde die im Plangebiet vorgesehene Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz bereits an anderer Stelle verwirklicht, so dass das Plangebiet für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Grundsätzlich möchte die Stadt Lorsch an der Gesamtplanung für den Sportpark Ehlried insoweit festhalten, dass die Flächen unverändert als Sport- und Freizeitfläche für Freiluftsportarten und Freizeitaktivitäten im Freien genutzt werden sollen.

Gemäß der aktuellen Planung soll im nördlichen Teil des Plangebiets ein weiterer, dringend benötigter Trainingsplatz für den Tvvgg Lorsch hergestellt werden. Für den mittleren Teil des Plangebiets besteht Interesse an der Anlage einer Adventure-Golf-Anlage und im südlichen Teil des Plangebiets soll eine Mountainbike-Strecke als Dirt-Bahn entstehen. Die Errichtung einer Grillhütte ist in der Diskussion, die Nutzung ist innerhalb des Plangebiets jedoch noch nicht räumlich verortet. Voraussichtlich im südwestlichen Teil des Plangebiets ist die Anlage einer öffentlich nutzbaren Toilettenanlage vorgesehen, die auch der angrenzenden Multifunktionswiese, der Hundewiese und der Skater-Anlage dienen soll.

Anders als im Vorgängerbebauungsplan sollen die konkreten Nutzungen mit der Bebauungsplanänderung jedoch nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Damit möchte sich die Stadt Lorsch die Möglichkeit einer organischen Entwicklung der Fläche in der Zukunft offenhalten. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umgestaltung der Fläche erforderlich werden, weil andere Sportarten und Freizeitaktivitäten in Mode kommen und die bisherigen verdrängen, so soll dies ohne erneute Änderung des Bebauungsplans möglich sein.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist daher ein möglichst schlanker Bebauungsplan, der die Fläche im Wesentlichen als Fläche für Sport- und Freizeit, insbesondere für Freiluftaktivitäten ohne größere Hallenbauten, absichert. Weitere Festsetzungen sollen sich auf das städtebaulich unbedingt notwendige Maß beschränken und werden im Wesentlichen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie zur Begrenzung der Kubatur von Nebengebäuden benötigt.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Fläche für Sport- und Spielanlagen

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die im Vorgängerbebauungsplan enthaltene Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird damit im Zuge der Bebauungsplanänderung als nicht zutreffend bewertet und bewusst nicht übernommen.

Auch wenn aktuell bereits konkrete Vorstellungen für die Nutzung der Fläche vorliegen, soll anders als im Vorgängerbebauungsplan keine konkrete Regelung in Bezug auf die zulässigen Sportarten und Freizeitaktivitäten oder zu verwirklichenden Anlagen gemacht werden. Allgemein zulässig sind daher Sport, Spiel- und Freizeitanlagen aller Art sowie die zugehörigen Nebenanlagen wie Zufahrten, Wege Stellplätze, Geräteschuppen, Lager-, Umkleide-, Sanitär-, und sonstigen Nebenräume und Nebenanlagen. Ausdrücklich zulässig sind auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Speisen und Getränken dienen, wenn sie der Hauptnutzung in Bezug auf die Grundfläche eindeutig zu- und untergeordnet sind. Mit dieser Regelung soll ein dem Plangebiet dienender Kiosk, ein Café oder Imbiss ermöglicht werden. Eine Nutzung dieser Möglichkeit ist insbesondere in Verbindung mit der vorgesehenen Bahngolf-Anlage zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht mit Werbeanlagen überfrachtet wird, sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist lediglich ausnahmsweise in Form von Bandenwerbung an Spielfeldabgrenzungen bis zu einer Höhe von 90 cm über Spielfeldniveau zulässig.

Die Ansiedlung einer größeren Sporthalle ist im Plangebiet weder vorgesehen noch zulässig. Damit steht die Fläche künftig für nahezu alle denkbaren Freiluftsportarten oder Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Lediglich besonders störungsintensive Nutzungen wie die Nutzung als Schießsportanlage für Feuerwaffen oder durch Sportgeräte mit Verbrennungsmotoren (z.B. als Kart-Bahn oder Motocross-Strecke) werden als unverträglich bewertet und ausdrücklich ausgeschlossen. Sollte sich zeigen, dass eine Anlage (z.B. die Dirt-Bahn oder die Adventure-Golf-Anlage) nicht angenommen wird, so kann sie bedarfsgerecht gegen die Sportanlage einer anderen Sportart oder Freizeitbeschäftigung, z.B. gegen Beachvolleyballfelder, eine Grill- und Picknickwiese, einen Abenteuerspielplatz oder ein Feld für Rasenhockey ausgetauscht werden. In Bezug auf die Umweltauswirkungen sind die meisten Freiluftsportarten und Freizeitaktivitäten miteinander vergleichbar, Emissionen wie Lärm, Licht und Bewegungsunruhe sind im Wesentlichen von den Betriebszeiten abhängig, die die Stadt Lorsch durch die Platzordnung und Nutzungsbedingungen steuern kann.

Die im Vorgängerbebauungsplan enthaltene Sondergebietsfläche SO 2 mit einer Größe von 25 x 11,5 m wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht übernommen. Die Fläche, auf der bisher alle dem Charakter eines Sport- und Freizeitentrums entsprechende und dienende Nutzungen, wie z.B. Sport- oder Mehrzweckhalle, Clubräume, sanitäre Einrichtungen, Nebenräume etc.“ allgemein zulässig waren, wird mit der deutlich freieren Gestaltung der Art der baulichen Nutzung künftig nicht mehr benötigt und damit aufgelöst. Die im SO 2 ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie maximal 2 Betriebswohnungen sind damit künftig im Plangebiet nicht mehr zulässig. Statt der Schank- und Speisewirtschaften als eigenständige Nutzung ist ein Verkauf von Speisen und Getränken zum sofortigen Verzehr nun als zu- und untergeordnete Nebenanlage in Verbindung mit einer Sportanlage oder Freizeitnutzung als Hauptnutzung zulässig. Für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen wird im Plangebiet keine Notwendigkeit gesehen, so dass diese Möglichkeit ersatzlos entfällt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Vorgängerbebauungsplan wird ein eindeutiges Maß der baulichen Nutzung ausschließlich für die kleine Sondergebietsfläche im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt. Für den weitaus größeren, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil des Plangebiets wird lediglich eine Nutzung (Leichtathletik-Anlage) bestimmt. Nebengebäude werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis zu einer Grundfläche von 200 qm zugelassen. Die Größe weiterer versiegelter Flächen wird im Vorgängerbebauungsplan nicht reglementiert. Nebenanlagen wie Zufahrten und Wege, aber auch eine

Tribüne und andere Nebenanlagen, werden ohne Begrenzung der Grundfläche pauschal zugelassen.

Bei den vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen, bei denen die Nutzung fließend in die angrenzende Freifläche übergeht und die z.B. in Form der vorgesehene Dirt-Bahn-Anlage oder einer Picknickwiese mit Grillplatz und Grillhütte zum überwiegenden Teil aus nicht versiegelten Flächen bestehen, lässt sich das Maß der baulichen Nutzung teilweise nur schwer abgrenzen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird daher auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Stattdessen wird die zulässige Versiegelung durch eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begrenzt.

Die zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Grundfläche von 100 qm je Gebäude beschränkt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6 m erscheint dabei auch für Nebengebäude mit geneigten Dächern ausreichend, um die notwendigen Nebennutzungen unterzubringen. Gleichzeitig ist damit sichergestellt, dass die Gebäude aufgrund der optischen Abschirmung durch die den Sportpark umgebenden Gehölze außerhalb des Sportparks Ehlried praktisch nicht sichtbar sind. Diese Größe erscheint zudem ausreichend um die notwendigen Nebennutzungen wie Umkleide- und Sanitärräume, Ticketbuden, Wettkampfbüro, Kiosk oder einen kleinen Imbiss oder ähnliche Nebennutzungen unterzubringen. Wie im Vorgängerbebauungsplan wird die Zahl der Nebengebäude im Rahmen des Bebauungsplans nicht beschränkt, da auch die Anzahl und Art der verschiedenen Sport- und Freizeitanlagen innerhalb der Fläche nicht beschränkt wird.

Als eindeutiger Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe dient ein Kanaldeckel südlich der Ehlriedhalle mit einer Deckelhöhe von 95,20 m NN.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet. Sowohl die Sport- und Freizeitanlagen als auch die zugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude können frei auf der Fläche angeordnet werden.

Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäude in ihrer Kubatur und Nutzung als reine Nebenanlagen zu einer Freiluftsport- oder Freizeitanlage als Hauptnutzung ist sichergestellt, dass die Fläche nicht durch Gebäude überprägt wird. Eine weitergehende Regelung zur Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde seitens der staatlichen Vogelschutzbehörde ein Abstand von mindestens 300 m zur Weschnitzinsel eingefordert, der mit baulichen Anlagen wie Hallen, Nebengebäuden, Flutlichtmasten und überdachten Tribünen einzuhalten sei. Diese Forderung wurde sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 2 entsprechend berücksichtigt. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans werden jedoch

Nebenanlagen, nicht überdachte Tribünen und Zweckbauten bis zu einer Grundstücksfläche von 200 qm ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche zugelassen. Diese Regelung zur freien Positionierung der baulichen Nebenanlagen bzw. Nebengebäude wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Das Plangebiet hält einen Abstand von ca. 130 m, die festgesetzte Fläche für Sport und Spielanlagen einen Abstand von ca. 150 m zur Weschnitzinsel ein. Zusätzlich ist die Fläche gegenüber der Fläche des FFH- und Vogelschutzgebiets durch einen Damm entlang der Weschnitzinsel, durch die begleitende, hohe Baumreihe, durch die dazwischenliegende Fläche sowie innerhalb des Plangebiets durch den bereits hergestellten begrünten Wall am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets mehrfach abgeschirmt. Eine Sichtbeziehung zwischen der Weschnitzinsel und dem Plangebiet ist nicht vorhanden. Die Begrenzung der zulässigen Höhe der Gebäude auf maximal 6 m innerhalb des Plangebiets stellt sicher, dass dies auch für die gemäß der 2. Änderung zulässigen Gebäude gilt. Ein Mindestabstand von 300 m zur Weschnitzinsel auch für Nebengebäude erscheint unter diesen Umständen der dichten Abschirmung in Bezug auf die vorgesehenen bzw. künftig zulässigen Nutzungen nicht angemessen. Die zulässigen Nebengebäude wären bei einem strikten Einhalten des 300 m Radius zum Rand der Weschnitzinsel ausschließlich in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets möglich. Dies würde eine freie Aufteilung der Fläche und die entsprechend dem jeweiligen Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen der Bevölkerung angepasste Nutzung erheblich einschränken, da die notwendigen Nebengebäude mit z.B. Materialraum, Umkleiden, Ticketbude, Kiosk, Toiletten etc. nicht in direkter Nähe zur jeweiligen Hauptnutzung angeordnet werden könnten.

