

STADT LORSCH

ÄNDERUNG 11 DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS IM BEREICH DES BE- BAUUNGSPLANS NR. 72 „ODEN- WALDALLEE“

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-002-072-11

BEGRÜNDUNG

Fassung zur Offenlage

MAI 2026

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	6
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
3.1. Regionalplan	7
3.1.1. Regionalplan Südhessen	7
3.1.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	12
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	15
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	15
5.1. Vorhandene Nutzung	15
5.2. Vorhandene Erschließung	16
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	17
5.4. Artenschutz	17
5.5. Bodenschutz	17
5.6. Kampfmittel	17
5.7. Hochwasserschutz	17
6. Planung	18
6.1. Städtebauliche Konzeption	18
6.2. Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan	19
7.4. Grünordnung	20
7. Umweltbericht	22
7.1. Beschreibung der Planung	22
7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	22
7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	23
7.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	24
7.1.4. Flächenbedarf der Planung	24
7.2. Übergeordnete Vorgaben	25
7.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	25

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

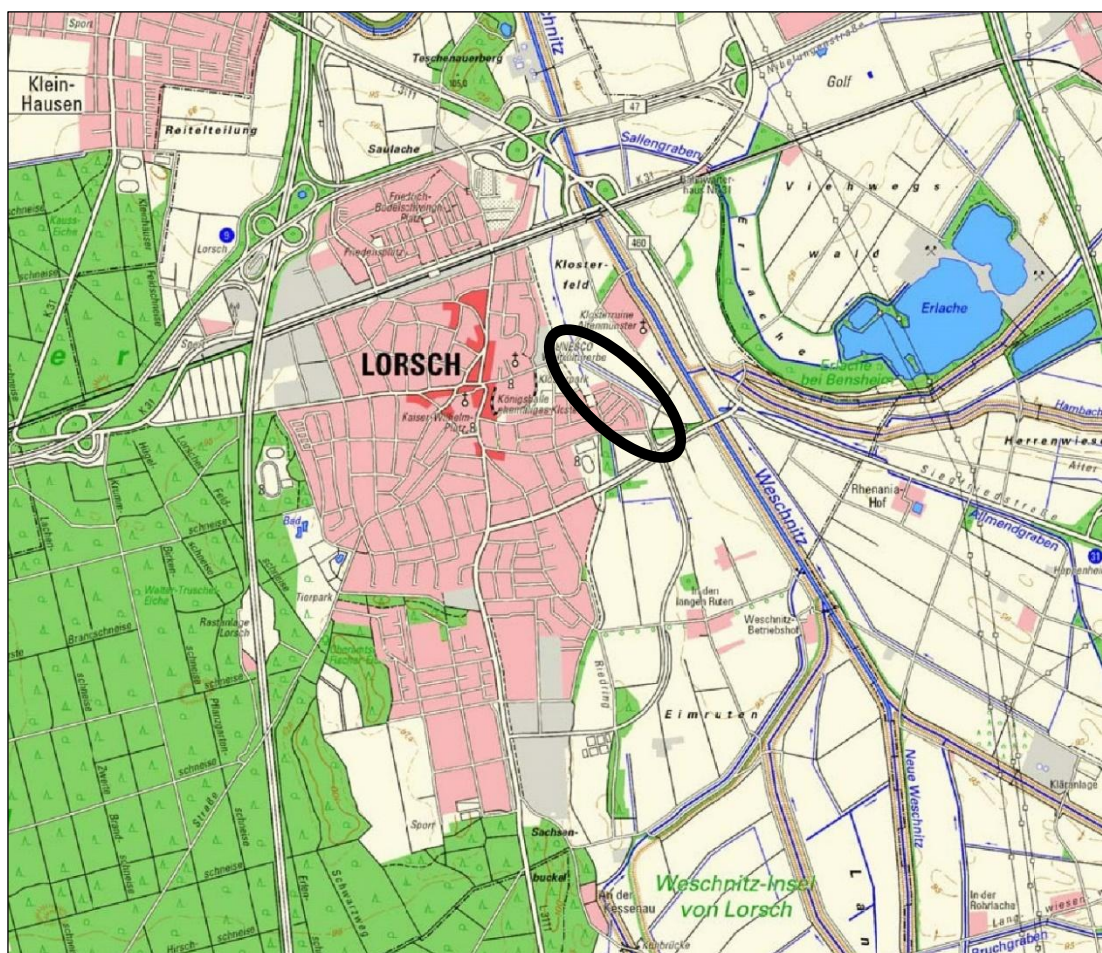
7.2.2.	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	27
7.2.3.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	30
7.2.4.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	30
7.3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	31
7.3.1.	Naturräumliche Gliederung und Geländeform	31
7.3.2.	Schutzgut Boden	32
7.3.3.	Schutzgut Klima	32
7.3.4.	Schutzgut Wasser	32
7.3.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	33
7.3.6.	Schutzgut Fläche	35
7.3.7.	Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	35
7.3.8.	Schutzgut Mensch und Erholung	36
7.3.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
7.3.10.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	37
7.4.	Alternativenprüfung	39
7.4.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
7.4.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	40
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	41
7.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	41
7.6.1.	Auswirkungen auf die Fläche	41
7.6.2.	Auswirkungen auf den Boden und die Fläche	42
7.6.3.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	42
7.6.4.	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	42
7.6.5.	Auswirkungen auf Luft und Klima	43
7.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	43
7.6.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	43
7.6.8.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	43
7.7.	Zusätzliche Angaben	43
7.7.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	43

