

STADT LORSCH

8. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LORSCH

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-002-057-08

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2025

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	6
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen.....	7
4.1 Regionalplan.....	7
4.1.1 Regionalplan Südhessen	7
4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.2 Flächennutzungsplan.....	9
4.3 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	11
4.3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	11
4.3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete	11
5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	12
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	13
6.1 Vorhandene Nutzung.....	13
6.2 Vorhandene Erschließung	13
6.3 Technische Infrastruktur	14
6.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
6.5 Artenschutz.....	14
6.6 Bodenschutz	14
6.7 Kampfmittel.....	14
6.8 Denkmalschutz	15
7. Planung	15
7.1 Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan	15
7.2 Verkehrseröffnung	17
7.3 Ver- und Entsorgung.....	17
7.4 Grünordnung.....	17
8. Umweltbericht	19
8.1 Beschreibung der Planung.....	19
8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	19
8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	19
8.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	20
8.1.4 Flächenbedarf der Planung	20
8.2 Übergeordnete Vorgaben	20
8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	20
8.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen.....	23
8.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	23
8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens.....	23

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	23
8.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	24
8.4.1 Naturräumliche Gliederung und Geländeform	24
8.4.2 Schutzgut Boden	24
8.4.3 Schutzgut Klima	25
8.4.4 Schutzgut Wasser	26
8.4.5 Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	26
8.4.6 Schutzgut Fläche	29
8.4.7 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	29
8.4.8 Schutzgut Mensch und Erholung	30
8.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
8.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
8.5 Alternativenprüfung	36
8.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	37
8.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	38
8.6.1 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche	38
8.6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	38
8.6.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	39
8.6.4 Auswirkungen auf Luft und Klima	39
8.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	39
8.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	39
8.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	40
8.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	40
8.8 Zusätzliche Angaben	40
8.8.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	40
8.8.2 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	40
8.8.3 Energie	40
8.8.4 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
8.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	41
8.8.6 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	41
8.8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41

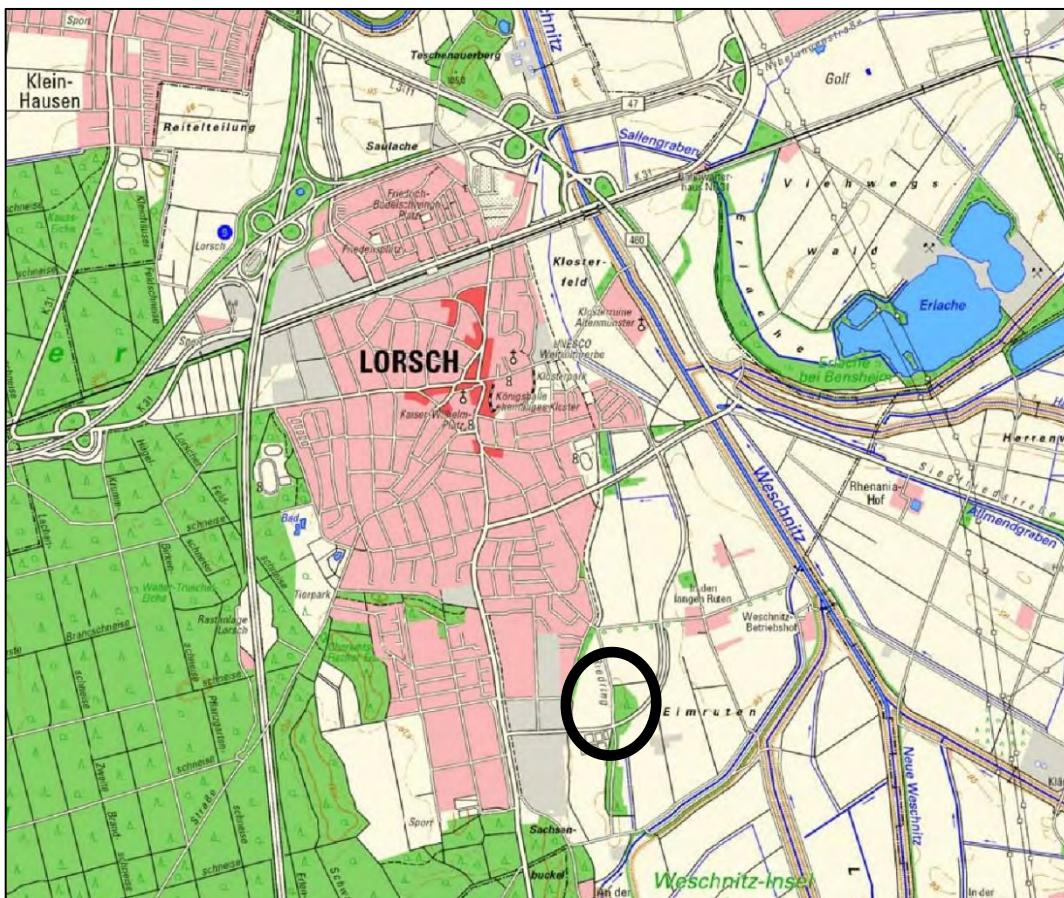
*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt
Lorsch*
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

8.8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	42
8.8.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	42
8.8.10	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	42
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	43
9.	Zusammenfassende Erklärung	44
9.1	Zielsetzung der Planung	44
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	44
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	44
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha und befindet sich im Südosten der Ortslage von Lorsch, nördlich des Starkenburgrings (L 3111). Die Flächen sind im Bestand durch eine Senioren-Residenz, ein Pflegezentrum und einen gewerblichen Betrieb zu einem geringen Teil bebaut. Die sonstigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird eingegrenzt durch den Starkenburgring im Süden, durch ein Gewerbegebiet im Westen, die freie Feldflur im Norden und durch eine kleinere Waldfläche im Osten.



Lage im Raum

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden: durch eine Gehölzfläche,
- im Osten: durch Waldfächen,
- im Süden: durch Tennisplatz-Sportflächen,
- im Westen durch gewerbliche Bauflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Lorsch hat im Jahr 2016 den Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung am 21.03.2017 rechtsverbindlich. Parallel dazu erfolgte die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch.

Der Bebauungsplan wurde auf einer kleinen Teilfläche durch den Neubau zweier Senioren- bzw. Pflegeeinrichtungen und eines Gewerbebetriebs umgesetzt. Die betreffenden Flächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für gesundheitliche Flächen“ und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das ursprüngliche zentrale Planungsziel des Bebauungsplans, die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Krankenhauses, ist jedoch aufgrund geänderter Absichten des ursprünglichen Vorhabenträgers zwischenzeitlich nicht mehr realisierbar. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ festgesetzten Flächen südlich der Bestandsbebauung können daher nicht mehr in der ursprünglich beabsichtigten Form bebaut werden.

Die Stadt Lorsch strebt daher eine anderweitige Nutzung der planungsrechtlich bereits ausgewiesenen Bauflächen an. Da eine höherwertige Nutzung z.B. durch Wohnungsbau aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen in der Nachbarschaft nicht in Betracht kommt und da die Stadt Lorsch zugleich einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen sowie für gesundheitliche Zwecke, die in den bestehenden Baugebieten nicht mehr gedeckt werden kann, unterliegt, beabsichtigt die Stadt Lorsch die bislang unbauten Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ einer gewerblichen Nutzung bzw. einer Nutzung als Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke zuzuführen.

Am nördlichen Rand der realisierten Bebauung wurde eine öffentliche Erschließungsstraße hergestellt, die bislang nur einseitig bebaut ist. Für eine wirtschaftliche Nutzung der hergestellten Erschließungsanlagen ist ergänzend vorgesehen, die Baufläche nach Norden in einer Bautiefe auszudehnen. Diese Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Nutzung der bislang als Sondergebiet „Klinikgebiet“ festgesetzten Flächen und zur Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten Richtung Norden wird eine Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zudem eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht beschränkt sich die Neuanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf einen kleinen Teilbereich des Plangebiets nördlich der bestehenden Bebauung. Durch den Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ bestehen für den südlichen Teil bereits Baurechte im gleichen Umfang, so dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen auch bei einem Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten wäre.