6.2.4. Begrenzung der zulässigen Versiegelung

Wie bereits in Kapitel 6.2 dargelegt, wird im Vorgängerbebauungsplan für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und damit die zulässige Versiegelung nicht in wirksamer Weise begrenzt. Im Rahme der Bebauungsplanändern soll die zulässige Versiegelung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. insbesondere zum Schutz der Bodenfunktionen auf das zwingend erforderliche Maß begrenzt werden. Es wird daher festgesetzt, dass der Anteil der wasserundurchlässig befestigten Fläche innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen maximal 15 % derselben betragen darf. Damit wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet eindeutig reglementiert und begrenzt. Gleichzeitig ist dieser Versiegelungsgrad nach Einschätzung der Stadt Lorsch ausreichend, um die vorgesehenen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen verwirklichen zu können.

6.3. Erschließung

6.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan weitgehend unverändert. Das Plangebiet ist damit durch die westlich des Plangebiets vom Starkburgring zum Bruchweg verlaufende Ludwig-Gärtner-Straße erschlossen. Die Straße ist bis zum Beginn des Plangebiets der 2. Änderung bereits einschließlich der abzweigenden Stellplatzanlage vollständig hergestellt. Der südliche Teil der Straße, westlich des Plangebiets der 2. Änderung, ist aktuell lediglich als Sandweg bzw. mit wassergebundener Decke hergestellt. Die Straße endet westlich des Plangebiets am Bruchweg an einer Schranke, die Schleichverkehr durch das Plangebiet vermeiden soll. Die Schranke der Bedarfsausfahrt wird nur zu Großveranstaltungen geöffnet, wenn ein zügiger Abfluss des Verkehrs erforderlich ist. Im normalen Betrieb ist die Ludwig-Gärtner-Straße als eine an den Starkburgring angeschlossene Sackgasse konzipiert.

Ergänzend zu dieser Hapterschließung wird im Osten des Plangebiets in der Verlängerung des vorhandenen Wirtschaftswegs eine 4 m breite Verkehrsfläche durch die öffentlichen Grünflächen bis zur Fläche für Sport- und Spielanlagen geführt. Diese Zuwegung soll nicht als allgemeine Pkw-Zufahrt in das Gebiet genutzt werden, sondern als Arbeitszufahrt zur Pflege der Maßnahmenflächen sowie als Bedarfszufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst dienen. Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Verkehrsfläche dient darüber hinaus als Zugangsweg für von Osten aus der offenen Landschaft kommende Fußgänger und Radfahrer ins Plangebiet.

Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls unverändert auf den in der 1. Änderung des Bebauungsplans gesicherten Flächen entlang der Ludwig-Gärtner-Straße nachgewiesen.

Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans stehen entlang der Ludwig-Gärtner-Straße insgesamt 200 Stellplätze zur Verfügung. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs orientierte sich im Ursprungsbebauungsplan an den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Landes Hessen.

Die Bemessung des Stellplatzbedarfs für Sportanlagen gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Landes Hessen fordert 1 Stellplatz je 250 qm nutzbare Sportfläche für Sportplätze, 1 Stellplatz je 50 qm nutzbare Sportfläche für Sporthallen sowie 1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze (Die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch verlangt hier 1 Stellplatz je 12 Besucherplätze).

Bei der Ermittlung wurde die Annahme getroffen, dass für die Nutzung aller Sportstätten sowie für die Mehrzweckhalle gleichzeitig sowie für zusätzlich 1.000 Besucher ein Stellplatzbedarf entsteht. Dieser Fall, der mit der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Stellplatzanzahl abgedeckt ist, dürfte in der Realität kaum eintreffen. Die Stellplatzberechnung des Ursprungsbebauungsplans ist dementsprechend eher als überdimensioniert zu bewerten.

Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze wird dem Plangebiet der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan als maßgebliche Nutzung eine Kampfbahn mit ca. 11.500 qm Fläche und damit 45 Stellplätze sowie ein nicht spezifizierter Anteil der insgesamt 65 Stellplätze für die angenommenen maximal 1.000 Besucher des gesamten Sportpark Ehlried zugeordnet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine Fläche von insgesamt 17.770 qm Fläche als wahlfreie Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen festgesetzt, ohne dass die genaue Art der zu verwirklichenden Sport- und Freizeiteinrichtungen oder die zukünftige Aufteilung in tatsächliche Sportflächen, Wege und Flächen zur inneren Erschließung sowie verbleibende Rand- und Grünflächen auf der Ebene des Bebauungsplans absehbar wäre. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch sind für Sportplätze mindestens 1 Stellplatz je 250 qm Sportflächen und zusätzlich 1 Stellplatz je 12 Besucherplätze herzustellen. Auch ohne den pauschal für die Gesamtplanung Ehlried mit 1.000 Personen angenommenen Besucherverkehr wäre für das Plangebiet somit eine Anzahl von 80 Stellplätzen nachzuweisen. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan dargelegt, soll jedoch eine unnötige Versiegelung durch eine überdimensionierte, im Regelfall nicht benötigte Stellplatzanlage vermieden werden. Im Rahmen der Gesamtplanung erscheinen die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ festgesetzten Stellplatzflächen sowie die dem Plangebiet der 2. Änderung zugeordnete Anzahl von 45 Stellplätzen grundsätzlich ausreichend, um den Bedarf im Plangebiet unverändert mit abzudecken.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher eine von der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch abweichende Regelung zur Zahl der Stellplätze getroffen. Es wird festgesetzt, dass je 350 qm der unmittelbar durch Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen genutzten Fläche (ohne Flächen zur inneren Erschließung, Abstandsgrünflächen und Randgrünflächen) mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist. Bei einer Annahme von ca. 20 - 25 % der Fläche als innere Erschließung und Randflächen, die nicht den eigentlichen Sportflächen zuzuordnen sind, wäre damit der Stellplatzbedarf des Plangebiets durch die im Rahmen der Gesamtplanung vorgesehene Anzahl von 45 Stellplätzen abgedeckt.

Dessen ungeachtet sind im Plangebiet auch ohne eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung die der Hauptnutzung dienenden Stellplätze im Rahmen der festgesetzten maximal zulässigen Versiegelung zulässig. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Lorsch. Sollte sich im Betrieb tatsächlich ein höherer Bedarf an Stellplätzen ergeben, der nicht über das großzügige Stellplatzangebot im gesamten Sportpark Ehlried aufgefangen werden kann, so kann die Stadt hier entsprechend durch die Anlage weiterer Stellplätze nachsteuern.

6.3.2. Leitungsinfrastruktur

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der Gesamtplanung ist durch die bestehenden Leitungsnetze bereits mit Strom, Wasser und Abwasser erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets kann durch eine

Weiterführung der bereits bestehenden Leitungen entlang der westlich an das Plangebiet angrenzenden Ludwig-Gärtner-Straße erfolgen.

6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Sport- und Freizeitfläche im Eigentum der Stadt Lorsch. Um die Gestaltungsfreiheit der sportlichen Nutzungen nicht unnötig einzuschränken, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher ausschließlich zu Werbeanlagen, zur Dacheindeckung, zu Einfriedungen sowie zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze getroffen.

6.4.1. Werbeanlagen

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen ausschließlich auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung sowie ausnahmsweise auf Fremdwerbung in Form von Bandenwerbung an Spielfeldbegrenzungen begrenzt. Eigenwerbung ist dabei auf maximal 2 Werbetafeln je Betrieb entweder als freistehende Infotafeln oder als Werbeanlage am Gebäude begrenzt. Die zulässige Maximalgröße von 3 qm je Werbeanlage erscheint dabei ausreichend, um auf angebotene Dienste, Öffnungszeiten und Preise aufmerksam zu machen. Bandenwerbung ist – wie bislang - grundsätzlich auf eine Höhe von 0,9 m über der Spielfeldebene begrenzt.

Selbst leuchtende, sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben werden aufgrund ihres besonderen Störpotenzials ausdrücklich ausgeschlossen.

6.4.2. Dacheindeckung

Die gestalterische Festsetzung, dass zur Eindeckung geeigneter Gebäudedächer ausschließlich Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in gedeckter Farbtönung zu verwenden und glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sowie Wellplatten ausdrücklich unzulässig sind, wird inhaltlich aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

6.4.3. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Damit sind Einfriedungen aus Hecken, oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m allgemein zulässig. Bauliche Einfriedungen sind dabei soweit möglich zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren oder in Pflanzflächen zu integrieren. Die Höhenbegrenzung gilt dabei ausdrücklich nicht für notwendige Ballfangzäune, die aufgrund ihrer Funktion auch mit einer größeren Höhe zulässig sind.

6.4.4. Stellplätze

Wie bereits in Kapitel 6.3.1 der Begründung dargelegt, wird die Zahl der Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch mit nur einem Stellplatz je 350 qm Sport-, Spiel- und Freizeitanlage festgesetzt. Damit kann den Synergieeffekten Rechnung getragen werden, die durch die Lage im zusammenhängenden Sportpark Ehlried entstehen. Die großzügige Stellplatzanlage entlang der Ludwig-Gärtner-Straße mit 200 Stellplätzen erscheint mehr als ausreichend, um den Stellplatzbedarf des Sportparks abzubilden. Da eine gleichzeitige Spitzenbelegung aller im Sportpark vorhandenen Sportanlagen praktisch nicht vorkommen wird, kann hier ein wechselseitiges Mitbenutzen der rechnerisch jeweils den einzelnen Sportanlagen zugeordneten Stellplätze angenommen werden. Ein Aufaddieren des maximalen Stellplatzbedarfs aller Sportanlagen im Sportpark Ehlried würde nur zu einem Überangebot an Stellplätzen und damit zu einer unnötigen Versiegelung führen, die im Rahmen der Planung vermieden werden soll. Der Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 350 qm reiner Sport, Spiel und Freizeitanlage ohne Nebenflächen z.B. die zur inneren Erschließung, als Abstandsgrünflächen oder als Randgrünflächen dienen, erscheint daher im Plangebiet ausreichend.

6.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ausgangsbasis für die Abschätzung möglicher Auswirkungen der Planung ist dabei nicht der aktuelle Zustand des Plangebiets, sondern das zu Planungsbeginn geltende, im Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ verankerte Baurecht. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein mit 25 x 11,5 m relativ kleines Sondergebiet (SO 2) im Norden des Plangebiets, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leichtathletik-Anlage“ sowie Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Innerhalb des Sondergebiets sind alle dem Charakter eines Sport- und Freizeitzentrums entsprechenden und dienenden Nutzungen, wie z.B. Sport- oder Mehrzweckhalle, Clubräume, sanitäre Einrichtungen, Nebenräume etc. allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind zudem Schank- und Speisewirtschaften und max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von maximal 280 qm je Gebäude sowie eine Firsthöhe von max. 9 m festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind neben der Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz auch die zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Die Flächengröße oder zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen wird nicht reglementiert. Nebengebäude sind ausdrücklich

auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 qm zulässig.