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

7.7.2.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	44
7.7.3.	Energie	44
7.7.4.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	44
7.7.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	44
7.7.6.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45
7.7.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
7.7.8.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	45
7.7.9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
7.7.10.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	46
7.7.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
8.	Zusammenfassende Erklärung	48
8.1.	Zielsetzung der Planung	48
8.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	48
8.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	48
8.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	48

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Fläche der Odenwaldallee einschließlich der begleitenden Baumreihen und Gehölzflächen, eine Wiesenfläche an der Abzweigung der Straße „Im Klosterfeld“ von der Odenwaldallee sowie den bestehenden Wohnmobilstellplatz nördlich der Friedensstraße/L 3111 und östlich der Odenwaldallee. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und erstreckt sich entlang des östlichen Randes der Ortslage von Lorsch zwischen der Ortslage und der Weschnitz.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straße „Im Klosterfeld“
- im Nordosten: durch den südwestlichen Rand der Ackerflächen nord-östlich der Odenwaldallee,
- im Süden: durch die südliche Grenze des bestehenden Wohnmobilstellplatzes,

- im Südwesten durch die Flächen südwestlich der Odenwaldallee.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Das Kloster Lorsch erfreut sich als Weltkulturerbe eines nicht unerheblichen touristischen Interesses sowohl von Individualreisenden als auch von Reisegesellschaften, die mit dem Bus anreisen. Bisher parken die Busse als Längsparker entlang der Odenwaldallee. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre möchte die Stadt Lorsch den touristischen Busverkehr zum Kloster Lorsch neu ordnen. Dazu soll auf der als Wohnmobilstellplatz genutzten Fläche bzw. der unmittelbar nördlich angrenzenden Wiesenfläche östlich der Odenwaldallee und nördlich der Friedensstraße/L 3111 ein Busparkplatz mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen eingerichtet und der bestehende Wohnmobilstellplatz ausgebaut werden. Darüber hinaus soll eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee hergestellt, am oberen Ende der Odenwaldallee eine Wendeschleife geschaffen und der Busparkplatz sowie der neue Fuß- und Radweg in das Wegenetz zwischen den beiden Weltkulturerbestätten Altenmünster und Kloster Lorsch bzw. der Stadt Lorsch eingebunden werden.

Die bestehenden Gehölze entlang der Odenwaldallee und am südlichen und östlichen Rand des Wohnmobilstellplatzes sowie insbesondere die prächtige Lindenallee entlang der Odenwaldallee bleiben dabei unverändert erhalten.

Die Planung widerspricht jedoch im südlichen Teil den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“. Die Flächen im nördlichen Teilbereich befinden sich planungsrechtlich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Kreuz- und Glockenwiese“ sowie „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“ sowie im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die im Außenbereich liegenden Flächen fehlt ebenso die planungsrechtliche Grundlage für eine Umsetzung des Vorhabens. Das geplante Vorhaben bedarf daher zu seiner planungsrechtlichen Absicherung einer Änderung und Erweiterung des bislang gültigen Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz und als Feldgehölz dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

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

- Neuordnung des Busverkehrs und der Busparkplätze der Besucher des

Weltkulturerbes Kloster Lorsch,

- Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze und
- Sicherung des Weltkulturerbes Kloster Altenmünster und Kloster Lorsch gegen eine mit dem Welterbestatus unvereinbare bauliche Entwicklung.