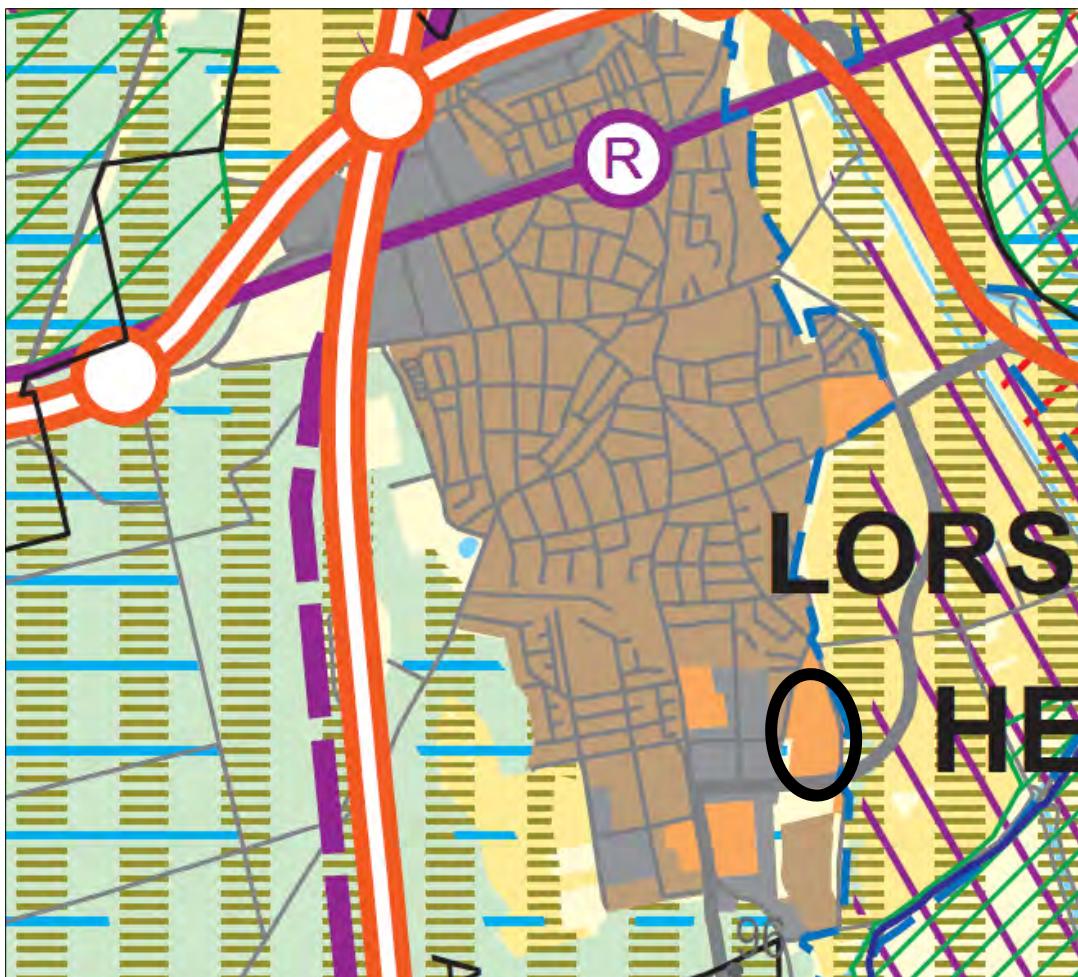
Die Flächen nördlich des Bestandsbebauung sind bereits durch die Hildegard-von-Bingen-Straße vollständig erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zudem nach Norden durch ein Feldgehölze von der freien Feldflur abgeschirmt. Die bislang nicht zulässige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen umfasst ein Gebiet von lediglich ca. 0,6 ha Größe. Die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird seitens der Stadt Lorsch daher als hinnehmbar betrachtet.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen

4.1 Regionalplan

4.1.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen weist der Stadt Lorsch die Funktion eines Mittelzentrums und die Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ zu. Das Plangebiet selbst ist als Vorranggebiet Siedlung in Planung ausgewiesen. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im südlichen Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe und im nördlichen Bereich als Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen. Im Norden setzt sich das Vorranggebiet Siedlung in Planung fort. Im Osten folgt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft, was mit durch einen Regionalen Grüngzug überlagert wird. Im Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an.



Regionalplan Südhesse (Ausschnitt)

4.1.2 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 Südhesse; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt. Dabei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung, der kein Zielcharakter zukommt.

Weiterhin überträgt der Einheitliche Regionalplan der Stadt Lorsch die Funktionen eines Mittelzentrums sowie die Funktionen als Siedlungsbereiche Wohnen und Siedlungsbereiche Gewerbe. In den Siedlungsbereichen Gewerbe sollen neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen auch angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

Im Rahmen der beabsichtigten 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß den Entwurfsunterlagen zur erneuten Offenlage vom März 2023 keine veränderten Darstellungen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch. Dieser stellt die südlichen unbebauten Flächen als Sondergebiet „Klinikgebiet“, den östlichen Teil der bebauten Flächen als Sondergebiet „Gesundheitliche Zwecke“ und den westlichen Teil der bebauten Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen im Bereich des sog. „ehemaligen Landgraben“ sind als Grünfläche dargestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Starkenburgring ist als ‚Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße‘ ausgewiesen.

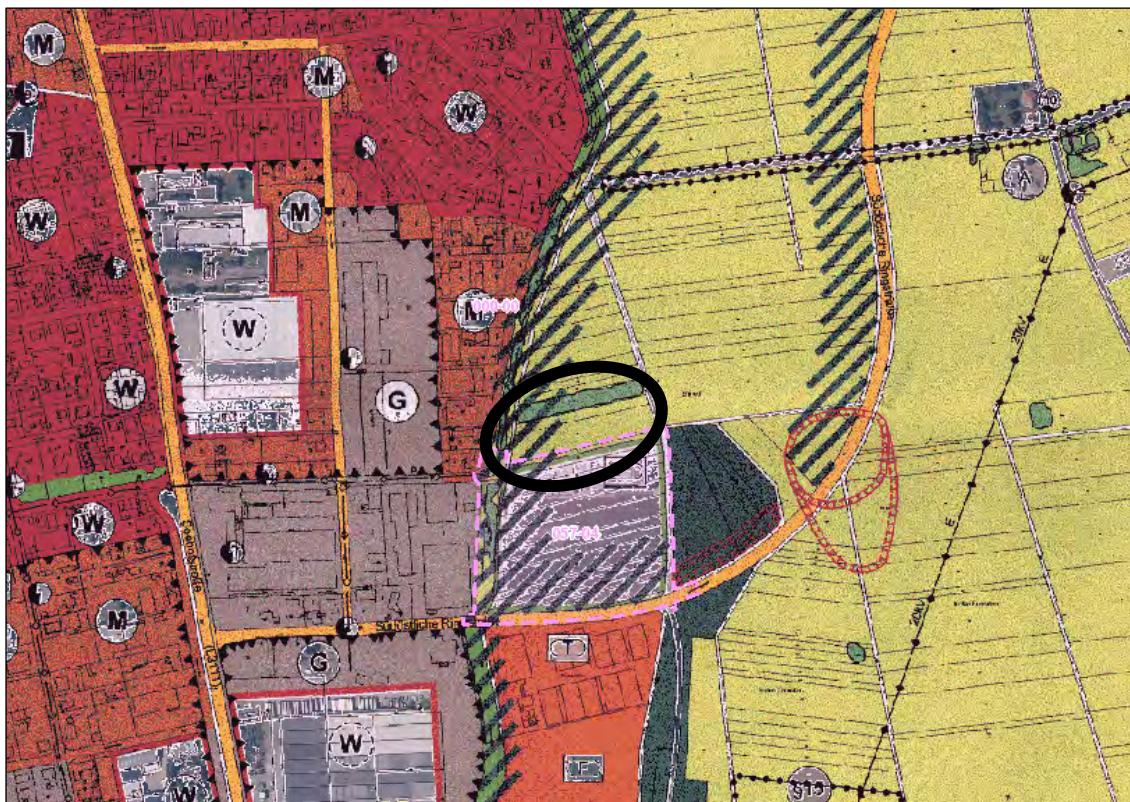
Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025



4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch (Auszug)

Für die unbebauten Flächen nördlich des Sondergebiets bzw. der gewerblichen Baufläche, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans liegen, ist die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch, die am 23.01.2007 wirksam wurde, maßgebend. Die betreffenden Flächen sind dort als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch (Auszug)

Die Bebauungsplan-Änderung kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

4.3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Unterschutzstellungen.