Als innergebietliche Ausgleichsflächen werden im bestehenden Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrandes zwei Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M 1 erstreckt sich am östlichen Plangebietsrand und soll durch gelenkte Sukzession sowie das Pflanzen einzelner Waldkiefen und Laubbäume in einen artenreichen Waldrand umgewandelt werden. Auf der Maßnahmenfläche M 2 sollen die bei der Herstellung des Sportparks Ehlried anfallenden Erdmassen zu einem Erdwall entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze aufgeschüttet werden. Dieser intensiv zu begrünende Wall soll als Abschirmung des Sportparks gegenüber der südöstlich gelegenen, als FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiet ausgewiesenen Weschnitz-Insel dienen. Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb der Maßnahmenflächen ist entlang des nördlichen Plangebietsrandes genau auf der Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus 5 Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt.

Diese Flächen und Maßnahmen zum innergebietlichen Ausgleich werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung inhaltlich weitgehend unverändert übernommen und lediglich redaktionell angepasst und aktualisiert. Lediglich auf das Verbot einer Bewässerung nach der Anwuchspflege wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet. In Zuge des fortschreitenden Klimawandels mit zunehmend trockeneren Sommern und längeren Dürreperioden soll ein Bewässern des Pflanzenbestandes in Zukunft möglich sein.

Während die Maßnahmenfläche M 1 als Waldrandzone noch herzustellen ist, wurde der begrünte Wall der Maßnahmenfläche M 2 bereits umgesetzt und muss künftig nur noch erhalten werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden dementsprechend die detaillierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans zur Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen im Bereich des Erdwalls durch eine rein textliche Festsetzung zum dauerhaften Erhalt vorhandener Gehölze ersetzt. Die ebenfalls bereits vorhandene Baumreihe am nördlichen Plangebietsrand wird zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt.

Die aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommenen Maßnahmenflächen M 1 und M 2 werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung um eine dritte Maßnahmenfläche M 3a ergänzt. Die 1.980 qm große Fläche wird als mindestens 6 m breite Fläche im direkten nördlichen und westlichen Anschluss an die Fläche M 1 und M 2 festgesetzt. Die Fläche M 3a umfasst damit unter anderem einen Teil der nördlichen und westlichen Böschung des bereits hergestellten begrünten Walls im M 2 sowie die dem vorgesehenen Waldrand im M1 vorgelagerte Fläche. Die Fläche M 3a soll durch gelenkte Sukzession zu einer sonnigen, artenreichen und locker mit Bäumen, Baumgruppen und Gehölzen überstellten Flachland-Mähwiese entwickelt werden. Bereits vorhandene Gehölze innerhalb der Fläche sind zu erhalten

und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Fläche ist zusätzlich ein Ausweichhabitat für die Zauneidechse herzustellen. Die hierzu notwendigen Habitatrequisiten wie Steinriegel, Sandflächen, Stubben und Reisighaufen werden in einer parallel zur Vorhabenplanung der Sportflächen zu erarbeitenden CEF-Konzeption bestimmt und in die Grünflächenplanung eingestellt. Um eine störungsfreie Entwicklung der Maßnahmenflächen zu gewährleisten ist die Maßnahmenfläche M 3a gegenüber der angrenzenden Fläche für Sport und Freizeitanlagen durch einen mindestens 1,5 m hohen Zaun gegen das Betreten oder Befahren mit Fahrrädern oder ähnlichem abzugrenzen.

Die Bezeichnung als Maßnahmenfläche M 3a soll Verwechslungen mit dem ebenfalls noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II – 1. Änderung“ vermeiden, der außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung unverändert in Kraft ist und westlich des Plangebiets ebenfalls eine Maßnahmenfläche M 3 festsetzt.

Wie bereits bei der Anlage der Verwaltung im M 2 im Süden des Plangebiets geschehen, sollen die bei der Herstellung der Sportanlagen anfallenden Erdmassen innerhalb des Plangebiets verbleiben und für eine Geländemodellierung innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen M 1 und M 3a verwendet werden. Auf eine Festsetzung zur weiteren Geländemodellierung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung jedoch bewusst verzichtet, um der Freiflächenplanung nicht unnötig vorzugreifen. Darüber hinaus lässt sich auf der Planungsebene des Bebauungsplans noch nicht abschließend abschätzen, wieviel Erdmasse nach Abzug des für die vorgesehene Dirt-Bahn nötigen Volumens überhaupt noch zur Verfügung steht.

Auf eine gemeinsame Darstellung und Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer einzigen Maßnahmenfläche wird aus redaktionellen Gründen verzichtet, um die Herleitung der Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan sichtbar zu halten.

Gemäß der Begründung des Vorgängerbebauungsplans werden die im Vorgängerbebauungsplan zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen.

Als Externe Ausgleichsflächen wurden dem Ursprungsbebauungsplan eine Fläche von 3.500 qm im Bereich des städtischen Grundstückes "Altes Bruch im roten Boden" (Flur 25, Flurstücksnummer 13) zugeordnet. Als Maßnahme zur Aufwertung wurde die vorhandene Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland überführt, indem die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die Fläche der Selbstbegrünung überlassen wurde. Bewässerung sowie die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind ausdrücklich ausgeschlossen. Die Pflege erfolgt durch Mahd 1 - 2 x pro Jahr, nicht jedoch vor Mitte Juni; das Mähgut ist komplett abzuräumen.

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich damit im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur, wenn zusätzliche Eingriffe zugelassen werden,

die in dieser Intensität nicht bereits im Vorgängerbebauungsplan zulässig waren.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen die Zweckbestimmung der Fläche ausgeweitet. Statt der zuvor vorgesehenen Leichtathletik-Anlage sind nun Sport- und Freizeitanlagen für alle Sportarten und Freizeitaktivitäten zulässig, die grundsätzlich im Freien stattfinden und keine Halle oder größeren Gebäude benötigen. Lediglich Schießsport mit Feuerwaffen sowie Sportarten mit Sportgeräten mit Verbrennungsmotoren (insbesondere Motorrennsport) sind aufgrund der besonders hohen Schallemissionen ausgeschlossen. Die zulässige Versiegelung wird durch eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf maximal 15 % der Fläche begrenzt. Die zulässige Größe von Nebengebäuden wird auf maximal 100 qm je Anlage begrenzt.

Da die Grundfläche der zulässigen Nebenanlagen bisher nicht reglementiert war, kann die maximal zulässige Versiegelung im Rahmen des Vorgängerbebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden. Unter der Annahme, dass über die zulässige Versiegelung im SO 2 und die zulässige Versiegelung durch Nebengebäude bis max. 200 qm keine weiteren baulichen Nebenanlagen benötigt werden, ergibt sich durch die Planung gegenüber den zuvor bestehenden Planungsrecht folgende Änderung der Flächennutzung:

	Bestehendes Baurecht in m²	Planung in m²	Differenz in m²
versiegelte Fläche			
öffentliche Verkehrsfläche / Radweg	150	270	
versiegelte Fläche innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen		2.670	
Gebäude im SO 2	280	--	
Nebengebäude innerhalb der Grünfläche	200		
Summe versiegelte Fläche	630	2.940	+2.310
unversiegelte Fläche			
Begrünte Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ (Rasenplatz, Randflächen)	13.130	--	
Laufbahn / sonstige wasserdurchlässig befestigten Sportanlagen	6.160	15.100	
extensive Wiesenfläche am Waldsaum (Maßnahmenfläche 1)	790	790	
Begrünter Wall (Maßnahmenfläche 2)	2.640	2.540	
Extensive Mahdwiese (Maßnahmenfläche M 3a)		1.980	
Summe unversiegelte Fläche	22.720	20.410	- 2.310
Plangebiet gesamt	23.350	23.350	

Dadurch, dass die zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erstmals festgesetzt, damit wirksam begrenzt und gleichzeitig in der Flächenbilanz sichtbar gemacht wird, ergibt sich rein rechnerisch eine zulässige Mehrversiegelung in einer Größenordnung von 2.310 qm.

Dieser zusätzliche Eingriff kann durch die Festsetzung der oben beschriebenen Maßnahmenfläche M 3a innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Bei einer qualitativen Ausgleichsbetrachtung auf der Basis der hessischen Ausgleichsverordnung, die bereits im Ursprungsbebauungsplans sowie im Rahmen der 1. Änderung zur Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung herangezogen wurde, zeigt sich im Vergleich zum vor Planungsbeginn gültigen Baurecht ein geringfügiger Überschuss von 1.441 Wertpunkten. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II“ entsteht damit kein Bedarf für eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche. Die nominell zusätzlich durch den

Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

6.6. Immissionsschutz

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Gewerbeschall des westlich gelegenen Gewerbegebiets sowie um den Sport- und Freizeitlärm der nördlich und westlich angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des Sportparks Ehlried.

Westlich des Grünzugs, der die Ludwig-Gärtner-Straße begleitet, erstreckt sich ein Gewerbegebiet, das hier von den großflächigen Hallen einer Spedition genutzt wird. Aufgrund der Nutzung als geschlossene Hallenfläche ergibt sich eine Schallbelastung im Plangebiet ausschließlich durch Lkw-Verkehr auf der Gebäudeumfahrt. Die zulässige Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen rückt gleichzeitig im Rahmen der Planung nicht näher als bisher zulässig an den vorhandenen Gewerbebetrieb heran, so dass durch die Bebauungsplanänderung weder ein neuer Konflikt entsteht noch ein bestehender immissionsschutzrechtlicher Konflikt verschärft wird.

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich der Fußballplatz des Tsvgg Lorsch, direkt westlich des Plangebiets befinden sich die Skateranlage der Stadt Lorsch sowie die Hundespielwiese und eine Multifunktionswiese, die für vielfältige Sport-, Spiel- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung steht. Die Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des Sportparks Ehlried werden jedoch als immissionsschutzrechtlich grundsätzlich miteinander kompatibel bewertet, so dass der Sport- und Freizeitlärm aus den jeweils umgebenden Anlagen hinzunehmen ist.

