

STADT LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 57-1 „NÖRDLICH DES STARKENBURG- RINGS“

**(1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-
plans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“)**

8. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT LORSCH

**Nach Einschätzung der Stadt Lorsch we-
sentliche umweltbezogene Stellungnah-
men aus der frühzeitigen Beteiligung**

Inhalt

1. Interessengemeinschaft Engpass Lorsch (IgeL) vom 20.05.2024	3
2. Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024	4
3. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 03.05.2024	5
4. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 21.05.2024	6
5. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.05.2024	7
6. IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024	8
7. HessenForst, Forstamt Lampertheim, Stellungnahme vom 22.05.2024:	9
8. Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe Ost, Stellungnahme vom 08.07.2024	10

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

1. Interessengemeinschaft Engpass Lorsch (IgeL) vom 20.05.2024

Interessengemeinschaft Engpass Lorsch (IgeL)

Anwohner der südlichen Kriemhildenstraße und weitere Betroffene

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

Der Magistrat der Stadt Lorsch	
Eing.: 21. Mai 2024	
Rückspr.	Mag. Vorl.



Betrifft: Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Lorsch, Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“

Lorsch, 20. Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterzeichner erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 57-1, weil durch dessen Umsetzung die Belastung der Wohngebiete Kriemhilden- und Friedensstraße mit Schwerverkehr steigen wird.

Beide Straßen sind schon jetzt stark vom Schwerverkehr frequentiert. Sie gelten als **kürzeste** und **verbrauchsgünstigste** Strecke von der B 47 im Westen ins Gewerbegebiet Süd. Ortskundige wissen es, Ortsfremde erfahren es aus ihren Navis. Dasselbe gilt für Ziele im Gebiet „Nördlich des Starkenburgrings“.

Die von schweren Lastwagen verursachten Erschütterungen haben bereits zu Gebäudeschäden geführt, die sich immer deutlicher ausprägen. Wir Anwohner sind nicht bereit, weitere Belastungen hinzunehmen.

Daher fordern wir eine Reduzierung des Lkw-Verkehrs durch:

- Festlegung einer für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen **verbindlichen Route** zu den Gewerbegebieten Süd und „Nördlich des Starkenburgrings“. Diese kann sowohl über Bundesstraße 47, B 460 und Starkenburgring als auch über B 47, Nibelungenstraße, Bensheimer Straße, B 460 und Starkenburgring führen.
- Sperrung des Nordeingangs Kriemhildenstraße sowie des Eingangs Friedensstraße West für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen, jeweils mit dem Zusatz „Anlieger frei“.

Über ein Gespräch oder einen Ortstermin würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft Engpass Lorsch

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

2. Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Mail an: bauamt@lorsch.de

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

Unser Zeichen:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/9-2024/1

2024/572498

Ihr Kontakt:

Zimmernummer:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

16. Mai .2024

Datum:

Bauleitplanung der Stadt Lorsch, Landkreis Bergstraße
Vorentwurf 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
und Bebauungsplan (BBP) Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Piske vom 17. April 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des BBP und der 8. Teiländerung des FNP beabsichtigt die Stadt Lorsch, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“ anpassen. Der rechtskräftige Plan wurde teilweise umgesetzt. Das eigentliche Ziel, ein Neubau eines Krankenhauses, wird aufgrund geänderter Absichten des Vorhabenträgers nicht umgesetzt werden können. Deshalb möchte die Stadt, die bislang unbebauten Flächen des BBP Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“, 2,7 ha künftig gewerblich nutzen, statt wie bislang nur 0,2 ha. Die bisher vorgesehene Nutzung von 3,2 ha als Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke, sollen künftig nur noch 1,3 ha in Anspruch genommen werden. Hiermit soll der Bedarf nach etwaigen Flächen im Stadtgebiet gedeckt werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebiet umfasst ca. 5,2 Hektar.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Bestand. Randlich ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit 0,25 ha betroffen, die Fläche zu minimalen Teilen, jeweils mit 0,05 ha, von einem Vorranggebiet Regionaler Grüngzug und von einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Gemäß Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden.

Gegen die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebiets für gesundheitliche Zwecke bestehen in einem Vorranggebiet Siedlung, Planung keine Bedenken.