4.3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Dieser stuft das Plangebiet als „Vernässungsgefährdete Fläche“ ein. Nach dem „Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Oberrhein (Hess. Ried) mit Weschnitz“ (RP Darmstadt, Juni 2015) befindet sich das Plangebiet innerhalb des westlichen Randbereichs der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Das geplante Baugebiet befindet sich damit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Weschnitz, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen überschwemmt werden kann.

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

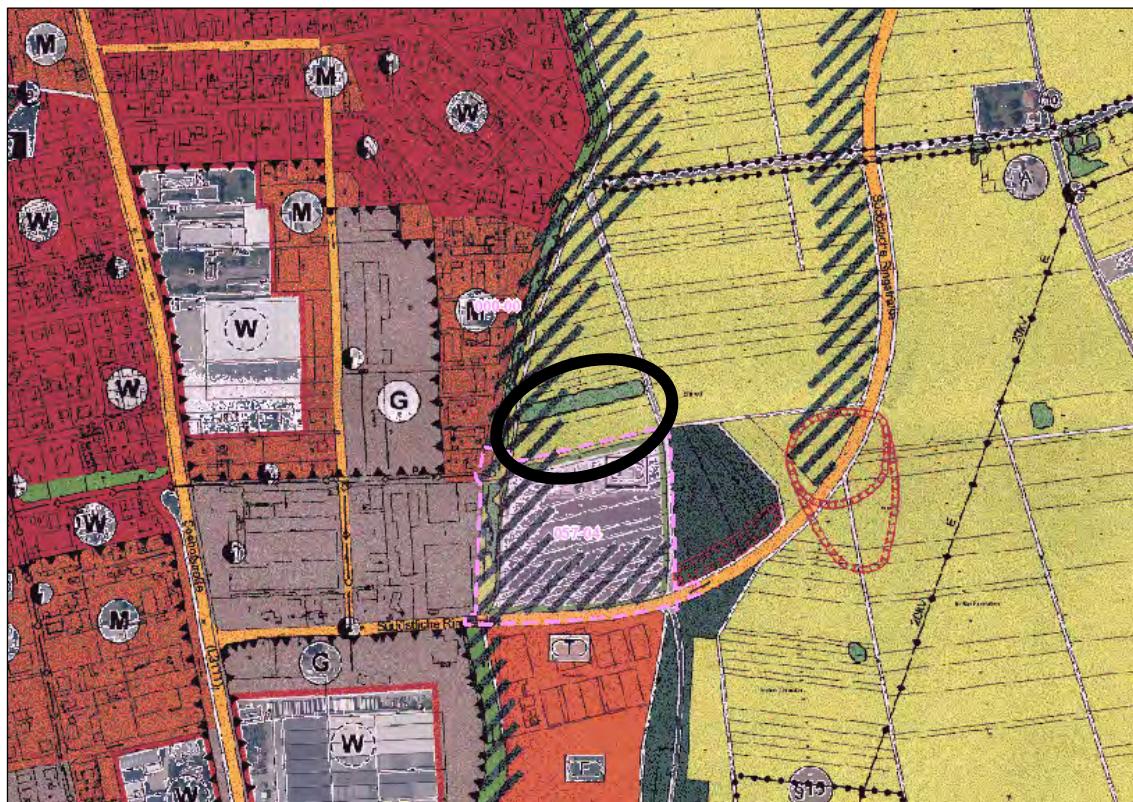
Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch. Dieser stellt die südlichen unbebauten Flächen als Sondergebiet „Klinikgebiet“, den östlichen Teil der bebauten Flächen als Sondergebiet „Gesundheitliche Zwecke“ und den westlichen Teil der bebauten Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen im Bereich des sog. „ehemaligen Landgraben“ sind als Grünfläche dargestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Starkenburgring ist als ‚Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße‘ ausgewiesen.



4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch (Auszug)

Für die unbebauten Flächen nördlich des Sondergebiets bzw. der gewerblichen Baufläche, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans liegen, ist die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch, die am 23.01.2007 wirksam wurde, maßgebend. Die betreffenden Flächen sind dort als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch (Auszug)

Die Bebauungsplan-Änderung kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestands situation

6.1 Vorhandene Nutzung

Das Gebiet ist derzeit durch die Hildegard-von-Bingen-Straße baulich erschlossen und im südlichen Bereich der Straße mit einer Seniorenresidenz, einem Pflegezentrum und einem gewerblichen Betrieb bebaut. Die nicht überbauten Flächen werden größtenteils ackerbaulich genutzt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Feldgehölz mit hochwertigen Vegetationsstrukturen.

Die westlich des Geltungsbereichs liegende Bebauung zeichnet durch großflächige, hohe Hallenbauten aus. Nördlich der gewerblichen Hallenbauten schließt die ein- bis zweigeschossige Bebauung eines Mischgebietes an. Östlich schließt eine kleine Waldfläche an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich verschiedene Sportanlagen.

6.2 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hildegard-von-Bingen-Straße teilweise baulich erschlossen. Die Straße kann für die Erschließung des nördlichen Teilbereichs herangezogen werden.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit nur direkt vom angrenzenden Starkenburgring im Süden anfahrbar. Die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereichs kann durch die Anbindung einer Stichstraße an den Starkenburgring erfolgen. Der an die Bauflächen angrenzende Straßenabschnitt befindet sich strassenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Haltestellen „Sportpark Ehlried“ der Buslinien 641 und 643 am Starkenburgring gesichert.

6.3 Technische Infrastruktur

Die Baugrundstücke, welche von der Hildegard-von-Bingen-Straße erschlossen werden, sind durch die bestehenden Leitungsnetze bereits grundsätzlich mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erschlossen sowie an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Der südliche Teilbereich ist derzeit nur durch den Starkenburgring erschlossen. Die Anbindung des südlichen Bereichs des Plangebiets an die bestehende technische Infrastruktur kann über eine Stichstraße bzw. eine Zufahrt vom Starkenburgring aus erfolgen.

6.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.4.1) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

6.5 Artenschutz

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen, insbesondere dem Feldgehölze im Norden des Plangebiets, kann für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Daher wurde zum Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ in Lorsch – Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, JULI 2025).

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.4.1 des Umweltberichts verwiesen.

6.6 Bodenschutz

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

6.7 Kampfmittel

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ wurden geomagnetische Untersuchungen des Gebietes durchgeführt, in die auch der Kampfmittelräumdienst einbezogen wurde. Dabei wurden Funde

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

festgestellt, die in der Folge weitestgehend beräumt wurden. Die bereits in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten somit als kampfmittelfrei.

Für die Flächen, die durch die Erweiterung des Bebauungsplans Richtung Norden neu als Bauflächen ausgewiesen werden sollen, wurden am 27.02.2023 aufgrund der Vorerkenntnisse für die südlich gelegenen Flächen ebenfalls nähere Untersuchungen durch die GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh in Karlsruhe - durchgeführt.

Gemäß dem Bericht „Lorsch, In den langen Ruten Süd – Erkundung nach Kampfmitteln mit Geomagnetik – Messbericht“ vom 10.03.2023 wurden im Rahmen der Untersuchung insgesamt 54 Objekte (magnetisches Moment ab ca. 0,12 Am²) identifiziert. Es befinden sich demnach im Untersuchungsgebiet:

- ein Objekt der Kategorie 1 (stark erhöhter Verdacht“)
- keine Objekte der Kategorie 2 und
- zwei Objekte der Kategorie 3 („leicht erhöhter Verdacht“).

Alle weiteren gefunden Objekte können der vierten Kategorie (geringer Verdacht“) zugeordnet werden.

Die im Zuge der geomagnetischen Untersuchungen festgestellten Anomalien wurden daraufhin von einer Fachfirma mittels Aufgrabung überprüft. Gemäß dem Abschlussbericht vom 27.09.2024 (OBK GmbH, Bensheim) wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt.