7. Bodenordnung

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lorsch. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Sportparks Ehlried am südöstlichen Rand der Stadt Lorsch am Übergang zur umgebenden Landschaft. Die Fläche war im Rahmen der Gesamtplanung zunächst zur Anlage einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenfeld und Tribüne vorgesehen und wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II, 1. Änderung“ auch entsprechend festgesetzt. Die Leichtathletik-Anlage wurde jedoch zwischenzeitlich an anderer Stelle verwirklicht, so dass die Fläche nun für andere Sport- und Freizeitnutzungen zur Verfügung steht. Um eine andere Nutzung innerhalb des Plangebiets verwirklichen zu können ist jedoch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Ausgehend von der konkret geplanten Nutzung wird das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen werden dabei anders als im Vorgängerbebauungsplan so gewählt, dass praktisch alle Freiluftsportarten und Freizeitaktivitäten zulässig sind, die unter freiem Himmel ausgeübt werden und keine größeren Gebäude oder Hallen benötigen.

Die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung nach Osten und Süden und zum gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (M 1 und M 2) werden dabei unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und um einer weitere Teilfläche (M 3a) ergänzt. Auch die Erschließung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt unverändert über die Ludwig-Gärtner-Straße sowie über die entlang der Straße angeordnete Stellplatzanlage, die sich aufgrund der Plangebietsabgrenzung jedoch außerhalb des Plangebiets befindet.

8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,3 ha und befindet sich im Südosten der Stadt Lorsch im Sportpark Ehlried. Direkt nördlich des Plangebiets erstreckt sich der Rasenfußballplatz des Tvvg Lorsch. Im Westen grenzt die bisher als Sandweg ausgebaute Ludwig-Gärtner-Straße mit den begleitenden Grünflächen, die Skater-Anlage sowie die Multifunktionswiese und die Hundespielwiese der Stadt Lorsch an. Südlich des Plangebiets erstreckt sich jenseits eines Wirtschaftswegs eine Ackerfläche sowie die Pferdekoppeln des hier gelegenen Pferdehofs. Im Osten grenzt jenseits eines Wirtschaftswegs eine riegelartige Waldfläche an das Plangebiet an, die den gesamten

Sportpark Ehlried gegenüber der östlich anschließenden, durch intensive Ackerfläche mit eingestreuten Pferdeweidern geprägten, offenen Landschaft abschirmt.

Das Plangebiet selbst zeigt sich im nördlichen Bereich als erst kürzlich aufgegebene Ackerfläche mit beginnender Sukzessionsvegetation. Im südlichen Teil des Plangebiets sind Erdmassen in kleinen Hügeln abgelagert. Die älteren Erdmieten weisen eine Gras-Krautvegetation auf.

Entlang des südlichen und südöstlichen Plangebietsrandes ist der im Vorgängerbauungsplan festgesetzte Erdwall aufgeschüttet und dicht mit heimischen Sträuchern begrünt.

Ca. 130 m südöstlich des Plangebiets beginnt das FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiet der Weschnitz-Insel. Gegenüber dem Plangebiet ist das Schutzgebiet durch den direkt an seinem Rand verlaufenden Damm, einen parallel zum Damm verlaufenden Riegel hoher Bäume sowie durch den begrüntem Erdwall am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets abgeschirmt.

8.1.3. Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Planerische Zielsetzungen der Stadt Lorsch für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II“ sind insbesondere:

- planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen mit einem möglichst breiten Nutzungsspektrum einschließlich der zugehörigen Nebengebäude;
- Beschränkung der zulässigen Gebäude in Bezug auf eine verträgliche Kubatur;
- planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer benötigten öffentlichen Toilettenanlage;
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten Flächen zur Randeingrünung im Süden und Osten;
- Beschränkung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf ein innerhalb des Gesamtgebiets Sportpark Ehlried sinnvolles und ausreichendes Maß.

Der Bebauungsplan trifft hierzu im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Allgemein zulässig sind Sport, Spiel- und Freizeitanlagen aller Art sowie die zugehörigen Nebenanlagen. Unzulässig sind Schiesssportanlagen für Feuerwaffen und Anlagen für Sportgeräte mit Verbrennungsmotoren.
- Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen darf der Anteil von wasserundurchlässig versiegelten Flächen (z.B. für Gebäude oder befestigte Flächen) maximal 15 % betragen.

- Gebäude sind zulässig als einer Sport-, Spiel- oder Freizeitanlage zu- und untergeordnete bauliche Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 100 qm je Gebäude und bis zu einer Höhe von 6 m.
- Die Maßnahmenfläche M 1 ist durch gelenkte Sukzession und die Anpflanzung einzelner Kiefern in eine extensive Wiesenfläche am Waldrand zu entwickeln.
- Die Maßnahmenfläche M 2 ist in ihrem Zustand als begrünter Wall zu erhalten.
- Die Maßnahmenfläche M 3a ist durch gelenkte Sukzession zu einer extensiven Flachland-Mahdwiese mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen und Gehölzinseln zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist gemäß den Anforderungen des Artenschutzes ein Ausweichhabitat für die Zauneidechse herzustellen.
- Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise kann das auf wasserundurchlässig befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser, nach einer den Regeln der Technik entsprechenden Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.
- Das Material für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszugestalten mit warmweißen Leuchtmitteln (bis 3.000 Kelvin) und vollständig gekapselten, nur nach unten abstrahlenden Lampengehäusen.
- Werbeanlagen sind auf Bandenwerbung sowie Eigenwerbung im Plangebiet vorhandener Betriebe begrenzt.
- Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzzäune bis 2,5 m Höhe sowie als lebende Hecken zulässig. Ergänzend sind Ballfangzäune in der benötigten Höhe zulässig. Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten
- Je 350 qm Sport-, Spiel- und Freizeitanlage ist mindestens 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen.

8.1.4. Flächenbedarf der Planung

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist von folgenden Änderungen der zulässigen Flächennutzungen auszugehen:

	Bestehendes Baurecht in m²	Planung in m²	Differenz in m²
versiegelte Fläche			
öffentliche Verkehrsfläche / Radweg	150	270	
versiegelte Fläche innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen		2.670	
Gebäude im SO 2	280	--	
Nebengebäude innerhalb der Grünfläche	200		
Summe versiegelte Fläche	630	2.940	+2.310
unversiegelte Fläche			
Begrünte Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ (Rasenplatz, Randflächen)	13.130	--	
Laufbahn / sonstige wasserdurchlässig befestigten Sportanlagen	6.160	15.100	
extensive Wiesenfläche am Waldsaum (Maßnahmenfläche 1)	790	790	
Begrünter Wall (Maßnahmenfläche 2)	2.640	2.540	
Extensive Mahdwiese (Maßnahmenfläche M 3a)		1.980	
Summe unversiegelte Fläche	22.720	20.410	- 2.310
Plangebiet gesamt	23.350	23.350	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen ist, ist bei vollständiger Umsetzung der Planung gegenüber dem zuvor gültigen Baurecht eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von maximal 2.310 qm zu erwarten. Dies ist jedoch in erheblichem Umfang darauf zurückzuführen, dass im Vorgängerbebauungsplan Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten, nicht überdachte Tribünen und ähnliches innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ pauschal zugelassen waren, ohne dass deren Größe beschränkt oder im Rahmen der Flächenbilanz ausgewiesen wurde. Mit der Festsetzung, dass maximal 15 % der Fläche für Sport- und Spielanlagen durch Haupt- oder Nebenanlagen versiegelt werden dürfen, wird die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebiets erstmals wirkungsvoll begrenzt und gleichzeitig in der Flächenbilanz sichtbar gemacht.

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der

Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

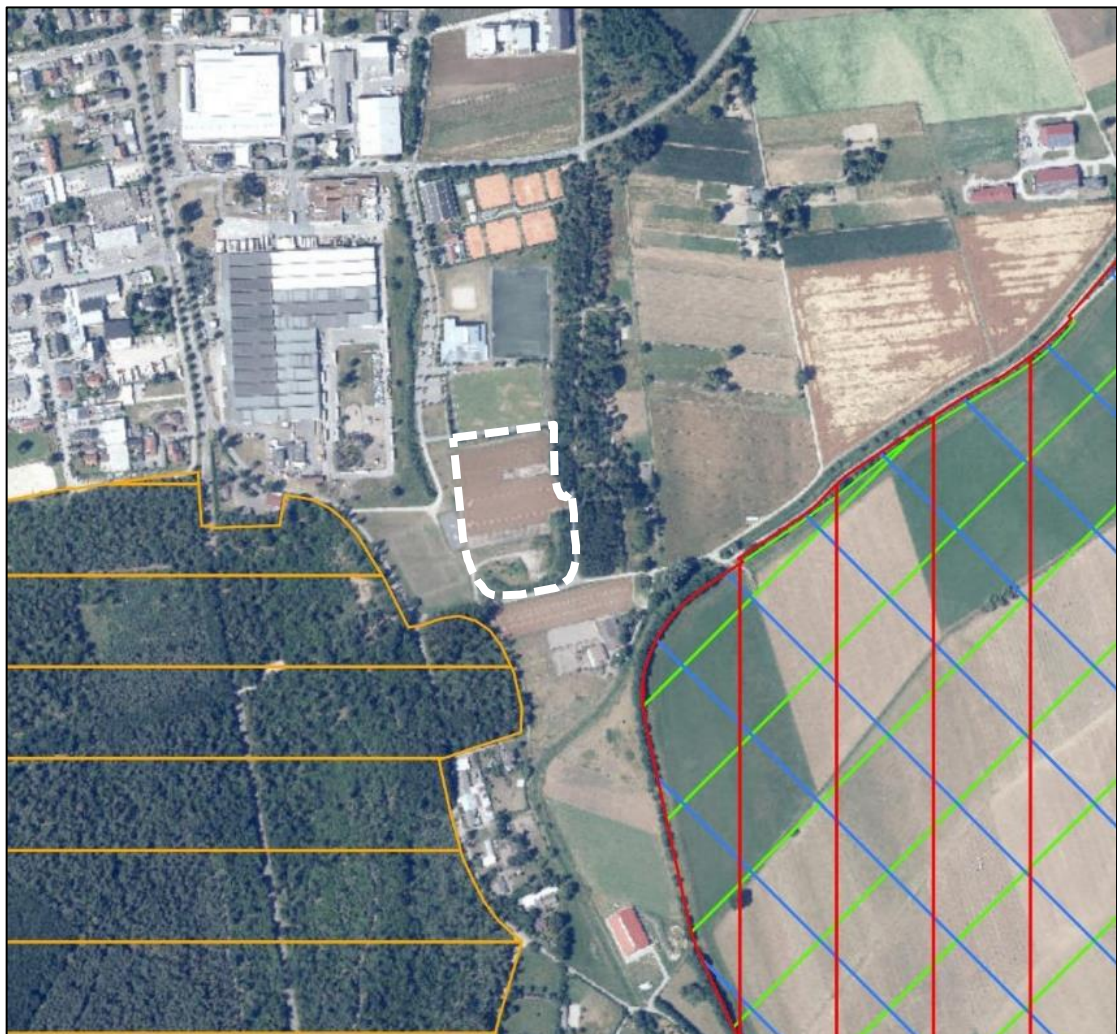
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen Naturschutz- und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald, der sich mit einer Größe von 3.800 km² zwischen den Flüssen Rhein, Main und Neckar erstreckt. Weitere naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Unterschützstellungen bestehen für das Plangebiet selbst nicht.