Gemäß Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, kann deren Entwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze in Vorranggebiet Siedlung, Bestand oder Planung stattfinden. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Abschließend ist zu beachten, dass die in Anspruch genommenen Vorranggebiete Regionaler Grüngzug unabhängig von der Größe, hier 0,05 ha, nach dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 01. März 2013 im gleichen Naturraum zu kompensieren sind.

II. Abteilung IV/Da- Umwelt Darmstadt

Bezüglich der von Abteilung Umwelt Darmstadt zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche

Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.)

Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zistersensatzung)

Das Plangebiet liegt weder in einem geplanten noch in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt.

In diesem Zusammenhang, kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie).

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine

qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des BBP aufzunehmen.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des BBP aufzunehmen.

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten der Geotechnik Team Mainz GmbH vom 05.06.2023 ist mit sehr hohen Grundwasserständen (1,89 – 2,2 m u GOK) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissenschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Für die Stadt Lorsch wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt/Gemeinde xxx vor.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem BBP festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im BBP als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

1. Überschwemmungsgebiet:

Gemäß der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Weschnitz, kann das Plangebiet bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

Das Plangebiet liegt somit im „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

Für diese Risikogebiete gelten die Bestimmungen gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Bauleitplanverfahren ist darauf hinzuweisen.

2. Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Zunächst sind alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wegedämmen usw.) des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen. Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge ist gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten.

Eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des betroffenen Gewässers sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse ist zu vermeiden. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten. Bei hydraulisch überlasteten Gewässern darf aus dem Baugebiet nur die Menge an Niederschlagswasser eingeleitet werden, die dem natürlichen Abfluss des Gebiets entspricht

Die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind dringend zu beachten.

Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.

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

Für die Beurteilung der Entwässerungsplanung ist die Zuständigkeit des Kreisausschusses „Untere Wasserbehörde“ gegeben.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

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

a. Nachsorgender Bodenschutz

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

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des BBP Nr. 57 „Schön Klinik Lorsch“, mit Satzungsbeschluss vom 20.12.2016. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung für die südlichen unbebauten Flächen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ fest. Die bebauten Flächen sind im östlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche Zwecke“ festgesetzt.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht beschränkt sich die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf einen relativ kleinen Teilbereich des Plangebiets nördlich der bestehenden Bebauung. Durch den BBP 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 BBP zu erwarten wäre.

Die Flächen nördlich der Bestandsbebauung sind bereits durch die Hildegard-von-Bingen-Straße vollständig erschlossen.

Die bislang nicht zulässige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen umfasst ein Gebiet von ca. 0,57 ha Größe.

Die Ermittlung des aus der Versiegelung resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsdefizit von **2, 58 BWE**.

Es sind von der Stadt Lorsch Anstrengungen zu unternehmen, um das Defizit auszugleichen.

Das Kapitel 7.6.5 „Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Boden, etc.“ in der Begründung zum BBP Nr. 57.1 ist fortzuschreiben und erneut vorzulegen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer

Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Von dem Geltungsbereich des BBP-Vorentwurfs sowie von der FNP-Änderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Dem vorgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass eine faunistische Kartierung im Februar 2023 zur Aktualisierung der vorliegenden Daten durchgeführt wurde. Diese Bestandserfassung allein ist nicht ausreichend, weil viele Vogelarten in dieser Zeit noch nicht anwesend sind. Daher sind weitere spezifische Kartierungen hinsichtlich Vogelerfassung innerhalb der relevanten Brutzeiten erforderlich, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen, welches mit den BBP festzusetzen wäre.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darum gebeten wird. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpda.hessen.de. Eine Kampfmittelerkundung wurde bereits durchgeführt und das Ergebnis lag den Unterlagen bei.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

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

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de](https://rp-darmstadt.hessen.de)

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

3. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 03.05.2024



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 2701-2024

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Ihr Ansprechpartner:
 Zimmernummer:
 Telefon/ Fax:
 E-Mail:
 Kampfmittelräumdienst:
 Datum:

Herr Ulrich Villinger
 17.04.2024
 0.23
 03.05.2024

Lorsch,**"Nördlich des Starkenburgrings"**

**Bauleitplanung; 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 57-1
(1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Schön-Klinik Lorsch"
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

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

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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