6.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schön-Klinik Lorsch“ wurde eine geomagnetische Untersuchung des Gebietes durchgeführt. Das Ergebnis lies keine archäologischen Befunde erwarten. Dennoch wurde eine weitere Sondierung zum Ausschluss möglicher Befunde durchgeführt. Auch hier wurden keine Funde festgestellt.

Für die Flächen, die durch die Erweiterung des Bebauungsplans Richtung Norden neu als Bauflächen ausgewiesen werden sollen, wurden aufgrund der Markierung der Fläche des Plangebiets im Geoportal Hessen als eingetragenes Flächendenkmal ebenfalls nähere Untersuchungen am 27.02.2023 durch die GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh in Karlsruhe in Kooperation mit einer Archäologin durchgeführt. Gemäß dem Endbericht „Lorsch, In den langen Ruten Süd – Erkundung nach archäologischen Resten mit Geomagnetik – Messbericht“ vom 10.03.2023, zeigen sich Anomalien, bei denen es sich um archäologische Befunde handeln kann. Um eine Aussage zur Art dieser Anomalien treffen zu können, sind weitere Untersuchungen (z. B. Sondagen, Bohrungen) notwendig.

7. Planung

7.1 Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft sowohl den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lorsch mit Rechtskraft vom 22.01.2007 als auch die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ mit Rechtskraft vom 18.03.2017.

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

Im Bereich des FNP von 2007 hat die Änderung eine Umwandlung der Flächen-darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ und im FNP von 2017 eine Umwandlung von einer „Sonderbaufläche“ in eine „gewerbliche Bau-fläche“ zum Inhalt.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonderbaufläche	3,2 ha	1,3 ha
Gewerbliche Baufläche	0,2 ha	2,7 ha
Gemischte Baufläche	0,1 ha	0,1 ha
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	0,3 ha	0,3 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,0 ha	--
Grünfläche	0,4 ha	0,8 ha
Summe	5,2 ha	5,2 ha

Die Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen da-bi in drei Teilbereichen:

Sonderbaufläche „Gesundheit“

Das im bislang gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Gesundheit“ wird in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen und auf die nördlich der Hildegard-von-Bingen-Straße liegenden Flächen aus-gedehnt.

Gewerbliche Baufläche entlang der Hildegard-von-Bingen-Straße

Das gewerblichen Bauflächen entlang der Hildegard-von-Bingen-Straße wurde im bislang gültigen Flächennutzungsplan als Pufferfläche zwischen den ge-werblichen Nutzungen im Westen und den Mischgebietsnutzungen im Nord-Westen des Gebietes einerseits und andererseits den damals geplanten, zwi-schenzeitlich realisierte Nutzungen für gesundheitliche Zwecke angesiedelt. Somit wurde erreicht, dass im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen, die Um-setzung von Schallschutzmaßnahmen und der getroffenen Geräuschkontingen-tierung keine Konfliktpotentiale entstehen.

Auch diese Konzeption wird auf die nördlich der Hildegard-von-Bingen-Straße liegenden Flächen ausgedehnt.

Gewerbliche Baufläche im Bereich der ursprünglich für einen Klinik-Neubau vor-gesehenen Flächen

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Das ursprüngliche zentrale Planungsziel der Planung, die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Krankenhauses, ist aufgrund geänderter Absichten des ursprünglichen Vorhabensträgers zwischenzeitlich nicht mehr realisierbar. Die im gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellten Flächen südlich der Bestandsbebauung können daher nicht mehr in der ursprünglich beabsichtigten Form bebaut werden.

Daher wird eine anderweitige Nutzung der planungsrechtlich bereits ausgewiesenen Bauflächen angestrebt. Da eine höherwertige Nutzung z.B. durch Wohnungsbau aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen und bestehender Sportanlagen in der Nachbarschaft nicht in Betracht kommt und da zugleich die Stadt Lorsch einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen, die in den bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr gedeckt werden kann, unterliegt, sollen die bislang unbebauten Baugrundstücksflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der Stadt ist dabei bewusst, dass durch die nördlich angrenzenden Pflege- und Seniorenwohneinrichtungen ein hohes Immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial besteht. Im Vorfeld der parallelen Bebauungsplan-Änderung wurde daher in einem Schallgutachter die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit einer gewerblichen Bebauung des Areals geprüft. Ergebnis ist, dass eine Bebauung grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass aber voraussichtlich zu den bestehenden Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke eine weitgehend geschlossene Bebauung zu realisieren sein wird. Zudem ist eine nächtliche Betriebstätigkeit nur in einem allenfalls untergeordneten Umfang möglich.

7.2 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch den Starkenburger Ring im Süden und die Anbindung an die Straße „Am Forstbann“ im Nordwesten sowie die im bislang gültigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entlang der Grünfläche „Landgraben“ sichergestellt. Die Straßen genügen in ihrem Ausbauzustand den Erfordernissen zur Erschließung des Planungsgebiets. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes sind bisher nur im Bereich der Hildegard-von-Bingen-Straße erschlossen.

Die Anbindung der südlich davon gelegenen Flächen an bestehende Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger ist grundsätzlich möglich, ebenso die Anbindung bzgl. der Versorgung mit Medien. Im Vorgriff auf den geplanten Klinik-Neubau wurden im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Führung neuer Leitungen vorgesehen, die westlich des Radweges (in nord-südliche Richtung verlaufend) verlegt werden sollen.

7.4 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Das Plangebiet zeigt sich als teilweise bebaute Fläche, die weitgehend geprägt ist durch die Ortsrandlage von Lorsch. Höherwertige Vegetationsstrukturen befinden sich vor allem im Norden im Bereich des Feldgehölzes sowie im Westen im Bereich der Randeingrünung der bestehenden gewerblichen Bauflächen.

Die Flächen mit höherwertigen Vegetationsstrukturen sind durch die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ berücksichtigt.

Durch die geplante Ausweisung zusätzlicher Bauflächen kommt es zu einer Umwandlung bisheriger Freiflächen in Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,6 ha. Bei einer entsprechend den Orientierungswerten für Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kommt es zu einer Versiegelung von gerundet 0,5 ha. Eine zusätzliche Verkehrsfläche wird für die Erweiterung nicht erforderlich. Für die zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen.

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann dem noch aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Lorsch hat im Jahr 2016 den Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung am 21.03.2017 rechtsverbindlich. Parallel dazu erfolgte die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch.

Der Bebauungsplan wurde auf einer kleinen Teilfläche durch den Neubau zweier Senioren- bzw. Pflegeeinrichtungen und eines Gewerbebetriebs umgesetzt. Die betreffenden Flächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für gesundheitliche Flächen“ und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das ursprüngliche zentrale Planungsziel des Bebauungsplans, die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Krankenhauses, ist jedoch aufgrund geänderter Absichten des ursprünglichen Vorhabenträgers zwischenzeitlich nicht mehr realisierbar. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ festgesetzten Flächen südlich der Bestandsbebauung können daher nicht mehr in der ursprünglich beabsichtigten Form bebaut werden.

Die Stadt Lorsch strebt daher eine anderweitige Nutzung der planungsrechtlich bereits ausgewiesenen Bauflächen an. Da eine höherwertige Nutzung z.B. durch Wohnungsbau aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen in der Nachbarschaft nicht in Betracht kommt und da die Stadt Lorsch zugleich einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen sowie für gesundheitliche Zwecke, die in den bestehenden Baugebieten nicht mehr gedeckt werden kann, unterliegt, beabsichtigt die Stadt Lorsch die bislang unbebauten Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ einer gewerblichen Nutzung bzw. einer Nutzung als Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke zuzuführen.

Am nördlichen Rand der realisierten Bebauung wurde eine öffentliche Erschließungsstraße hergestellt, die bislang nur einseitig bebaut ist. Für eine wirtschaftliche Nutzung der hergestellten Erschließungsanlagen ist ergänzend vorgesehen, die Baufläche nach Norden in einer Bautiefe auszudehnen. Diese Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Umnutzung der bislang als Sondergebiet „Klinikgebiet“ festgesetzten Flächen und zur Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten Richtung Norden wird eine Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zudem eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha und befindet sich im Südosten der Ortslage von Lorsch, nördlich des Starkenburgrings (L 3111). Die Flächen sind im Bestand durch eine Senioren-Residenz, ein Pflegezentrum und

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

einen gewerblichen Betrieb zu einem geringen Teil bebaut. Die sonstigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird eingegrenzt durch den Starkenburgring im Süden, durch ein Gewerbegebiet im Westen, die freie Feldflur im Norden und durch eine kleinere Waldfläche im Osten.