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich in einem Abstand von ca. 130 m die Weschnitzinsel. Die Fläche steht als Naturschutzgebiet „Weschnitz-Insel von Lorsch“; als Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“, und als FFH-Gebiet „Weschnitzinsel von Lorsch“ mehrfach unter Schutz.

Westlich und südwestlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 40 m erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“, das sich westlich von Lorsch über mehrere Teilflächen von Gernsheim im Norden bis nach Mannheim im Süden erstreckt.



Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (gelb = Landschaftsschutzgebiet; rot= Naturschutzgebiet; grün = FFH-Gebiet; blau = Vogelschutzgebiet; Weiß = Plangebiet)

Quelle: Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer)

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan bzw. in dessen direkten Umfeld befinden sich Bodendenkmäler welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Konkret handelt sich um spätantike und frühmittelalterliche Siedlungsspuren.

Es muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG aufgedeckt und zerstört werden.

Um die Zerstörung von Bodendenkmälern zu verhindern, bedürfen sämtliche Eingriffe in den Boden gemäß § 18 HDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt.

8.2.3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

8.2.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Nutzung und weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen ergeben sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Sportanlagen mit zugehörigen Zuwegungen und Nebenanlagen bzw. Nebengebäuden). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Diese baubedingten Wirkungen wären vermutlich in ähnlichem Umfang auch entstanden, wenn die im Vorgängerbauungsplan vorgesehenen Nutzungen durch ein Gebäude im SO 2 sowie die Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz verwirklicht worden wären.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme und damit der Verlust von Lebensräumen sowie Versiegelung von Flächen durch Sport- und Freizeitanlagen und

deren zugehörige Zuwegungen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen.

- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit
- dauerhafte Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die zur Errichtung einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz und Tribüne sowie einem Gebäude mit maximal 280 qm Grundfläche im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen war. Mit der Bebauungsplanänderung wird einerseits sichergestellt, dass die Fläche künftig für Sport- und Freizeitnutzungen genutzt wird, andererseits wird keine konkrete Sportart oder Sportanlage festgeschrieben. Die entsprechenden anlagenbedingten Wirkungen einer oder mehrerer noch nicht abschließend bestimmter Sport- und Freizeitanlagen wären jedoch in gleicher oder ähnlicher Intensität auch bei einer Verwirklichung der Ursprungsplanung zu erwarten gewesen.

Die Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes bleibt auf den Sportpark Ehlried begrenzt, da die Fläche des Sportparks im Osten und Südwesten von Waldflächen, im Süden von dem begrünten Wall im Plangebiet und im Westen von dem Grünzug gegenüber dem Gewerbegebiet eingehegt und damit optisch gegenüber der offenen Landschaft sowie gegenüber der westlich angrenzenden Siedlung abgeschirmt ist. Durch die Nutzung der Fläche wird das Siedlungsbild nicht negativ verändert, sondern lediglich der letzte Teilabschnitt der Gesamtplanung des Sportparks Ehlried umgesetzt.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Sport- und Freizeitaktivitäten und Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Beleuchtung von Sportflächen und Anlagen am Abend und durch Verkehr

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen wären bei einer Verwirklichung der Ursprungsplanung in gleicher oder ähnlicher Weise eingetreten.

8.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1. Naturräumliche Gliederung und Geländeform

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Lage mitten im tektonisch bedingten und mit mächtigen Sedimentschichten des späten Tertiärs und des Quartärs gefüllten Grabenbruch des Oberrheingrabens in der Naturräumlichen Großeinheit "Nördliches Oberrheintiefland". Diese wird im Untersuchungsraum gliedert in die naturräumliche Haupteinheit Nr. 225

"Hessische Rheinebene" und in die naturräumliche Untereinheit 225.61 „Südliches Neckarried“.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist nahezu eben. Im südlichen Drittel des Plangebiets bestimmen die als mehrere Meter hohen Hügel aufgeschütteten Erdmieten das Geländeniveau. Entlang des südlichen und südöstlichen Plangebietsrandes erstreckt sich der bereits im Vorgängerbebauungsplan festgesetzte begrünte Erdwall, der auch als Abschirmung der Fläche gegenüber dem südöstlich gelegenen Schutzgebiet der Weschnitz-Insel dient.

8.3.2. Schutzgut Boden

Gemäß dem Bodenflächenkataster liegen im Plangebiet Braunerde-Gleye und Gley-Braunerden aus 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage), örtlich über 2 bis 12 dm Flugsand, über Terrassensand (Pleistozän) vor.

Das Plangebiet zeigt sich im nördlichen Teil als erst vor kurzer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassene Brachfläche. Der südliche Teil dient als zeitweilige Lagerfläche für Aushubmassen, die bei der Errichtung der bisherigen Anlagen im Sportpark Ehlried angefallen sind. Ein Teil dieser Massen wurde in dem im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten Erdwall entlang des südlichen und südöstlichen Plangebietsrandes verarbeitet. Versiegelte Flächen kommen im Plangebiet bisher nicht vor. Die Grundwasserneubildung sowie die weiteren natürlichen Bodenfunktionen sind damit weitgehend unbeeinträchtigt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung liegt möglicherweise noch eine Belastung durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel vor. Bei den abgelagerten Erdmassen im Süden des Plangebiets ist es bereits zu einer Umlagerung und ggf. zu einer Durchmischung von Böden gekommen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

8.3.3. Schutzgut Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Plangebiet selbst zeigt sich aktuell als größtenteils erst kürzlich aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassene Brachfläche. Entlang des südlichen und südöstlichen Randes erstreckt sich ein dicht durch Sträucher begrünter Wall. Die unversiegelte, größtenteils bewachsene Fläche des Plangebiets wirkt als Kaltluftentstehungsfläche. Das Grünvolumen der dichten Eingrünung

entlang des Plangebietsrandes trägt zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei. Der Sportpark Ehlried ist jedoch durch den östlich angrenzenden Waldriegel, den begrünten Wall am südlichen Plangebietsrand und den ebenfalls mit einem begrünten Wall versehenen Grünzug zum westlich gelegenen Gewerbegebiet bzw. die südwestlich an die Freizeitwiese und Hundewiese angrenzende Waldfläche optisch und kleinklimatisch so eingefasst, dass die entstehende Kaltluft nicht abfließen kann und damit lediglich dem Plangebiet selbst und nicht der angrenzenden Siedlung zugute kommt.

8.3.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Gewässer.

Aufgrund der unversiegelten Bodenflächen kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert innerhalb des Plangebiets versickern, so dass die Grundwasserneubildung noch ungestört ist.

8.3.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, deren Nutzung erst kürzlich im Vorgriff auf die vorgesehene Nutzung als Sport- und Freizeitfläche eingestellt wurde. Diese Fläche zeigt sich damit zum Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens als zusammenhängende und großflächige Ackerbrache. Die Ackerbrache bietet insbesondere heimischen Vogelarten einen Nahrungsraum.

Die südlich angrenzende Teilfläche des Plangebiets liegt bereits länger brach und wird zur zeitweisen Ablagerung von Erdmassen genutzt. Auf den Erd-, Sand- und Steinablagerungen haben sich Ruderalfluren unterschiedlicher Entwicklungsstadien und Dichte etabliert.

Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich ein dicht mit Hecken und Gebüsch begrünter Wall, der heimischen Vogelarten sowie weiteren Tierarten einen weitgehend ungestörten Lebensraum bietet. Bäume mit Höhlen und / oder potenziellen Fledermausquartieren sind aufgrund des noch jungen Alters dieser Gehölze nicht vorhanden.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen, insbesondere aufgrund der dichten Heckenstrukturen im Bereich des begrünten Erdwalls am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets kann für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte erkennen und gegebenenfalls die notwendigen Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können wurde daher bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt („2. Änderung B-Plan Nr. 30 ‘Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II’ in Lorsch Artenschutzgutachten“ erstellt durch: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, August 2023).

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens erfolgte eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen Vogelarten und Reptilien sowie eine Potenzialanalyse in Hinblick auf das Auftreten von Fledermäusen.

Bei der Bestandsaufnahme für das Artenschutzgutachten wurden im Plangebiet sowie direkt angrenzend insgesamt 11 Vogelarten als Brutvögel sowie weitere Arten als Nahrungsgäste kartiert. Bis auf den Neuntöter, der seinen Brutplatz in den ruderalen Gehölzen im Bereich der Erdablagerungen gewählt hat, finden sich alle Brutplätze in den Gehölzen auf dem begrünten Wall entlang des südlichen und östlichen Plangebietsrandes. Neben verbreiteten Vogelarten wie Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, und Amsel brüten mit dem Neuntöter und dem Haussperling auch je eine Art mit in Hessen ungünstigen / schlechtem bzw. ungünstigem / unzureichendem Erhaltungszustand.

Im Bereich der Erdablagerungen wurde darüber hinaus zweimalig jeweils eine Zauneidechse beobachtet. Dies deutet nach Einschätzung des Gutachters auf eine kleine Population der Art hin, da bei weiteren Begehungen kein Nachweis erfolgte.



Legende

Amsel	Rotkehlchen
Grünfink	Schwanzmeise
Haussperling	Singdrossel
Kohlmeise	Zaunkönig
Mönchsgrasmücke	Zauneidechse
Neuntöter	Geltungsbereich
Ringeltaube	

Brutvogel- und Reptiliennachweise im Jahr 2023 im Rahmen des Artenschutzgutachtens zur Planung (Quelle: „2. Änderung B-Plan Nr. 30 'Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II' in Lorsch Artenschutzgutachten“ erstellt durch: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, August 2023; Abb. 3, S. 13

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder Bäume mit potenziellen Quartieren noch Gebäude vorhanden sind. Nach Einschätzung des Gutachters nutzen Fledermäuse das Plangebiet insbesondere in der Nähe der Gehölzstrukturen zur Jagd.

Die Ackerbrache sowie die Fläche zur Erdablagerung werden von den heimischen Vogelarten vorrangig zur Nahrungssuche genutzt.