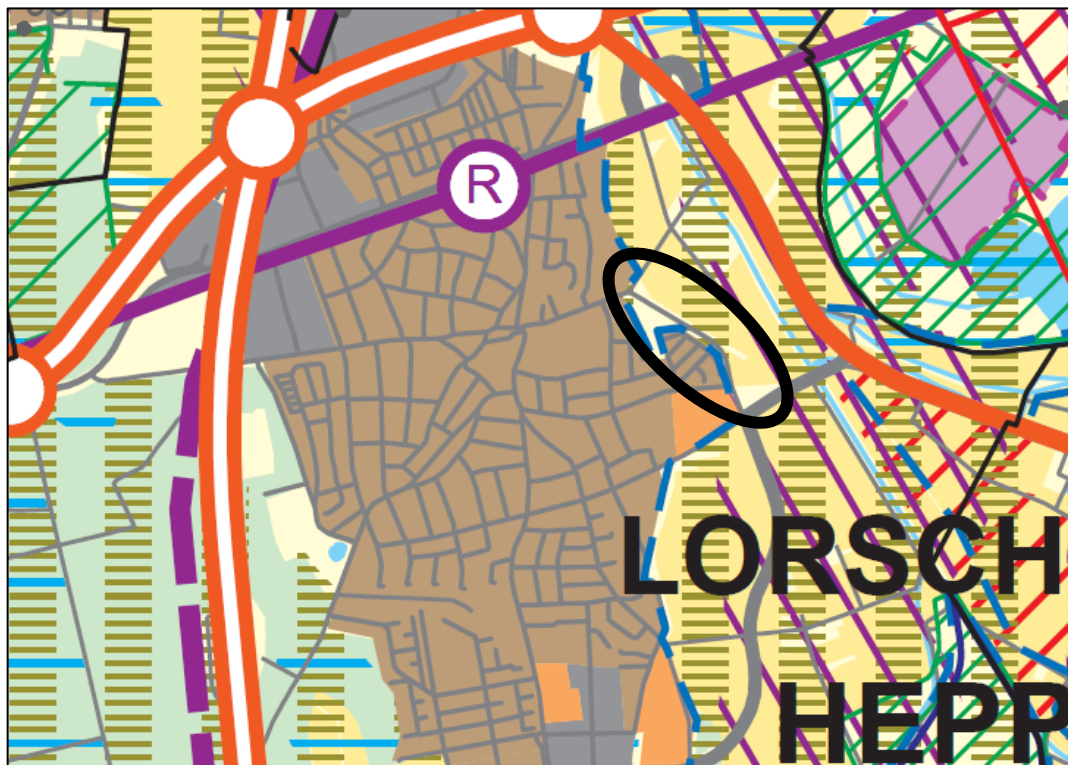
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1. Regionalplan

3.1.1. Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen weist der Stadt Lorsch die Funktion eines Mittelzentrums zu. In der Planzeichnung des Regionalplans sind ein schmaler Streifen beidseits der Odenwaldallee und die Wiesenfläche im Norden am Abzweig der Straße „Im Klosterfeld“ als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Regionaler Grünzug dargestellt. Weiterhin liegen alle Flächen innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die westlich angrenzenden Flächen sind entsprechend dem Bestand als Vorranggebiet Siedlung dargestellt. Die Fläche des bisherigen Wohnmobilstellplatzes ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Plangebiets schließen sich ein ebenfalls ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an.



*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

Regionalplan Südhessen (Ausschnitt)

Durch die Regionalen Grünzüge sollen zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß dem Regionalplan Südhessen die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten.

Im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ist gemäß dem Regionalplan Südhessen die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

Die Planung passt sich somit aufgrund der Überlagerung mit der Darstellung als Regionaler Grünzug sowie im Bereich des Wohnmobilstellplatzes als Vorranggebiet Landwirtschaft nicht an die Ziele der Raumordnung an.