8.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Lorsch eine planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke schaffen. Gleichzeitig wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan auch die Aufstellung eines aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan vorbereitet.

8.1.4 Flächenbedarf der Planung

Auf Grundlage der Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächenaufteilung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonderbaufläche	3,2 ha	1,3 ha
Gewerbliche Baufläche	0,2 ha	2,7 ha
Gemischte Baufläche	0,1 ha	0,1 ha
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	0,3 ha	0,3 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,0 ha	--
Grünfläche	0,4 ha	0,8 ha
Summe	5,2 ha	5,2 ha

8.2 Übergeordnete Vorgaben

8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Flächennutzungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutz und Landespflege

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 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 gänzlich 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 aufgeführten 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).

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren 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 ihre 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 so einander 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 Unterschutzstellungen

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Unterschutzstellungen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Dieser stuft das Plangebiet als „Vernässungsgefährdete Fläche“ ein. Nach dem „Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Oberrhein (Hess. Ried) mit Weschnitz“ (RP Darmstadt, Juni 2015) befindet sich das Plangebiet innerhalb des westlichen Randbereichs der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Das geplante Baugebiet befindet sich damit in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Weschnitz, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen überschwemmt werden kann.

8.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden.
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Be-fahrung von Flächen).
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen.
- Unfallgefahren.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Anlagenbedingte Wirkungen

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

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen.
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltlufttentstehungsflächen.
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss).

Betriebsbedingte Wirkungen

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

- Lärmemissionen durch Betriebsvorgänge und das Verkehrsaufkommen der Anlagen.
- Schadstoffemissionen durch Betriebsvorgänge und das Verkehrsaufkommen der Anlagen.
- Geruchsemissionen durch Betriebsvorgänge und Lagerung von organischen Materialien.
- Lichemissionen durch Beleuchtung der Betriebsanlagen.

8.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

8.4.1 Naturräumliche Gliederung und Geländeform

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich die Stadt Lorsch in der naturräumlichen Haupteinheit der Hessischen Rheinebene am Schnittpunkt der Untereinheiten Käfertal-Viernheimer Sand, Lampertheimer Sand, Einhäuser Weschnitzdurchbruch und südliches Neckarried. Das Plangebiet selbst ist dem Lampertheimer Sand zuzuordnen, der als wenig nährstoffreiche Sandebene beschrieben wird, die noch im 19. Jahrhundert Ödland war. Neben Kiefernforsten findet sich heute großflächiger Spargelanbau. Naturräumlich steht der Lampertheimer Sand dem Käfertal-Viernheimer Sand nahe.

Das Plangebiet zeigt sich als teilweise baulich genutzte Fläche in Ortsrandlage. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

8.4.2 Schutzgut Boden

Die Stadt Lorsch befindet im Bereich der schwach reliefierten Terrassenflächen des nördlichen Oberrheingrabens. Das anstehende Substrat umfasst pleistozäne Sedimente, bestehend aus fluviyalen Sanden und Kiesen. Für das Plangebiet stellt die Bodenkarte Braunerde-Gley aus Deckssedimenten über Flug- und Terrassensand dar (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, 1990). Die Wasserdurchlässigkeit wird als hoch, das Ertragspotential des Bodens als gering bewertet.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Die Böden im Planungsgebiet sind teilweise durch die vorhandene Bebauung anthropogen überformt, sodass die natürlichen Bodenstrukturen nur noch in den nördlichen und südlichen Teilbereichen vorhanden sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

In den unbebauten Bereichen bestehen Vorbelastungen, vor allem durch die bestehende, intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche (u.a. Bodenverdichtung, potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser).

Im Zuge des Verfahrens zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik“ wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnik BFW GmbH, Mainz, 01.07.2015). Dieses Gutachten wurde für den nördlich der Hildegard-von-Bingen-Straße hinzukommenden Teil im Jahr 2023 ergänzt („Geotechnischer Untersuchungsbericht, Lorsch, Bebauungsplan Nr. 57, Erweiterung Südost (Bereich „Schön Klinik“), Geotechnik Team Mainz GmbH, 05.06.2023).

Die durchgeführten Rammkernsondierungen beider Gutachter ergaben, dass die oberen 30 bis 110 Zentimeter von einem Bodenbildungshorizont aus verbrauntem Sand gebildet sind, der durch die agrarwirtschaftliche Nutzung bereichsweise Spuren von mechanischen Umlagerungsprozessen aufweist. Das Ausgangssubstrat für den Bodenbildungshorizont sind pleistozäne Dünen-sande. Aufgrund des äolischen Sedimentationsprozesses sind diese Sande gut sortiert. Zwischenlagen mit größeren Anteilen an bindigen Komponenten sind meist auf ehemalige Bodenbildungshorizonte und auf das Auftreten von Feinkorn und somit auf Mineralverwitterungsprozesse zurückzuführen. Temporäre und / oder saisonale Grundwasserstände sind durch rostfarbene Oxidations-säume und -flecken gekennzeichnet. In Tiefenbereichen, die dauerhaft grundwassergesättigt sind, ist das Sediment durch Reduktionsprozesse grau bis dunkelgrau verfärbt. Der Baugrund setzt sich (im Gründungssohlenbereich unterkellerter Gebäude) aus enggestuften Sanden zusammen. In nassen Jahreszeiten ist hier mit dem Auftreten von Grundwasser zu rechnen. Die geologische Situation wird in Bezug auf die Baugrundverhältnisse als unproblematisch beurteilt. Das untersuchte Gelände ist grundsätzlich bebaubar.

8.4.3 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 Luftsichten 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.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Gewässer.

Laut geotechnischem Bericht (Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnik BFW GmbH, Mainz, 01.07.2015), der im Zuge des Verfahrens zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik“ erstellt wurde, war zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 2,20 und 3,20 m unter Geländeoberkante anzutreffen.

Um den Bemessungsgrundwasserstand für die Einschätzung von Abdichtungsanfordernissen richtig ermitteln zu können, wurde ein Gutachten zum Bemessungswasserstand erarbeitet („Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtung in Lorsch“, BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Mai 2003).

In der Karte „Grundwassergleichen / Flurabstände /Bemessungsgrundwasserstand“ dieses Gutachtens wird der Bemessungsgrundwasserstand im Plangebiet im südlichen Teil bei ca. 0,5 – 1,0 m und im nördlichen Bereich bei ca. 1,0 – 1,5 m unter Geländeoberkante angegeben.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Versiegelung durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen eingeschränkt.

8.4.5 Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise erschlossene und bebaute Fläche in der Ortsrandlage von Lorsch. Die nicht bebauten Freiflächen sind ackerbaulich geprägt. Im Norden befindet sich ein Feldgehölz mit höherwertigen Vegetationsstrukturen.

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen und der Gehölzbestände anzunehmen, 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.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher ein gesondertes Fachgutachten erstellt („Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schön Klinik Lorsch in Lorsch – Artenschutzgutachten“, BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Juli 2025).

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgten jeweils vier Begehungen zur Erfassung der Avifauna und von Reptilien sowie eine Potenzialanalyse in Hinblick auf Fledermäuse.

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

Fledermäuse

Fledermausquartiere sind innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der vorhandenen Bebauung möglich. Eingriffe werden hier nicht erwartet. Am West- und am Nordrand des Geltungsbereichs können Fledermäuse in älteren Bäumen Sommer- und Zwischenquartiere haben. Auch hier wird von einem Bestandserhalt ausgegangen.

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Vögel

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem Umfeld brüten verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen wie Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp.

Mit Bluthänfling, Grünfink und Elster sind angrenzend an den Geltungsbereich auch Vogelarten vertreten, deren Erhaltungszustand in Hessen als ungünstig / unzureichend oder ungünstig / schlecht eingeschätzt wird.

Als Nahrungsgäste wurden Rauchschwalbe, Distelfink und Star beobachtet.