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

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

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



Legende
Kampfmitteluntersuchung



Geomagnetik/Datenaufnahme

Regierungspräsidium Darmstadt

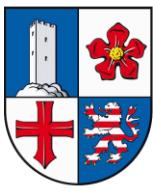
HESSEN

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

4. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 21.05.2024



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

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

Per Mail

Planungsbüro Piske
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen/Rhein

Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5

64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15

64646 Heppenheim

Bauen, Umwelt und Denkmalschutz

Bauleitplanung

Sachbearbeitung:



E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Homepage: www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 21.05.2024

Aktenzeichen: **TÖB-2024-1455**

Bauleitplanung der Stadt Lorsch; Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“) mit 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Grundstück: Lorsch - Lorsch, Starkenburgring

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.04.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Textliche Festsetzungen

A. 1.4

Die festgesetzten Emissionskontingente sind sehr niedrig angesetzt und liegen noch unter den Werten für ein reines Wohngebiet. Es ist daher fraglich, ob diese überhaupt von einem Gewerbebetrieb zuverlässig eingehalten werden können. Wir verweisen hier auch auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes.

A. 2.1

Die Angabe in Metern für die Oberkante der Gesamthöhe soll sich auf die Hauptdachfläche beziehen. Dies lässt den Schluss zu, dass Nebendachflächen durchaus höher sein dürfen. Da eine Überschreitung der zulässigen Höhe aber nur durch Dachaufbauten (A. 2.2) überschritten werden. Wir regen daher an entweder in der Begründung darzulegen welcher Gedanke dem Begriff der "Hauptdachfläche" zugrunde liegt oder die Begrifflichkeit in der textlichen Festsetzung darzulegen.

B. 13

Wir empfehlen den gebräuchlicheren Begriff der "offenen" Einfriedung zu verwenden.

C. 1.1

Wir empfehlen den vernässungsgefährdeten Bereich in der Planzeichnung darzustellen.

Gemeinsam engagiert in der



D. 5

Wir regen an Photovoltaik auf Dachflächen verbindlich festzusetzen. Insbesondere bei Gewerbebauten stehen meist große Dachflächen zur Verfügung, die für PV-Anlagen besonders geeignet sind. Im Gegensatz zu Freiflächenphotovoltaikanlagen muss hier nicht eine bis dahin freie (landwirtschaftliche) Fläche in Anspruch genommen werden. Auch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf flachen bzw. flach geneigten Dächern würden wir begrüßen. Auch die Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung ist möglich und bietet sogar Synergieeffekte.

Begründung

4.1.1

Im Regionalplan handelt es sich um ein Vorranggebiet "Siedlung". Hier soll nun ein Gewerbegebiet entstehen. Wir regen an mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Kontakt aufzunehmen (sofern noch nicht geschehen), um die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens zu klären.

7.1.1

Wir bitten auszuführen, was unter "Beherbergungsbetrieben, in denen nicht gewohnt wird" zu verstehen ist. Falls dies sogenannte "Boardingshäuser" betreffen soll, regen wir an dies als Beispiel aufzuführen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Hinweise zum Denkmalschutz unter D.1 sind wie folgt zu korrigieren:

ersten Satz "...Der Planungsbereich wurde auf das Vorkommen von Bodendenkmälern () dennoch..." ist unvollständig.

Der §20 HDSchG ist falsch und gegen **§21** zu ersetzen:

§ 21 Funde

(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies **unverzüglich** der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

(2) Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im **unveränderten** Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

(4) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Planung dient der Bewältigung der ggf. vorhandenen Konflikte.

Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung der Firma FIRU GfL mbH vom 16.02.2024 - Bericht-Nr.: P23-006/E1, beachtet werden.
Auf die Ausführungen der Untersuchung wird verwiesen.

Die von der Firma FIRU GfL mbH empfohlenen Festsetzungsvorschläge wurden in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Lorsch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“) eingearbeitet (sh. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Forderungen des Immissionsschutzes erfüllt sind.