8.3.6. Artenschutz

Wie im vorausgegangenen Kapitel 8.3.5 Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial dargelegt, konnte im Artenschutzgutachten zur Planung das Vorkommen heimischer Vogelarten sowie der Zauneidechse bestätigt werden.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist ein Verlust von Gehölzstrukturen sowie von blütenreichen Ruderalfluren im Bereich der Erdablagerungen und der Ackerbrache verbunden. Als artenschutzrechtliche Konflikte sind der Verlust eines Brutbiotops des Neuntöters sowie der Verlust eines Lebensraums von Zauneidechsen zu erwarten.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nach Einschätzung des Gutachters jedoch ausgeschlossen werden, wenn die in Kapitel 8.6 des Umweltberichtes benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

8.3.7. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bereits durch die westlich verlaufende Ludwig-Gärtner-Straße erschlossene und mit entsprechendem Planungsrecht für die Errichtung einer Sportanlage versehene Fläche innerhalb des Sportparks Ehlried. Durch die Planung wird lediglich die Art der zu verwirklichenden Sport- und Freizeitnutzung verändert und keine bisher unbeplante Fläche neu in Anspruch genommen.

8.3.8. Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Die Fläche ist Teil des zusammenhängenden Sportparks Ehlried, der sich am südöstlichen Rand der Stadt Lorsch erstreckt.

Durch den angrenzenden Wald im Osten und Südwesten, den Gehölzriegel zwischen dem Starkenburgring und den Tennisplätzen am nördlichen Rand und die Gehölzriegel entlang des westlichen und südlichen Randes der Fläche ist der Sportpark Ehlried optisch nach allen Seiten abgeschirmt. Das einsehbare Landschaftsbild beschränkt sich damit auf das Plangebiet selbst sowie auf die angrenzenden Flächen des Sportparks. Von der umgebenden Landschaft oder aus den Siedlungsflächen der Stadt Lorsch sind weder die Gebäude noch die Flächen des Sportparks Ehlried in relevanter Weise einsehbar. Dem Siedlungs- und Landschaftsbild kommt damit im Rahmen der Planung nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

8.3.9. Schutzgut Mensch und Erholung

Der Sportpark Ehlried hat mit den Sportfeldern für den Vereinssport sowie mit dem Skaterplatz, der Freizeitwiese und der Hundespielwiese eine erhebliche Bedeutung für die wohnortnahe Erholung in Lorsch.

Das Plangebiet selbst hatte bisher als verbliebene Ackerfläche bzw. Brachfläche innerhalb des Sportparks keinen nennenswerten Anteil an dieser Erholungsfunktion. Die Fläche wirkt vielmehr als noch zu schließende „funktionale Lücke“ innerhalb der Sport- und Freizeitfläche.

8.3.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine bekannten Baudenkmäler.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan bzw. in dessen direkten Umfeld befinden sich Bodendenkmäler welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Konkret handelt sich um spätantike und frühmittelalterliche Siedlungsspuren.

Es muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG aufgedeckt und zerstört werden.

Um die Zerstörung von Bodendenkmälern zu verhindern, bedürfen sämtliche Eingriffe in den Boden gemäß § 18 HDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt.

8.3.11. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II – 2. Änderung“
19.04.2024

Wirkfaktor ↑ Wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung;	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion; Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere / Pflanzen	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	
Boden	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die aus dem Boden ausgewaschen oder abgelagert werden			Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwassererneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasserneuzug und Änderung des Wasserhaushalts	
Klima / Luft	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher; Einfluss der Topographie auf Kaltluft- und Windströmungen	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen	
Landschaft	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis				
	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen						

8.4. Alternativenprüfung

8.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung.

Bei Verzicht auf die Planung bleibt das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ unverändert bestehen. Damit ist im Plangebiet die Anlage einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz zulässig. Auch wenn aktuell kein entsprechender Bedarf besteht, kann die Planung jederzeit wieder aufleben. Mittel- bis langfristig muss daher von einer Verwirklichung der Planung ausgegangen werden.

Bezogen auf die einzelnen Naturpotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Fläche trägt nach Verwirklichung des bestehenden Baurechts als Sportanlage zur Erholungsfunktion bei.
Tiere und Pflanzen	Bei Verzicht auf die Planung ist zu erwarten, dass die erst kürzlich aus der Nutzung genommene Ackerfläche zunächst wieder bewirtschaftet wird. Sowohl die Ackerfläche als auch die südlich gelegene Brachfläche zum temporären Ablagern von Erdmassen steht damit zumindest temporär als Lebensraum zur Verfügung. Langfristig ist jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts zu erwarten, dass entweder die ursprüngliche Planung oder eine andere, ähnliche Sportfläche innerhalb des Plangebiets verwirklicht wird. Die Sportflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung kein nennenswertes Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere auf. Die extensiven Wiesenflächen am östlichen Plangebietsrand sowie der begrünte Wall am südöstlichen und östlichen Rand des Plangebiets stehen durchgängig für heimische Vogelarten und andere Tierarten als Lebensraum zur Verfügung.
Boden	Bei Verzicht auf die Planung ist kurz- bis mittelfristig außer der Wiederaufnahme der erst kürzlich eingestellten landwirtschaftlichen Nutzung keine Veränderung des Status quo zu erwarten. Langfristig ist jedoch mit einer Verwirklichung des bestehenden Baurechts oder einer vergleichbaren Nutzung durch Sportanlagen zu rechnen, die mit einer entsprechenden Versiegelung einhergeht. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen ganz oder zumindest zum größten Teil verloren.
Wasser	Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt. Damit ist kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	
Luft / Klima	Durch den Wegfall von bisheriger Ackerfläche für die Anlage einer Leichtathletik-Anlage (oder einer anderen Sportfläche) geht diese Fläche als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Die Wirkung dieser Maßnahme bleibt jedoch auf das Plangebiet selbst und die direkt angrenzenden Flächen des Sportparks Ehlried begrenzt.
Landschaft	Durch die Verwirklichung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird eine Ackerfläche und eine Brachfläche innerhalb des Sportparks Ehlried durch eine Sportfläche ersetzt. Die Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist nur innerhalb des Sportparks Ehlried wahrnehmbar. Das Landschaftsbild wird hierdurch nicht negativ verändert.
Biologische Vielfalt	Durch die Umwandlung einer Ackerfläche und einer Brachfläche in eine Sportfläche wird der potenzielle Lebensraum für Tiere des Siedlungsrandes und der offenen Landschaft entsprechend verringert. Dabei ist zu beachten, dass das Lebensraumpotenzial dieser Flächen auch vor Planungsbeginn als begrenzt zu bewerten war.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Verträglichkeit der Planung mit dem südöstlich gelegenen Schutzgebiet Weschnitz-Insel wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert.

8.4.2. **Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits grundsätzlich erschlossene und von weiteren Sportflächen umgebene Teilfläche des Sportparks Ehlried. Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht für eine Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz.

Durch die Bebauungsplanänderung soll das Planungsrecht an die aktuellen Bedürfnisse der Stadt Lorsch für die Weiterentwicklung des Sportparks Ehlried angepasst werden. Planungsalternativen in Form von Standortalternativen waren daher nicht zu prüfen.

Als eine wesentliche Nutzungsalternative drängt sich die Verwirklichung des bestehenden Planungsrechts auf. Hierfür besteht innerhalb der Stadt Lorsch derzeit jedoch kein Bedarf, da eine entsprechende Anlage bereits an anderer Stelle verwirklicht wurde.

Eine weitere Alternative wäre die dauerhafte Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Dies erscheint jedoch nicht zweckmäßig, wenn gleichzeitig Bedarf an Sportflächen besteht, der sonst an anderer Stelle innerhalb der Stadt Lorsch gedeckt werden müsste.

Eine andere bauliche Nutzung z.B. als Wohngebiet oder Mischgebietsfläche entspricht nicht den Planungszielen für die Entwicklung des Sportparks Ehlried und erscheint aufgrund der Lage innerhalb des Sportparks auch nicht zweckmäßig. Diese Möglichkeit wurde daher nicht weiter geprüft.

8.4.3. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist – im Vergleich zur zu erwartenden Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens - von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die vorgesehene Nutzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen wird in bedarfsgerechter Weise umgesetzt. Die Fläche dient damit dem Sport und der wohnortnahen Erholung.
Tiere und Pflanzen	<p>Statt der Verwirklichung einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz wird die Fläche als wahlfrei zu belegende Fläche für Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt, die eine große Bandbreite von Freiluftsportarten und Freizeitaktivitäten ermöglicht. In Bezug auf die Nutzungszeiten und die zu erwartende Bewegungsunruhe innerhalb der Fläche sind im Vergleich zur Ursprungsplanung keine wesentlich anderen Auswirkungen zu erwarten. Die eigentlichen Sport- und Freizeitflächen weisen damit unverändert keine wesentliche Lebensraumeigung für Tiere und Wildpflanzen auf.</p> <p>Die als Lebensraum für heimische Vogelarten und andere Tierarten bedeutsameren Maßnahmenflächen M 1 zur Ausbildung eines Waldrandes am östlichen Plangebietsrand und M 2 zum Erhalt des intensiv begrünten Erdwalls am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand werden planmäßig hergestellt bzw. bleiben unverändert erhalten.</p> <p>Ergänzend wird im Anschluss an die Flächen M 1 und M 2 eine Fläche von 1.980 qm als extensive Wiesenfläche hergestellt (Maßnahmenfläche M 3a)</p>
Boden	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplans wird - rein rechnerisch - eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 2.310 qm zugelassen. Die rechnerisch zulässige Mehrversiegelung ergibt sich in erster Linie dadurch, dass die im Vorgängerbebauungsplan nicht bilanzierte, sondern pauschal zugelassene Versiegelung durch Nebenanlagen im Bereich der Fläche für Sportanlagen erstmals begrenzt und quantifiziert wird.</p> <p>Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren.</p>
Wasser	Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nahezu vollständig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Lediglich ausnahmsweise kann das auf wasserundurchlässig befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser, nach einer den Regeln der Technik entsprechenden Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Aufgrund der begrenzten Größe der zulässigen Nebengebäude sind dessen ungeachtet