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Ebenfalls streng geschützt sind die im Gebiet heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Arten- schutzabkommen. Eine Brut von Greifvögeln (Horste) wurde jedoch nicht beobachtet.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Legende

- (A) Amsel
- (Hä) Bluthänfling
- (E) Elster
- (Gg) Gartengrasmücke
- (Gf) Grünfink
- (H) Haussperling
- (K) Kohlmeise
- (Mg) Mönchsgrasmücke
- (N) Nachtigall
- (Rt) Ringeltaube
- (Zi) Zilpzalp

Luftbild der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Originalkartenformat = A4

Lorsch Bebauungsplan 'Schön-Klink'	
BfL	Büro für Landschaftsökologie Heuer und Döring
Mainzer Straße 25, 65185 Wiesbaden, Tel. 01573 946 5385, www.BfL-odw.de	
Fundpunktekarte	Gezeichnet: Heuer
Maßstab 1 : 2.000	Juli 2025

Fundpunkte der im Jahr 2025 nachgewiesenen Brutvogelarten und Nahrungsgäste . Aus: BFL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2025

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), wurden von jeweils zwei Fachkräften vier Begehungen durchgeführt. Bei den Begehungen erfolgte kein Nachweis von Reptilien.

Sonstige Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2025 sowie sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

8.4.6 Schutzwert Fläche

Das Plangebiet umfasst eine 5,2 ha große Fläche, wovon 1,1 ha bereits erschlossen und bebaut sind.

Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen sind unbebaut. Durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet, dem Starkenburgring (L 3111) im Süden und den dahinterliegenden Sportflächen, sowie den Gewerbegebäuden im Westen liegt jedoch bereits eine bauliche Prägung vor. Insofern können die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im gegenwärtigen Zustand nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrgenommen werden.

8.4.7 Schutzwert Landschafts- und Siedlungsbild

Das Siedlungsbild des Plangebiets wird im Wesentlichen durch die Lage im Stadtrandgebiet geprägt, das durch eine weiträumige, landwirtschaftlich geprägte Landschaft gekennzeichnet ist, die von Gehölzstreifen und kleinräumigen Waldgebieten durchbrochen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bereits bebaute Flächen in zentraler Lage vor. Die im Süden und Norden an die bebauten Flächen angrenzenden Bereiche sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im westlichen Randbereich durch lineare Gehölzstrukturen von der dahinterliegenden Bebauung abgegrenzt. Die Bebauung im Westen zeichnet sich überwiegend durch flache Gewerbegebäuden aus.

Durch den östlich angrenzenden Dünenzug mit Kiefernbestand, den nördlich der Ackerfläche folgenden Gehölzstreifen, den Grüngürtel im Westen und einem Gehölzstreifen südlich des Starkenburgrings ist das Plangebiet durch

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Begrünung arrondiert und landschaftlich sehr gut eingebunden. Eine Blickbeziehung zur Bergstraße ist dennoch gegeben

8.4.8 Schutzbau Mensch und Erholung

Immissionsschutz

In direkter Umgebung des Plangebiets befindet sich eine lärmbelastete Hauptverkehrsstraße (L 3111), zu sportlichen Zwecken genutzte Freizeitflächen und Gewerbegebiete. Aufgrund der hiervon ausgehenden Lärmemissionen, die in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm auf das Baugebiet selbst einwirken, wurde im Rahmen des Verfahrens zum bestehenden Bebauungsplan 57 „Schön Klinik Lorsch“ eine schalltechnische Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Schön-Klinik Lorsch Stadt Lorsch“, FIRU GfI mbH, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, August 2016) durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass im Geltungsbereich im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale bestehen.

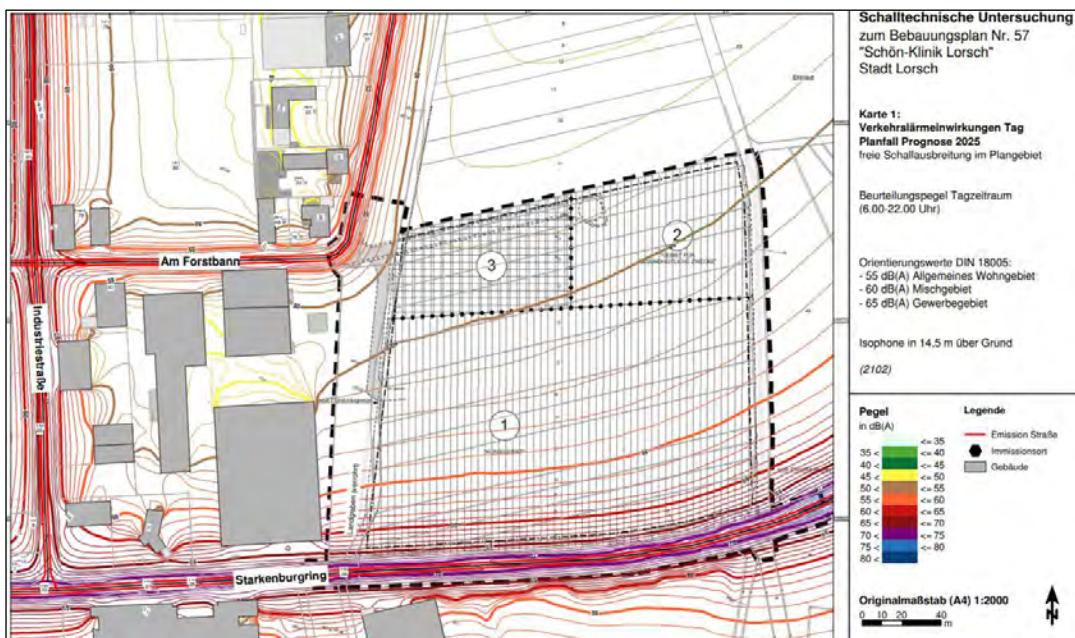
Straßenverkehrsschall

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgte durch die Simulation der Schallausbreitung zum einen als freie Schallausbreitung in einem Raster flächig in 14,5 m über Grund für den Tag- und Nachtzeitraum und zum anderen unter der Berücksichtigung der damals geplanten Klinikgebäude und exemplarisch angenommene Gebäude im SO „Gebiet für gesundheitliche Zwecke“ und GEe. Zweitere wurde geschossweise in Einzelpunktberechnungen für den Tag und die Nacht durchgeführt.

Weil das Klinikgebäude nicht realisiert wurde, kann für den südlichen Teilbereich die Simulation der freien Schallausbreitung herangezogen werden.

Gemäß dem Gutachten wirkt direkt am Starkenburgring (L3111) Verkehrsschall in der Größenklasse von 55 – 60 dB(A). Südlich der bestehenden Bebauung wirken 40 – 45 dB(A). Daher kann bei der Größenordnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls vermutet werden, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet, von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für ein Besonderes Wohngebiet und von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für ein Mischgebiet im Plangebiet zumindest im südlichen Bereich bereits im Bestand überschritten werden. Die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden jedoch eingehalten.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Verkehrslärmeinwirkungen Tag Planfall Prognose 2025. Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Schön-Klinik Lorsch Stadt Lorsch“, FIRU GfL mbH, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, August 2016.

Für die Flächen der Sonderbaufläche „Gesundheit“ und für die angrenzende gewerbliche Baufläche können keine repräsentativen Aussagen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 57 „Schön Klinik Lorsch“ herangezogen werden, da die vom Gutachter angenommene Bebauung nicht in der Form realisiert wurde, wie sie die Simulation berücksichtigt. Gleichzeitig kann die Simulation der freien Schallausbreitung ebenfalls nicht herangezogen werden, weil die Bebauung der Sonderbaufläche „Gesundheit“ und für die angrenzende gewerbliche Baufläche umgesetzt wurde.

Sport- und Freizeitlärm

Die Berechnung des Sport- und Freizeitlärm erfolgte nach der gleichen Systematik wie die des Straßenverkehrsschalls. Auch hier kann für den südlichen Teilbereich die Simulation der freien Schallausbreitung herangezogen werden.

Bei freier Schallausbreitung in 13 m über Grund wirken gemäß dem Gutachten an der südlichen Plangebietsgrenze Schallimmissionen in der Größenklasse von 50 – 55 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der 18.BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen in Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten von 45 dB(A), Reinen Wohngebieten von 50 dB(A) und Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) im Tagzeitraum an der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete (65 dB(A)) wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Gewerbelärm

Die Berechnung der Emissionen der einzelnen Betriebe erfolgt auf Basis von Betreiberangaben, Genehmigungsunterlagen und Emissionsansätzen aus der Fachliteratur sowie Ergänzungen aufgrund von Erfahrungswerten.