Hinweise:

Bei Bauleitplanungen kann der Trennungsgrundsatz nicht immer strikt befolgt werden. Sollen etwa geräuschemittierende Industrie- oder Gewerbegebiete in der Nähe von Wohngebieten ausgewiesen werden, können ausreichende Schutzabstände nicht immer eingehalten werden. Daher besteht die Möglichkeit, über Einschränkungen der Schallemissionen der Industrie- oder Gewerbegebiete eine Verträglichkeit herzustellen. Diese Einschränkungen können mittels Emissionskontingenten erfolgen. Dabei wird der auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene mögliche Schallleistungspegel nach oben hin begrenzt.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan ist das Bestimmtheitsgebot zu beachten. Es muss aus dem Bebauungsplan eindeutig hervorgehen, auf welche Fläche sich die Emissionskontingente beziehen, wie hoch der Schallleistungspegel ist, auf Grundlage welcher Ausbreitungsrechnung die immissionsseitigen Pegelanteile der einzelnen Teilflächen (sogenannte Immissionskontingente) ermittelt werden sollen und wie in späteren Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit von Vorhaben mit den Emissionskontingenten überprüft werden soll.

Das Verfahren der Emissionskontingentierung wird in der DIN 45691 beschrieben. Emissionskontingente lassen sich als flächenhaft ausgedehnte fiktive Schallquellen verstehen und werden innerhalb des betrachteten Plangebiets festgesetzt. Damit werden planübergreifende Festsetzungen vermieden. Über eine in der DIN 45691 definierte Ausbreitungsrechnung werden die Emissionskontingente mit Immissionskontingenten an der Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets verknüpft. Damit erhält man durch die Festsetzung einer Obergrenze für Schallemissionen für eine Teilfläche innerhalb des Plangebiets die obere Grenze der zulässigen Schallimmissionen dieser Teilfläche an Immissionsorten außerhalb des Plangebiets. Diese Immissionskontingente stellen die Grundlage der Beurteilung von Schallimmissionen von späteren Vorhaben in der betrachteten Teilfläche dar. Für eine Zulassung von Vorhaben müssen folglich die Immissionen des geplanten Vorhabens an den Immissionsorten der umliegenden Wohnbebauung prognostiziert und mit den Immissionskontingenten der Teilfläche, in der sich das Vorhaben befindet, verglichen werden. Unterschreiten die Immissionen des geplanten Vorhabens die Immissionskontingente, so bestehen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben, es hält also das Planrecht des Bebauungsplans hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes ein.

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt Fallbezogen lediglich die geplante Gebietscharakteristik, aufgrund der geringen Emissionskontingente, für zukünftige Vorhaben zu bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

Wie in der Begründung dargelegt, handelt es sich vorliegend um die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des § 4 (1) BauGB, demgemäß sich die Naturschutzbehörde neben der grundsätzlichen Problematik auch zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB hinsichtlich der landschaftspflegerischen, natur-, arten- und biotopschutzrechtlichen Aspekte zu äußern hat.

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. A. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung zu treffen und untereinander abzuwägen, wobei die Belange Arten- und Biotopschutz nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

Begründung und Umweltbericht liegen noch nicht abschließend vor. In Bezug auf die Kompensation der geplanten Eingriffe wird in der Begründung auf die Entwurfsplanung und Einarbeitung im weiteren Verfahren verwiesen. Flächen und Maßnahmen zum notwendigen Ausgleich werden bisher nicht benannt. Daher können zur Eingriffsregelung noch keine konkreten, abschließenden naturschutzfachlichen Aussagen getroffen werden. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz sind nach unserer Auffassung noch konkretere Angaben erforderlich (siehe Anregungen und Hinweise). Da die Unterlagen bisher nicht vollständig vorliegen, können sich noch diverse Änderungen ergeben, die weitere Auswirkungen auf die Begründung und die Festsetzungen etc. haben. Aus o.g. Gründen behalten wir uns vor, erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen im Verfahren nach § 4 (2) BauGB eine detaillierte Stellungnahme abzugeben.

Wir geben jedoch an dieser Stelle bereits folgende Anregungen und Hinweise:
Wir bitten, die Angaben zu den an den Geltungsbereich der Planungen anschließenden Grundstücke zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Flächennutzungsplan

Wir regen an, für die Erweiterungsfläche eine Variantenprüfung durchzuführen.
Sofern die noch festzulegenden Ausgleichsflächen nicht bereits als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan enthalten sind, sollte eine entsprechende Darstellung im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden.

Bebauungsplan

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf Seite 13 der Begründung mit 15 m angegeben, an anderen Stellen mit 15,50 m Höhe. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Korrektur.
In Bezug auf die Dachgestaltung regen wir vor dem Hintergrund Minimierung des Eingriffs, Klimaschutz und Biodiversität an, Solaranlagen und/oder Dachbegrünungen auf allen Dächern verbindlich festzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung von (extensiver) Dachbegrünung in Kombination mit Solar- oder Photovoltaikanlagen u. E. heute technisch lösbar ist. Diese Möglichkeit wird im Handel bereits als Systemlösung angeboten.