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	
	keine relevanten Eingriffe in die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt zu erwarten.
Luft/Klima	Durch die Planung wird statt einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenfeld eine wahlfrei zu belegende Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zugelassen. Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ergeben sich hierbei insoweit, als dass der Anteil der Sportfläche, die als intensiv genutzte Rasenfläche gestaltet wird und damit als Kaltluftentstehungsfläche wirksam bleibt, nicht sinnvoll abgeschätzt werden kann. Für den Fall, dass die Flächen für Sport- und Freizeit vollständig ohne Rasen und Vegetationsflächen ausgestaltet werden, geht eine Fläche von maximal 11.250 qm als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Aufgrund der abgeschirmten Lage des Sportparks Ehlried bleiben die Auswirkungen dieser Veränderung jedoch vollständig auf das Plangebiet und die angrenzenden Flächen des Sportparks beschränkt. Eine spür- oder messbare Wirkung auf das Siedlungsklima der Stadt Lorsch ist nicht zu erwarten.
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des optisch nach allen Seiten abgeschirmten Sportpark Ehlried. Durch die Verwirklichung der Planung wird statt einer Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz eine wahlfrei zu nutzende Fläche für Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe, der Grundfläche zulässiger Nebengebäude und der zulässigen Versiegelung sind gegenüber der ursprünglichen Planung keine größeren oder prägnanteren baulichen Anlagen zugelassen als im Vorgängerbebauungsplan. Das Landschaftsbild wird damit nicht negativ verändert.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung wird statt einer Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenfeld eine wahlfrei zu belegende Fläche für Sport- und Freizeitanlagen zugelassen. Die eigentlichen Sportanlagen weisen aufgrund der kontinuierlichen Störung durch den Menschen keine nennenswerte Lebensraumeignung auf und tragen damit nicht zur biologischen Vielfalt bei. In Bezug auf die biologische Vielfalt sind daher keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	Das im Abstand von 130 m südöstlich des Plangebiets gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet der Weschnitz-Insel ist nicht betroffen.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gegenüber dem aktuellen Bestand als unbebaute Fläche innerhalb des Sportparks Ehlried wird durch die Verwirklichung der Planung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von maximal 2.940 qm, gegenüber dem

vor Planungsbeginn gültigen Planungsrecht wird rein rechnerisch eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 2.310 qm zulässig. Diese Werte sind jedoch kritisch zu hinterfragen. Die rechnerisch zulässige Mehrversiegelung ergibt sich in erster Linie dadurch, dass die im Vorgängerbebauungsplan nicht bilanzierte, sondern pauschal zugelassene Versiegelung durch Nebenanlagen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erstmals begrenzt und damit quantifizierbar wird.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nicht weiter verminderbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Um den Eingriff in das Bodenpotenzial zu begrenzen wird die zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen auf maximal 15% der Fläche begrenzt.
- Die Begrenzung der Grundfläche und Höhe der zulässigen Nebengebäude stellt sicher, dass die Fläche nicht durch übergroße Gebäude überformt wird.
- Entlang des östlichen Plangebietsrandes wird eine Fläche von 790 qm durch gelenkte Sukzession und das Anpflanzen einzelner bzw. in Gruppen angeordneter Waldkiefern und Laubbäume zu einer artenreichen Wiese am Waldrand umgewandelt (Maßnahmenfläche M 1). Diese Festsetzung wird inhaltlich unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und dient dem gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Entlang des südlichen und südöstlichen Plangebietsrandes wurde bereits auf der Basis des Vorgängerbebauungsplans ein Erdwall aufgeschüttet und dicht mit heimischen Sträuchern begrünt (Maßnahmenfläche M 2). Die Festsetzung des Vorgängerbebauungsplans wird insoweit inhaltlich übernommen, als dass der Wall und die vorhandene Begrünung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen ist. Der begrünte Erdwall dient als innergebietliche Ausgleichsmaßnahme sowie der Abschirmung des Sportparks Ehlried gegenüber der südöstlich gelegenen Weschnitz-Insel.
- Als weitere innergebietliche Ausgleichsmaßnahme ist im nördlichen und westlichen Anschluss an die Maßnahmenflächen M 1 und M 2 eine durchgehend mindestens 6 m breite Fläche in eine artenreiche, extensive Mahdwiese umzuwandeln (Maßnahmenfläche M 3a).
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird die zulässige Außenbeleuchtung in Bezug auf die Farbtemperatur, Gestaltung der Lampengehäuse und maximale Höhe des Lichtpunktes reglementiert. Insbesondere das An- oder Ausleuchten der Maßnahmenflächen am östlichen und südlichen Plangebietsrand wird untersagt.
- Um die Eingriffe in die Grundwasserneubildung und den natürlichen Wasserkreislauf zu vermindern, wird eine detaillierte Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Als Dachflächen sind keine unbehandelten Metalle oder andere Baustoffe zulässig, die das Regenwasser nachteilig

beeinflussen können. Damit soll eine Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch ausgewaschene Metalle oder andere Stoffe vermieden werden. Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird ebenfalls zugelassen, da sich der Bedarf an Trinkwasser entsprechend verringert.

8.5.2. Gegenüberstellung von Konflikt und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden gegebenenfalls die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der nach derzeitigen Planungsrecht zulässigen und der künftig beabsichtigten Flächennutzungen jeweils unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

Die Gegenüberstellung von Konflikt und Maßnahmen erfolgt – wie in den Vorgängerbebauungsplänen - einmal verbal argumentativ und einmal quantitativ auf der Basis der "Richtlinien zur Anwendung der Ausgleichsabgabenverordnung" vom 09.02.1995, wie sie auch bei der Eingriffsbewertung des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung zum Einsatz gekommen ist.

Verbal-argumentative Gegenüberstellung von Konflikt und Maßnahmen

Bodenpotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur und Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und -grundlage durch Versiegelung von Flächen. Es ist eine Versiegelung durch Sport- und Spielanlagen von maximal 15 % der Fläche oder 2.310 m² zulässig.</p> <p>Der zusätzliche Eingriff kann nicht quantifiziert werden, da die zulässige Versiegelung im Vorgängerbebauungsplan nicht geregelt oder quantifiziert wurde.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage und dauerhafter Erhalt einer artenreichen extensiven Mahdwiese von mindestens 1.980 m² Fläche (Maßnahmenfläche M 3a).</p>		<p>Der Eingriff kann zumindest teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von 330 m²</p>

Wasserpotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Es ist eine Versiegelung durch Sport- und Spielanlagen von maximal 15 % der Fläche oder 2.310 m² zulässig. Die versiegelten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei.</p> <p>Der zusätzliche Eingriff kann nicht quantifiziert werden, da die zulässige Versiegelung im Vorgängerbebauungsplan nicht geregelt oder quantifiziert wurde.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt und damit die gleiche Menge an Trinkwasser eingespart.</p>		<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird ausgeglichen.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Erhöhte Erwärmung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung von Flächen und durch Verzicht auf den vorgesehenen Rasenplatz innerhalb der Leichtathletik-Anlage</p> <p>Der zusätzliche Eingriff kann nicht quantifiziert werden, da die zulässige Versiegelung sowie die als Rasenfläche / Rasenplatz anzulegende Fläche im Vorgängerbebauungsplan nicht geregelt oder quantifiziert wurde.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage und dauerhafter Erhalt einer artenreichen extensiven Mahdwiese von mindestens 1.980 m² Fläche (Maßnahmenfläche M 3a).</p>		<p>Der Eingriff kann zumindest vermindert werden. Das Ausgleichsdefizit ist nicht quantifizierbar.</p>

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Statt einer Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz wird eine breite Palette von Sport- und Freizeitnutzungen zulässig, die auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden.</p>	<p>Maßnahmen</p> <p>Zulässige Nebengebäude werden in Grundfläche und Höhe begrenzt.</p>		<p>Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Nutzung als Sport- und Freizeitfläche neu gestaltet.</p>

Mit den Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht sicher möglich.

Beim Ersatz der vorgesehenen Leichtathletik-Anlage mit innenliegendem Rasenplatz durch eine wahlfrei zu nutzende Fläche für Sport- und Spielanlagen verbleibt möglicherweise ein nicht quantifizierbarer Eingriff in das Kleinklima, da auf den als Kaltluftentstehungsfläche wirkenden Rasenplatz verzichtet werden kann. Im Änderungsbebauungsplan wird lediglich festgesetzt, dass im nördlichen und westlichen Anschluss an die Maßnahmenflächen M 1 und M 2 eine mindestens 6 m breite und insgesamt 1.980 qm große Fläche als extensive Mahdwiese anzulegen ist (Maßnahmenfläche M 3a). Darüber hinaus wird keine Festsetzung zur Gestaltung oder zum Anteil der Vegetationsfläche innerhalb der Sportflächen getroffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im kleinklimatisch ringsum isolierten Sportpark Ehlried beschränkt sich der Eingriff in das Kleinklima im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst sowie die direkt angrenzenden Flächen.

Ein Eingriff in das Bodenpotenzial durch eine begrenzte zusätzliche Versiegelung kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, da die pauschal zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen im Vorgängerbebauungsplan nicht reglementiert wird. Ein Anteil von 15 % versiegelter Fläche durch Zuwegung, Tribüne und sonstige Nebenanlagen erscheint jedoch auch im Fall der ursprünglichen Planung zu erwarten.

In der Abwägung der Belange erscheinen die nicht quantifizierbaren, jedoch eindeutig eng begrenzten Eingriffe in Bezug auf das Kleinklima sowie möglicherweise auf den Boden ohne einen weiteren Ausgleich hinnehmbar.

Tabellarisch, quantitative Ausgleichsbewertung

Grundlage dieser quantitativen Eingriffsbeurteilung sind die "Richtlinien zur Anwendung der Ausgleichsabgabenverordnung" vom 9.2.1995. Diese sehen vor, dass die Nutzungs- und Biotopstrukturen im Planungsgebiet standardisierten Kategorien zugeordnet und mit vorgegebenen Wertpunkten versehen werden. Diese werden mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert, um so die Wertpunktsumme jeweils für Bestand und Planung zu ermitteln.

Um die fortlaufende Vergleichbarkeit der Eingriffs-Ausgleichsrechnung vom Ursprungsbebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplans bis zur hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans aufrecht zu erhalten erfolgt die quantitative Eingriffsbeurteilung ausdrücklich auf der Basis der "Richtlinien zur Anwendung der Ausgleichsabgabenverordnung" in der Fassung vom 9.2.1995, die auch den Ausgleichsrechnungen der beiden vorausgegangenen Bebauungspläne zugrunde liegt.

Typnr.	Flächen	Bestand gemäß aktuellem Planungs- recht; Fläche in qm	Wertpu nkte	Summe Wertpun kte	Planung; Fläche in qm	Wertpunkt e	Summe Wertpun kte
2.000	Gebüsche, Hecken, Säume						
02.400	Hecken-/ Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht; Maßnahmenfläche M 2)	2.640	27	71.280	2.540	27	68.580
4.100	Einzelbaum						-
04.110	einheimisch, standortg. neu (16 Laubbäume I. Ordnung - a 3 qm) *	48	31	1.488	21	31	651
06.000	Grasland						-
06.310	Grünland extensiv (Waldsaum, neu über gelenkte Sukzession; Maßnahmenfläche M1)	790	44	34.760	790	44	34.760
06.310	Grünland extensiv (Maßnahmenfläche M 3a)				1.980	44	87.120
10.500	versiegelte und teilversiegelte Flächen			-			-
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung; versiegelte Flächen m. seitlicher Versickerung (Radweg)	150	6	900	270	6	1.620
10.700	überbaute Flächen						-
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	-	6		2.666	6	15.993
10.715	Dachfläche (nicht begrünt, mit Regenwassernutzung/ versickerung)	280	6	1.680		6	-
11.000	Äcker und Gärten			-			-
11.221	öffentliches Grün (Umgebung Sportplätze, Rasenplätze)	13.330	14	186.620		14	-
11.221	Sportflächen	6.160	10	61.600	15.105	10	151.045
Summe		23.350		358.328	23.350		359.769

*Die kronenüberschrimte Fläche der Bäume geht nur in die Wertsumme nicht in die Flächensumme ein.