Angaben zu schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen auf den Betriebsgeländen wurden bei den Betriebsinhabern abgefragt. Auf Grundlage der Angaben der Betriebsinhaber wurde ein digitales Emissionsmodell erstellt. Die maßgeblich zur Gewerbelärmvorbelastung innerhalb des Plangebiets beitragenden Betriebe im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) sind:

- Dietsch Speditionsgesellschaft mbH, Industriestraße 2
- Kunststoffverarbeitung Richard Schumacher GmbH, Industriestraße 2c
- Behindertenhilfe Bergstraße gemeinnützige GmbH, Starkenburgring 11
- Pfenning Logistics, Lagerhalle, Seehofstr. 64

Nach Angaben der Betriebsinhaber sind im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) relevante Gewerbelärmeinwirkungen ausschließlich durch die Dietsch Speditionsgesellschaft mbH zu erwarten.

Auch für die Berechnung des Gewerbelärms kann für den Bereich südlich der bestehenden Bebauung die Simulation der freien Schallausbreitung herangezogen werden. Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag (6.00-22.00 Uhr) im gesamten Geltungsbereich des Planungsgebiets eingehalten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von bis zu 50 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs überschritten. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird bis zu einem Abstand von rund 110 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs überschritten. Ohne Abschirmung im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert für Krankenhäuser von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten. Auf der Grundlage des oben beschriebenen Emissionsmodells für den Tagzeitraum werden für die nächstgelegenen Wohnhäuser Am Forstbann 25 und 26, die sich in einer nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch dargestellten Mischbaufläche befinden, Gewerbelärmeinwirkungen von 59,4 dB(A) bzw. 53,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) würde damit nahezu ausgeschöpft. Der Nachtbetrieb der Dietsch Speditionsgesellschaft hat an diesen nächstgelegenen bestehenden Immissionsorten in der ungünstigsten Nachtstunde den gegenüber dem Tagwert um 15 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwert für Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) einzuhalten. Damit ist auch innerhalb des Plangebiets in der Nacht mit einer um mindestens 15 dB(A) niedrigeren Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen als am Tag. Eine gesonderte Darstellung der in der Nacht zu erwartenden Gewerbelärmvorbelastung kann damit entfallen.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*



Gewerbelärmvorbelastung Tag durch bestehende Betriebe. Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Schön-Klinik Lorsch Stadt Lorsch, FIRU GfL mbH, Gesellschaft für Immisionsschutz mbH, Kaiserslautern, August 2016.

Erholung

Die Flächen des Plangebiets selbst weisen keine wesentliche Erholungsnutzung auf.

8.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form der bestehenden Bebauung der Hildegard-von-Bingen-Straße, des Starkenburgrings (L3111) und befahrbaren Wirtschaftswegen im Osten und Westen des Plangebiets.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schön-Klinik Lorsch“ wurde eine geomagnetische Untersuchung des Gebietes durchgeführt. Das Ergebnis ließ keine archäologischen Befunde erwarten. Dennoch wurde eine weitere Sondierung zum Ausschluss möglicher Befunde durchgeführt. Auch hier wurden keine Funde festgestellt.

Für die Flächen, die durch die Erweiterung des Bebauungsplans Richtung Norden neu als Bauflächen ausgewiesen werden sollen, wurden aufgrund der Markierung der Fläche des Plangebiets im Geoportal Hessen als eingetragenes Flächendenkmal ebenfalls nähere Untersuchungen am 27.02.2023 durch die GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh in Karlsruhe in Kooperation mit einer Archäologin durchgeführt. Gemäß dem Endbericht „Lorsch, In den langen Ruten Süd – Erkundung nach archäologischen Resten mit Geomagnetik – Messbericht“ vom 10.03.2023, zeigen sich Anomalien, bei denen es sich um archäologische Befunde handeln kann. Um eine Aussage zur Art dieser Anomalien treffen zu können, sind weitere Untersuchungen (z. B. Sondagen, Bohrungen) notwendig.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt
Lorsch*
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

8.4.10 Wechselwirkungen 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 zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

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 Nutzungsfomren (z.B. Grunstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere/ Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	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	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-Bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Einschränkung der Grundwassernutzung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwassernutzung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität	Beinflussung der Grundwassernutzung durch Niederschlag und Verdunstung	Verschiebung des Auftritts von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemisionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter					Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Städtebausachen	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

8.5 Alternativenprüfung

8.5.1 Prognose über die 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.

Für den Geltungsbereich der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch ist von zwei Szenarien auszugehen:

Auf der einen Seite muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ überplant wird. Auf der anderen Seite erscheint eine Realisierung eines Krankenhauses, aufgrund geänderter Absichten des ursprünglichen Vorhabensträgers als nicht mehr realisierbar. Daher werden zwei Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist bei einer Realisierung eines Bauvorhabens entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung eines Vorhabens entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehende Immissionsbelastung durch die gewerblichen Bauflächen im Westen und den Starkenburgring im Süden (L3111) bleibt erhalten. Die Immissionen werden nach Norden durch die entstehende Bebauung in Teilen abgeschirmt. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die privaten Grünflächen der Sonderbaufläche bieten der Pflanzen- und Tierwelt zusätzliche Lebensräume.
Boden	Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha.
Wasser	Die Fläche geht als natürliche Versickerungsfläche verloren. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert und verwertet.
Luft/Klima	Die landwirtschaftliche Fläche entfällt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird geprägt von der Ortsrandlage.
Biologische Vielfalt	Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß des Pflanzgebotes ist zu erwarten, was neue Lebensräume für die lokale Fauna bietet.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist bei Nichtdurchführung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehende Immissionsbelastung durch die gewerblichen Bauflächen im Westen und den Starkenburgring im Süden (L3111) bleibt erhalten. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Die Flächen im Süden und Norden werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bleiben erhalten.
Boden	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Flächen im Süden und Norden bleiben intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Flächen im Süden und Norden bleiben als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Der Eintrag von agrarchemischen Stoffen bleibt erhalten.
Luft/Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird geprägt von der Ortsrandlage.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten wurden für das Planungsgebiet im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht geprüft, da eine Entwicklung als Klinikgebiet aufgrund geänderter Absichten des Vorhabenträgers nicht mehr realisierbar ist und es ausgehend von den umgegebenen Nutzungen Ziel der Planung ist, gewerbliche Bauflächen und Flächen für gesundheitliche Anlagen zu entwickeln. Darüber hinaus erscheinen andere Nutzungen aufgrund der bestehenden Schallbelastung als unrealistisch.

Grundsätzliche Standortalternativen

Derzeit verfügt die Stadt Lorsch über keine nennenswerten Gewerbeflächen mehr, die Flächen sind alle vermarktet. Eine Aktivierung von Gewerbebrachen ist nicht möglich, da diese nicht vorhanden sind. Entsprechende Flächen wurden in den vergangenen Jahren zu Wohnflächen oder Flächen für soziale Nutzungen entwickelt, böten auch weder die erforderliche verkehrstechnische Anbindung noch die erforderliche Grundstücksgröße. Dies führte zu einem realen Verlust von ca. zehn Hektar Gewerbefläche, die anderen Nutzungen zugeführt wurden. Aktuell kann nachfragenden Betrieben kein Angebot an Grundstücken gemacht werden.

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld der Flächenauswahl daher nicht betrachtet. Überwiegend handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich bereits überplante Fläche, welche aufgrund geänderter Absichten des Vorhabenträgers nicht mehr entsprechend der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bebaut werden kann, aber für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Die Erweiterungsfläche im Norden nutzt eine bereits bestehende Erschließung und stellt eine Arrondierung der bisherigen Nutzungen im Umfeld dar.