Gemäß der textlichen Festsetzung (A.9.1) können zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen im Bereich von Zufahrten entfallen. Wir empfehlen, für diesen Fall einen Alternativstandort vorzusehen.

Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen für das verbleibende Defizit wurden noch nicht geregelt. Wir weisen darauf hin, dass erforderliche Maßnahmen über eine der in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, Eigentum der Kommune) rechtlich zu sichern sind.

Artenschutz

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange ein Fachgutachten erstellt (BFL Heuer & Döring), in dessen Rahmen im Februar 2023 auch eine „Übersichtsbegehung“ durchgeführt worden sei. Den Zeitpunkt der Durchführung dieser Begehung halten wir in Bezug auf das zu diesem Zeitpunkt sichtbare Artenvorkommen für problematisch. Zudem sei auf die artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung zum Ursprungsbebauungsplan (2015!) zurückgegriffen worden.

Wir halten aufgrund des ungünstigen Zeitpunktes und der nahezu zehn Jahre zurückliegenden Betrachtung eine Plausibilitätskontrolle zu einem für die jeweilige Art geeigneten Zeitraum für erforderlich.

Begründung/Umweltbericht (Seite 48) sagen hinsichtlich von Reptilenvorkommen aus, dass lediglich Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zauneidechse erforderlich seien. Allerdings werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Prüfbogen S. 20) sowie unter den genannten Vermeidungsmaßnahmen Vorkommen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches thematisiert.

Da keine weitergehende Prüfung erfolgte, ist u.E. eine Worst-Case-Annahme zu unterstellen. Wir verweisen hierzu auch auf das Artenschutzgutachten (S. 36, Nr. 6.2), wo die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) auch die Zauneidechse betreffen.

Eine Festlegung der CEF-Maßnahmen im Rahmen der Planung erfolgte bisher nicht.

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um VORLAUFENDE Kompensationsmaßnahmen. Bei diesen Maßnahmen liegt damit der Zeitpunkt der Umsetzung vor dem jeweiligen Eingriff, da diese Maßnahmen die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mittels zeitlichen Vorlaufs für ihre Realisierung sicherstellen sollen und damit den Eintritt des Verbotstatbestandes vermeiden. Vom Satzungsträger sind die erforderlichen Maßnahmen (vor Satzungsbeschluss) zu sichern sowie auch sicher zu stellen, dass die Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt und funktional wirksam sind, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden. Die Aussage, es würde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine CEF-Konzeption erstellt, genügt nicht den Ansprüchen an diese Sicherung auf B-Plan-Ebene. Im Verfahren bleibt offen, wo und wann diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Die Standorte (auch für erforderliche Nistkästen) müssen im Verfahren klar festgelegt und gesichert sein. Auch diese Maßnahmen sind über eine der in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, Eigentum der Kommune) rechtlich zu sichern.

Ebenso wird eine zeitliche Regelung erforderlich. Für die rechtliche Sicherung ist die Gemeinde / Stadt im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans verantwortlich.

Wir bitten um Beachtung.

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass alle Festsetzungen einer städtebaulichen Begründung bedürfen. Die Wiedergabe des Inhalts von Festsetzungen stellt keine Begründung dar. Wir bitten um Überprüfung. In einem Verwaltungsstreitverfahren werden Festsetzungen regelmäßig für unwirksam erklärt, wenn die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Begründung derselben nicht dargelegt wurde, mit der Folge, dass städtebaulich verfolgte Ziele nicht mehr durchsetzbar sind.

Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Untere Wasserbehörde

Niederschlagswasser

Wir bitten um folgende Ergänzungen in den Textliche Festsetzungen unter Punkt 7.3. und der Begründung unter Punkt 7.4.:
Der Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen wird auf 93,50 m ü NN festgesetzt.

Grundwasserhaltungen

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

Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Geothermie

Der Planbereich liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären.

Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmesondierung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Bodenschutz

Am 01.08.2023 trat die Mantelverordnung in Kraft, wodurch sich mit der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung¹⁾ und der Überarbeitung der Bundesbodenschutzverordnung²⁾ die Regeln für das Auf und Einbringen von Material geändert haben.