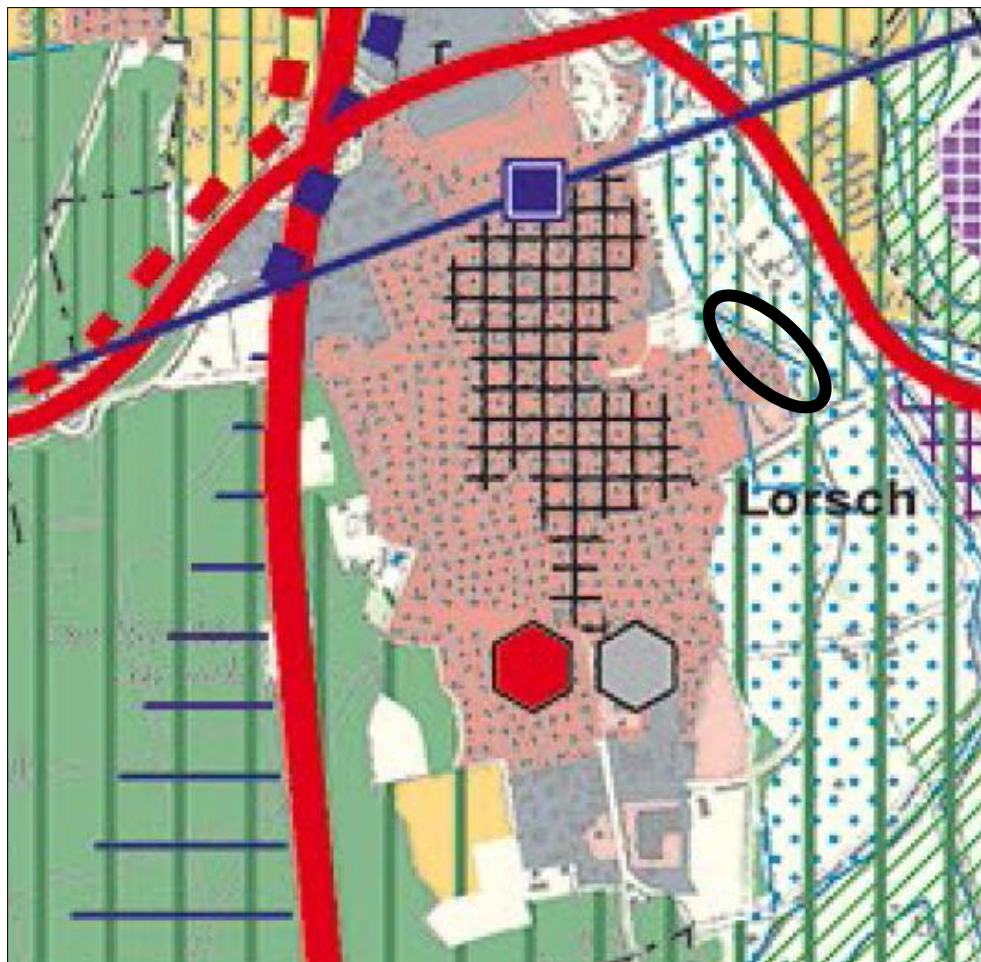
Der Wohnmobilstellplatz ist jedoch bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt. Zudem gilt gemäß einer Rundverfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27. Juni 2023, dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG stets erforderlich ist, wenn auf der Grundlage der Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000 ein Verstoß gegen eines oder mehrere Ziele der Raumordnung erkennbar ist. Dies ist grundsätzlich ab einer Flächengröße von 3 ha der Fall, wenn eine Fläche über einen Anschluss zu im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten oder dargestellten Vorranggebieten Siedlung oder Industrie und Gewerbe (mithin im Außenbereich) liegt.

Die Flächengröße von 3 ha wird unterschritten. Zudem besteht ein Anschluss an ein im Regionalplan Südhessen festgelegtes Vorranggebiet Siedlung.

3.1.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind das Plangebiet selbst sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen als Grünzäsur sowie als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Die westlich angrenzende Fläche ist entsprechend dem Bestand als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

Die Grünzäsuren haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her

und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen.

In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.