8.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

8.6.1 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird durch die Planung eine 0,6 ha große, bislang größtenteils unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Hiervon betroffen sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

Mit der Versiegelung von ca. 0,5 ha gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

8.6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht führt die Planung zu einer Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche hin zu einer Gewerblichen Baufläche in einer Größenordnung von 0,5 ha. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Um eine Betroffenheit bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten dennoch ausschließen zu können, wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ in Lorsch – Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Juli 2025) erstellt. Laut diesem Gutachten werden durch das Vorhaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen hervorgerufen. Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden formuliert, die dazu geeignet

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

sind, die entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte zu minimieren bzw. zu vermeiden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatschG kann bei termin- und fachgerechter Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Gutachten beschriebenen Maßnahmen vermieden werden.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten ergibt sich nicht.

8.6.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

8.6.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch das Vorhaben gehen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auf einer Fläche von ca. 0,5 ha die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Für die unmittelbar angrenzende Bebauung entfällt damit eine kleinklimatische Ausgleichsfläche, die bei klimatisch problematischen Wetterlagen zu einer Reduzierung der Überhitzung und zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beiträgt.

8.6.5 Auswirkungen auf das Schutzwert Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

Vielmehr erfolgt mit Verwirklichung des Planungsvorhabens die Bebauung einer Fläche, welche in Ortsrandlage im Süden und Westen bereits baulich vorgeprägt ist.

8.6.6 Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die von gewerblichen Bauflächen ausgehenden Schallimmissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche haben, wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Schön-Klinik Lorsch Stadt Lorsch“, FIRU Gfl mbH, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, August 2016).

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Schallimmissionen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

8.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf schützenswerte Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Ob Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten sind, kann aus den vorliegenden archäologischen Untersuchungen nicht mit hinreichender Sicherheit abgeleitet werden. Insofern können Auswirkungen auf archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden.

8.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens.

8.8 Zusätzliche Angaben

8.8.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden.

8.8.2 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens ist mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen zu rechnen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

8.8.3 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens ist mit einem zusätzlichen Energiebedarf zu rechnen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht getroffen werden.

8.8.4 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

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und der angestrebten Nutzung als gewerbliche Baufläche keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich in Hinblick auf Unfälle oder Katastrophen keine besonderen Risiken. In Bezug auf das kulturelle Erbe kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinflächige archäologische Fundstellen betroffen werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Nähere Angaben zu den negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Schallimmissionen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt können sich durch die künftigen Nutzungen ergeben, insbesondere, soweit es sich um gewerbliche Nutzungen z.B. im Bereich der organischen Chemie, der Biotechnologien, der Medizin oder der Physik handelt. Der Flächennutzungsplan kann hierzu jedoch keine näheren Regelungen zur Zulässigkeit solcher Nutzungen treffen. In der Folge ist es nicht möglich, im Umweltbericht die daraus folgenden Risiken abzuschätzen.

8.8.6 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Stadt Lorsch liegen keine Informationen zu einer potenziellen baulichen Entwicklung im näheren Umfeld des Plangebiets vor. Dementsprechend löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kumulationswirkungen aus.

8.8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelagert. Es werden rahmensexzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können.

8.8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

8.8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

8.8.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Im Rahmen des Umweltberichts wurden - neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Artenschutzrechtliches Gutachten, erstellt durch BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Juli 2025
- Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtung in Lorsch, erstellt durch: BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt, zum Mai 2003
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (Gruschu); aufgerufen unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- Umgebungslärmkartierung 2017; dargestellt im Lärmviewer Hessen; aufgerufen unter: <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch FIRU GfL mbH, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, August 2016.
- Archäologische Untersuchung „Lorsch, In den langen Ruten Süd – Erkundung nach archäologischen Resten mit Geomagnetik – Messbericht“, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh, Karlsruhe, 10.03.2023.
- Kampfmitteluntersuchung „Lorsch, In den langen Ruten Süd – Erkundung nach Kampfmitteln mit Geomagnetik – Messbericht“, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh, Karlsruhe, 10.03.2023.
- Geophysikalischer Abschlussbericht, OBK Süd GmbH, Ortung & Bergung von Kampfmitteln, Bensheim, 27.09.2024
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnik BFW GmbH, Mainz, 01.07.2015.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

- „Geotechnischer Untersuchungsbericht, Lorsch, Bebauungsplan Nr. 57, Erweiterung Südost (Bereich „Schön Klinik“), Geotechnik Team Mainz GmbH, 05.06.2023.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise baulich erschlossene Fläche. Planungsrechtlich liegt es größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“. Dieser weist die Flächen südlich der Bestandsbebauung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ aus. Nachdem das ursprüngliche Planungsziel, Neubau eines Krankenhauses, nicht mehr realisierbar ist, sollen die Flächen im Süden umgewidmet werden. Richtung Norden soll zudem die bestehende Erschließung wirtschaftlicher genutzt werden.

Da die Stadt Lorsch einer stetigen nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen sowie für gesundheitliche Zwecke, die in den bestehenden Baugebieten nicht mehr gedeckt werden kann, unterliegt, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans ausreichend große Bauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen sowie von Anlagen für gesundheitliche Zwecke als Angebotsfläche bereitgestellt werden.

Außerdem soll in Hinblick auf die Lage am Ortsrand eine angemessene landschaftliche Einbindung gesichert werden. Des Weiteren sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen gewährleistet werden.

Im Rahmen einer Bebauung ergeben sich weitreichende Auswirkungen auf die Naturgüter. Ein erheblicher Teil dieser Auswirkungen ist jedoch bereits bislang auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ zulässig. Im nördlichen Teilbereich werden jedoch auch zusätzliche Baurechte geschaffen, die ohne Aufstellung des Bebauungsplans nicht gegeben wären. Insbesondere wird im Vergleich zum tatsächlich vorhandenen Bestand eine zusätzliche Versiegelung auf ca. 2,5 ha zugelassen.

Eine Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung von Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025*

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

9.1 Zielsetzung der Planung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise baulich erschlossene Fläche. Planungsrechtlich liegt es größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“. Dieser weist die Flächen südlich der Bestandsbebauung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ aus. Nachdem das ursprüngliche Planungsziel, Neubau eines Krankenhauses, nicht mehr realisierbar ist, sollen die Fläche umgewidmet werden.

Da die Stadt Lorsch einer stetigen nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen sowie für gesundheitliche Zwecke, die in den bestehenden Baugebieten nicht mehr gedeckt werden kann, unterliegt, sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans ausreichend große Bauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen sowie von Anlagen für gesundheitliche Zwecke als Angebotsfläche bereitgestellt werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Planung betroffenen Flächen sind durch die umliegenden Gewerblichen, bzw. Wohnbauflächen bereits baulich geprägt. Des Weiteren wird für die gewerbliche Entwicklung eine Fläche vorgesehen, die keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Die ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen bleiben erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt....

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten wurden für das Planungsgebiet im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht geprüft, da eine Entwicklung als Klinikgebiet aufgrund geänderter Absichten des Vorhabenträgers nicht mehr realisierbar ist und es ausgehend von den umgegebenen Nutzungen Ziel der Planung ist, gewerbliche Bauflächen und Flächen für gesundheitliche Anlagen zu entwickeln. Darüber

Stadt Lorsch, Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage vom 17.09.2025

hinaus erscheinen andere Nutzungen aufgrund der bestehenden Schallbelastung als unrealistisch.

Grundsätzliche Standortalternativen

Derzeit verfügt die Stadt Lorsch über keine nennenswerten Gewerbegebäuden mehr, die Flächen sind alle vermarktet. Eine Aktivierung von Gewerbebrachen ist nicht möglich, da diese nicht vorhanden sind. Entsprechende Flächen wurden in den vergangenen Jahren zu Wohnflächen oder Flächen für soziale Nutzungen entwickelt, böten auch weder die erforderliche verkehrstechnische Anbindung noch die erforderliche Grundstücksgröße. Dies führte zu einem realen Verlust von ca. zehn Hektar Gewerbegebäuden, die anderen Nutzungen zugeführt wurden. Aktuell kann nachfragenden Betrieben kein Angebot an Grundstücken gemacht werden.

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld der Flächenauswahl daher nicht betrachtet. Überwiegend handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich bereits überplante Fläche, welche aufgrund geänderter Absichten des Vorhabenträgers nicht mehr entsprechend der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bebaut werden kann, aber für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Die Erweiterungsfläche im Norden nutzt eine bereits bestehende Erschließung und stellt eine Arrondierung der bisherigen Nutzungen im Umfeld dar.