Für den Einbau in technischen Bauwerken gelten die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten BBodSchV²⁾. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

Für den Bodenaustausch ist ein höchster zu erwartender Grundwasserstand von 93,50 müNN anzusetzen.

Unter Punkt D.10. der textlichen Hinweise wird für die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben auf §12 der BBodSchV verwiesen. Dieser Verweis bezieht sich noch auf die alte Version der BBodSchV von 1999. In der überarbeiteten Version ist hier auf die §§ 6-8 BBodSchV zu verweisen.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung von bisher unbebauten Baugrundstücken in der Stadt Lorsch geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Klinikgebiet“, als „Gebiet für gesundheitliche Zwecke“, teilweise als „gewerbliche Baufläche“ sowie teilweise als „Landwirtschaftliche Fläche“ und im Regionalplan Süd als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5,2 ha, wovon 0,57 ha aktuell landwirtschaftlich genutzt wird.

Diese Fläche wird von einem Landwirt als Ackerland bewirtschaftet.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen grundsätzlich bedauert.

Da die Planung jedoch zum größten Teil aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Regionalplan Süd entwickelt ist sowie aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme von Ackerland wird keine Möglichkeit gesehen, die geplante Maßnahme zu verhindern.

Für die Kompensationsmaßnahmen wird eine weitere landwirtschaftliche Fläche herangezogen. Wir würden begrüßen, wenn stattdessen Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen durchgeführt werden.

Gefahrenabwehr

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

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr und Objektplanung innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.
- Wir empfehlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes den Hinweis auf den Anhang HE 1 H-VV TB einzufügen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Lorsch zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Begründung 7.4 Ver- und Entsorgung: Löschwasserversorgung, Seite 28) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG)
- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgebiet (siehe Begründung 5.2. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete, Seite 15) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.
- Wir empfehlen den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8.10 und A 1.2.8.10 H-VV TB in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstellen Grundsatz & Kreisentwicklung sowie Senioren werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

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

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

5. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.05.2024



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro Piske GbR
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Aktenzeichen A III.3 Da 89-2024

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 17.04.2024

Datum 21.05.2024

Nur per E-Mail

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Lorsch; 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“); Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gebiet A: „südlich der Schön-Klinik“; Fl. St. 17/1 u. 19/1

Gebiet B: „nördlich der Schön-Klinik“; Fl. 12 u. 13

Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorliegende Planung werden seitens der Denkmalfachbehörde hinsichtlich des Teilbereichs **Gebiet A** keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgetragen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Hinsichtlich des Teilbereichs **Gebiet B** werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Im Vorfeld der Aufstellung hat die Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH bereits ein archäologisches Gutachten, eine geophysikalische Prospektion, des nördlichen Bebauungsplangebietes als archäologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Flur 19, Fl. St. 12 u. 13), da Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern (Lorsch 034: steinzeitliche und mittelalterliche Siedlungsfunde) aus dem Bereich des B-Plans bzw. dessen direktem Umfeld vorlagen.

Durch die Prospektion haben sich die Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG verdichtet. Die Erhaltungsqualität der Bodendenkmäler lässt sich am vorliegenden Gutachten nicht ablesen. Denkmalschutz und Denkmalpflege stimmen der

Aufstellung des Bebauungsplans zu, wenn sichergestellt wird, dass die Bodendenkmäler vor ihrer Überplanung durch eine archäologische Fachfirma untersucht werden.

Somit gilt zum derzeitigen Planungsstand folgendes:

Um Qualität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bebauungsplan und dem archäologischem Gutachten eine qualifizierte Prospektion in Form von Suchschnitten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de, Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bergstraße zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bezirksarchäologe

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1
„Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans
(FNP) der Stadt Lorsch Fassung zur Offenlage

6. IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024

Von: [Ulrich Villinger](#)
An: [Ulrich Villinger](#)
Cc:
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Lorsch, hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 zur 8. Änderung des FNP und zum BP 57-1 "Nördlich des Starkenburgrings"
Datum: Donnerstag, 16. Mai 2024 14:16:26

Sehr geehrter Herr Villinger,

vielen Dank, dass wir zur Bauleitplanung der Stadt Lorsch eine Stellungnahme abgeben dürfen.