Bei einer qualitativen Ausgleichsbetrachtung zeigt sich im Vergleich zum vor Planungsbeginn gültigen Baurecht ein geringfügiger Überschuss von 1.441 Wertpunkten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II – 2. Änderung“ entsteht damit kein Bedarf an einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche. Die nominell zusätzlich durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Wie in Kapitel 8.3.6 dargelegt sind artenschutzrechtliche Konflikte bzw. die Möglichkeit für das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließlich in Bezug auf eine Brutstätte des Neuntöters sowie in Bezug auf die Zauneidechse zu erwarten. Nach Aussage des Artenschutzgutachters kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden.

Gemäß dem Artenschutzgutachten sind bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötung und / oder Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten			
Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug	Umsetzung im Bebauungsplan
V 1	Die Hecken in den südlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereichs bleiben entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan erhalten. Das Gebüsch, das westlich an den Geltungsbereich anschließt, wird bei den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Um dies zu gewährleisten werden Bauzäune errichtet.	Vögel	zeichnerische Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie textliche Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze nicht möglich, da außerhalb des Geltungsbereichs
V 2	Die Räumung des Baufeldes erfolgt zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar. Dabei sind alle als Brutbiotop geeigneten Strukturen zu entfernen, und mit dem Bau ist danach zügig zu beginnen.	Vögel	textliche Festsetzung zu Rodungsarbeiten und zur Baufeldberäumung zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar
V 3	Für die Eidechsen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Umsiedlung in eine vorab vorbereitete CEF-Fläche. Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer	Zauneidechse	Festsetzung der CEF-Maßnahme und Umsiedlung von Zauneidechsen im

Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötung und / oder Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten			
Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug	Umsetzung im Bebauungsplan
	qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte September.		Bebauungsplan nicht möglich. Festsetzen einer als Eidechsenhabitat geeigneten Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche M 3a
V 4	Die geplanten Nutzungen sollten von vorhandenen Hecken und Gebüsch einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. In diesen Säumen sollte die Pflege auf eine Mahd im September reduziert werden, damit ein Mindestmaß an Schutz und Insektennahrung, z.B. für Haussperling und Zauneidechse, erhalten bleibt.	Vögel; Zauneidechse	zeichnerische Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M 3 a) sowie textliche Festsetzung zur dauerhaften Pflege.
V 5	Das Baufeld ist gegenüber dem Umfeld durch einen Reptilienzaun abzutrennen, damit keine Eidechsen hinein gelangen können. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu unterhalten.	Zauneidechse	Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich.
V 6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG) <ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. • Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. • Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. • Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. 	Vögel, Fledermäuse	textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötung und / oder Schädigung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten			
Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug	Umsetzung im Bebauungsplan
V 7	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.	Vögel Zauneidechse	Hinweis zum Bebauungsplan; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität			
Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug	Umsetzung im Bebauungsplan
CEF 1	Für die <u>Zauneidechse</u> ist vor Beginn der bauvorbereitenden Arbeiten im Umfeld des Eingriffs eine CEF-Fläche auf einem sonnig-warmen Standort herzurichten. Die Fläche ist durch die Anlage von Steinriegeln, Sandflächen, Senken und Reisighaufen aufzuwerten. Eine ausreichende Insektennahrung ist vor der Umsiedlung durch eine blütenreiche Vegetation zu gewährleisten.	Zauneidechse	in Verbindung mit V 4 auf der Maßnahmenfläche M 3a
CEF 2	Für den Neuntöter ist rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten im Umfeld des Eingriffs eine ungestörte, sonnig-warme Ausgleichsfläche als Brutbiotop herzurichten. Dies kann durch die Entbuschung einer Fläche oder durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, z.B. auf einer Brachfläche, geschehen. Die CEF-Fläche und deren Umfeld muss ein Angebot an Insekten bieten.	Neuntöter	Maßnahmenfläche M 1 muss vor Beginn der Rodungsarbeiten oder Baumaßnahmen hergestellt sein.
	Zur Lage der Flächen und zu ihrer konkreten Gestaltung ist eine CEF-Konzeption zu erstellen, aus der auch Hinweise zur Flächenpflege, zur Umsiedlung und zum Monitoring hervorgehen.		

Ein Teil der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wie das Abfangen und Umsiedeln vorhandener Zauneidechsen oder das Abtrennen des Baufeldes während der Bauzeit durch einen Reptilienzaun kann dabei aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Regelungen des Artenschutzes sind dessen ungeachtet auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich ist.

8.7. Zusätzliche Angaben

8.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall / Abwasser)

Aufgrund der festgesetzten Nutzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen ist zu erwarten, dass im Plangebiet eine begrenzte Menge an hausmüllähnlichen Abfall anfällt. Die Entsorgung des Restmülls sowie das Recycling der entsprechenden Wertstoffe (Glas, Papier, Kunststoffe, Altmetall) kann über die für die Ortslage von Lorsch bereits etablierten Wege erfolgen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Nähere Angaben zum zu erwartenden Anfall von Abfällen und Abwasser können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht gemacht werden.

8.7.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

8.7.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als Sport- und Freizeitfläche keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8.7.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch den Bebauungsplan soll die bedarfsgerechte Nutzung einer Fläche innerhalb des Sportparks Ehlried ermöglicht werden. Durch die Ausweisung einer wahlfrei nutzbaren Fläche für Sport- und Freizeitanlagen werden keine zusätzlichen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgelöst. Die mit einer sportlichen Betätigung üblicherweise

einhergehenden Verletzungsrisiken sind als Teil des normalen Lebensrisikos hinzunehmen und in ihrer Wirkung auf die Volksgesundheit in der Regel als geringer zu bewerten als der vollständige Verzicht auf Sport und Bewegung.

8.7.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulationswirkungen sind ausschließlich in Bezug auf die angrenzenden Teilflächen der Gesamtplanung für den Sportpark Ehlried zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden jedoch keine zusätzlichen oder andersartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst, als auch bei einer Entwicklung ohne den Änderungsbebauungsplan auf der Basis des zuvor bestehenden Baurechts zu erwarten wären. Dementsprechend löst der Bebauungsplan auch keine Kumulationswirkungen aus.

8.7.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.7.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

8.7.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

8.7.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG);
 aufgerufen unter:
<https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Boden Viewer Hessen (HLNUG); Bodenflächenkataster
 mittelmaßstäbig; aufgerufen unter:

<https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

- Luftbilder und Schrägluftbilder, aufgerufen unter: www.google.maps.de
- „2. Änderung B-Plan Nr. 30 ‘Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II’ in Lorsch Artenschutzgutachten“ erstellt durch: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, August 2023

8.7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Sportparks Ehlried. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II, 1. Änderung“ ist für das Plangebiet die Errichtung einer Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz sowie eines im Nordwesten des Plangebiets angeordneten, maximal 280 qm großen Gebäudes vorgesehen. Da eine entsprechende Anlage bereits an anderer Stelle innerhalb der Stadt Lorsch verwirklicht wurde, steht die Fläche für andere Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen zur Verfügung. Durch eine Bebauungsplanänderung soll eine wahlfreie Nutzung der Fläche für alle Freiluftsportarten und Freizeitbetätigungen ermöglicht werden, die nicht auf geschlossene Räume oder eine Turnhalle angewiesen sind. Gebäude sind dementsprechend lediglich mit deutlich begrenzter Grundfläche und als Nebengebäude zu einer Sport- oder Freizeitanlage zulässig. Die zulässige Versiegelung wird dabei erstmals abschließend auf maximal 15 % der Flächen für Sport- und Spielanlagen begrenzt. Die Festsetzungen zur Gestaltung der innergebietslichen Ausgleichsflächen werden inhaltlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und um eine zusätzliche Maßnahmenfläche (M 3a) ergänzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es rein rechnerisch zu einer Mehrversiegelung von maximal 2.310 qm. Die zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können jedoch durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, so dass keine Notwendigkeit für eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche entsteht.

9. Zusammenfassende Erklärung

9.1. Zielsetzung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des bestehenden Sportparks Ehlried auf dem die Herstellung einer Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und Rasenplatz vorgesehen war. Diese bisher nicht verwirklichte Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 30 „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ planungsrechtlich gesichert. Da die Leichtathletik-Anlage nicht mehr benötigt wird, soll die Fläche für andere Sport- und Freizeitanlagen genutzt werden. Die Änderung des Bebauungsplans soll dies ermöglichen.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorrangig berücksichtigt, indem die Festsetzungen zur Grünordnung,

insbesondere die Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung des bereits hergestellten begrünten Erdwalls am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand sowie zur Anlage einer extensiven Wiesenfläche am Waldrand entlang des östlichen Plangebietsrandes inhaltlich unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und um eine weitere Maßnahmenfläche zur Anlage einer extensiven Mahdwiese ergänzt werden. Durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können Eingriffe in den Wasserhaushalt vermieden werden. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Anlagen zur Außenbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung und die Wirkung auf Insekten minimiert.

9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

➤ Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren zu ergänzen.

9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits grundsätzlich erschlossene und von weiteren Sportflächen umgebene Teilfläche des Sportparks Ehlried. Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht für eine Leichtathletik-Anlage mit Tribüne und innenliegendem Rasenplatz.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht an die aktuellen Bedürfnisse der Stadt Lorsch für die Weiterentwicklung des Sportparks Ehlried angepasst werden. Planungsalternativen in Form von Standortalternativen waren daher nicht zu prüfen.

Als eine wesentliche Nutzungsalternative drängt sich die Verwirklichung des bestehenden Planungsrechts auf. Hierfür besteht innerhalb der Stadt Lorsch derzeit jedoch kein Bedarf, da eine entsprechende Anlage bereits an anderer Stelle verwirklicht wurde.

Eine weitere Alternative wäre die dauerhafte Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Dies erscheint jedoch nicht zweckmäßig, wenn gleichzeitig Bedarf an Sportflächen besteht, der sonst an anderer Stelle innerhalb der Stadt Lorsch gedeckt werden müsste.

Eine andere bauliche Nutzung z.B. als Wohngebiet oder Mischgebietsfläche entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Lorsch für die Entwicklung der Fläche und erscheint aufgrund der Lage der Fläche innerhalb des Sportparks Ehlried auch nicht zweckmäßig. Diese Möglichkeit wurde daher nicht weiter geprüft.