Wir begrüßen die Ausweisung von Gewerbeblächen und äußern keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch bitten wir um Klarstellung, da die Begründung in der Aufzählung meines Erachtens widersprüchlich ist:

Die bebauten Flächen sind im westlichen Teil als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. **Zulässig** sind Gewerbebetriebe aller Art, die die Schutzzansprüche der gesundheitlichen Einrichtungen nicht stören, **Büro- und Verwaltungsgebäude** sowie Beherbergungsbetriebe, in denen nicht gewohnt wird und Anlagen für gesundheitliche Zwecke. **Unzulässig** sind Gewerbebetriebe (in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**, Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Bezüglich Gewerbelärm möchten wir noch darauf hinweisen, dass das „Autotürenschlagen“ von Mitarbeitern der Gewerbebetriebe als Gewerbelärm zählt. Dies sollte bei der Planung von Parkplätzen mit berücksichtigt werden.

Als Anregung möchten wir die Empfehlung zu einer anteiligen Dach- und oder Fassadenbegrünung vorbringen, da diese nicht nur die klimatischen Bedingungen und die Aufenthaltsqualität im Gebiet verbessern, sondern auch in einem gewissen Maße der Immissionsminimierung (Lärm, Staub) beitragen können.

Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Unternehmen Bedenken gegenüber der Planung haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße

Unternehmen und Standort | Referentin Standortentwicklung

IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

Rheinstr. 89
64295 Darmstadt

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

7. HessenForst, Forstamt Lampertheim, Stellungnahme vom 22.05.2024:

Von:
An: [Ulrich Villinger](#)
Cc:
Betreff: AW: Lorsch, BP "Nördlich des Starkenburgrings"
Datum: Mittwoch, 22. Mai 2024 13:52:05

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich hiermit für die eingeräumte Fristverlängerung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nördlich des Starkenburgrings und nehme wie folgt Stellung.

Aus forsthoheitlicher Sicht:

1. Die im Bebauungsplan am nördlichen Ende gelegenen Flurstücke 11/0 und 12/0 sind Wald im Sinne des HWaldG §2 (1).
2. Die östlich an den Bebauungsplan grenzenden Flurstücke 49/0, 50/0, 51/0, 52/0 und 53/0 sind Wald im Sinne des HWaldG §2 (1).
3. Für die unter 1. Und 2. Genannten Flurstücke muss im Bebauungsplan ein Abstand von 30 m zu baulichen Anlagen gemäß §13 Hessische Bauordnung eingehalten werden.
4. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Flurstück 29/1) spielt eine wichtige Rolle für die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes und sollte deshalb auch als Wirtschaftsweg nutzbar bleiben.

Forstfiskalische Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

HessenForst, Forstamt Lampertheim
Bereichsleitung Dienstleistung und Hoheit i.V.

Außerhalb Wildbahn 2
68623 Lampertheim
Telefon: +49 6206 94520 - 28
www.hessen-forst.de

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

Stadt Lorsch, Umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch
Fassung zur Offenlage

8. Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe Ost, Stellungnahme vom 08.07.2024

WBV RIEDGRUPPE OST · Außerhalb 22 · 64683 Einhausen-Jägersburg

Planungsbüro PISKE GbR

z.H. Herrn Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Unser Zeichen: B2

Seite: Seite 1 von 1
Datum: 13.05.2024



Wasserwerk Feuersteinberg

**Lorsch: Bebauungsplan 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die Trinkwasserversorgung durch die Stadt Lorsch erfolgt. Der WBV Riedgruppe Ost stellt lediglich das Wasser zur Verfügung. (Punkt 7.4 der Begründung).

Wie in der Begründung erwähnt, liegt der Stadtverwaltung ein Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch“ vor, das soweit notwendig Berücksichtigung finden sollte. Der dort genannte Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung von Bauflächen und/oder der Erteilung von Baugenehmigungen im Vorfeld zu prüfen ist, ob der Wasserversorger die zukünftig zusätzlich benötigten Wassermengen langfristig bereitstellen kann.

Für Rückfragen in dieser Angelegenheit steht Ihnen unser Dipl.-Ing. Herr Kuhl, Technische Abteilung, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
**Wasserbeschaffungsverband
RIEDGRUPPE OST**

i.A.

Verbandsdirektor

Technischer Leiter