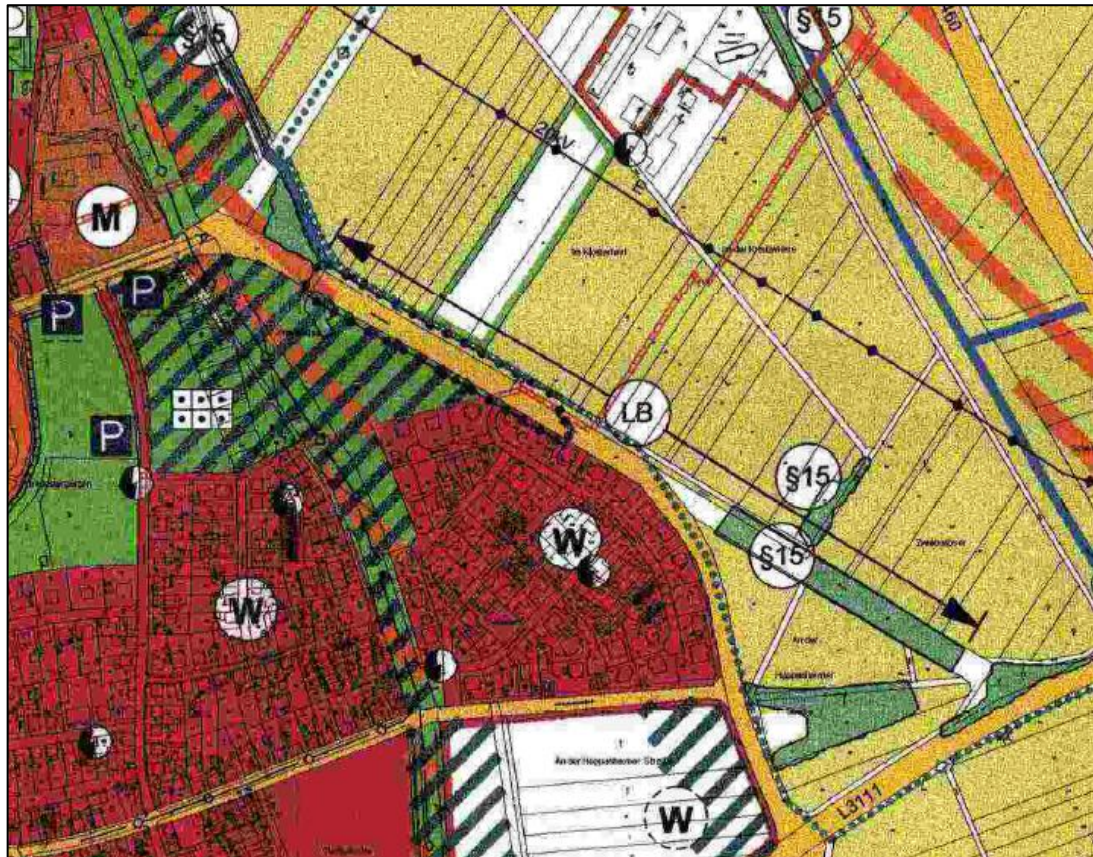
„Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Vermeidung und Minderung von zusätzlichen Schadensrisiken. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die Belange des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem soll in ihnen nicht gebaut werden.

Die Planung eines Busparkplatzes und einer Buswendeschleife steht den Vorgaben eines Regionalen Grünzugs entsprechend den Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplans nicht entgegen. Zusätzliche Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen werden ebenso nicht geschaffen. Der Planung stehen somit keine im Einheitlichen Regionalplan verankerten Ziele der Raumordnung entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch von 2007 stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Odenwaldallee ist entsprechend dem Bestand als Verkehrsfläche dargestellt. Der direkt nördlich an den Wohnmobilstellplatz angrenzende Abschnitt der Allee ist als eine mit einem § 15 Biotop überlagerte Weißfläche dargestellt. Die Allee selbst ist als Baumreihe dargestellt und zudem nachrichtlich als geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet. Am nördlichen Ende der Odenwaldallee im Bereich der geplanten Wendeschleife sind entsprechend dem Bestand ein Feldgehölz, ein Graben und eine Baumreihe dargestellt.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*



Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch von 2007 (Ausschnitt)

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für den vorhandenen Wohnmobilstellplatz zu schaffen wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2013 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ geändert. Im Rahmen der Änderung wurde die Ausweisung des Bebauungsplangebiets von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz geplant“ geändert.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*



Teilbereichsbezogene Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 von 2020

Aufgrund der Ausweisung des südlichen Plangebietsteils als „Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz“ sowie aufgrund des im Bereich der vorgesehenen Wendeschleife dargestellten Feldgehölzes kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Die Fläche des bestehenden Wohnmobilstellplatzes sowie die angrenzende Wiese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ mit Rechtskraft vom 17.10.2013. Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“.
- Zulässig sind Wohnmobilstellplätze einschließlich der zugehörigen Infrastruktur und Räume.
- GRZ 0,8; die GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden, sofern die betreffenden Flächen teilversiegelt hergestellt werden.
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: 4,5 m.
- Detaillierte Festsetzung zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Saumzonen sowie zur Pflege und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen sowie der nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets.

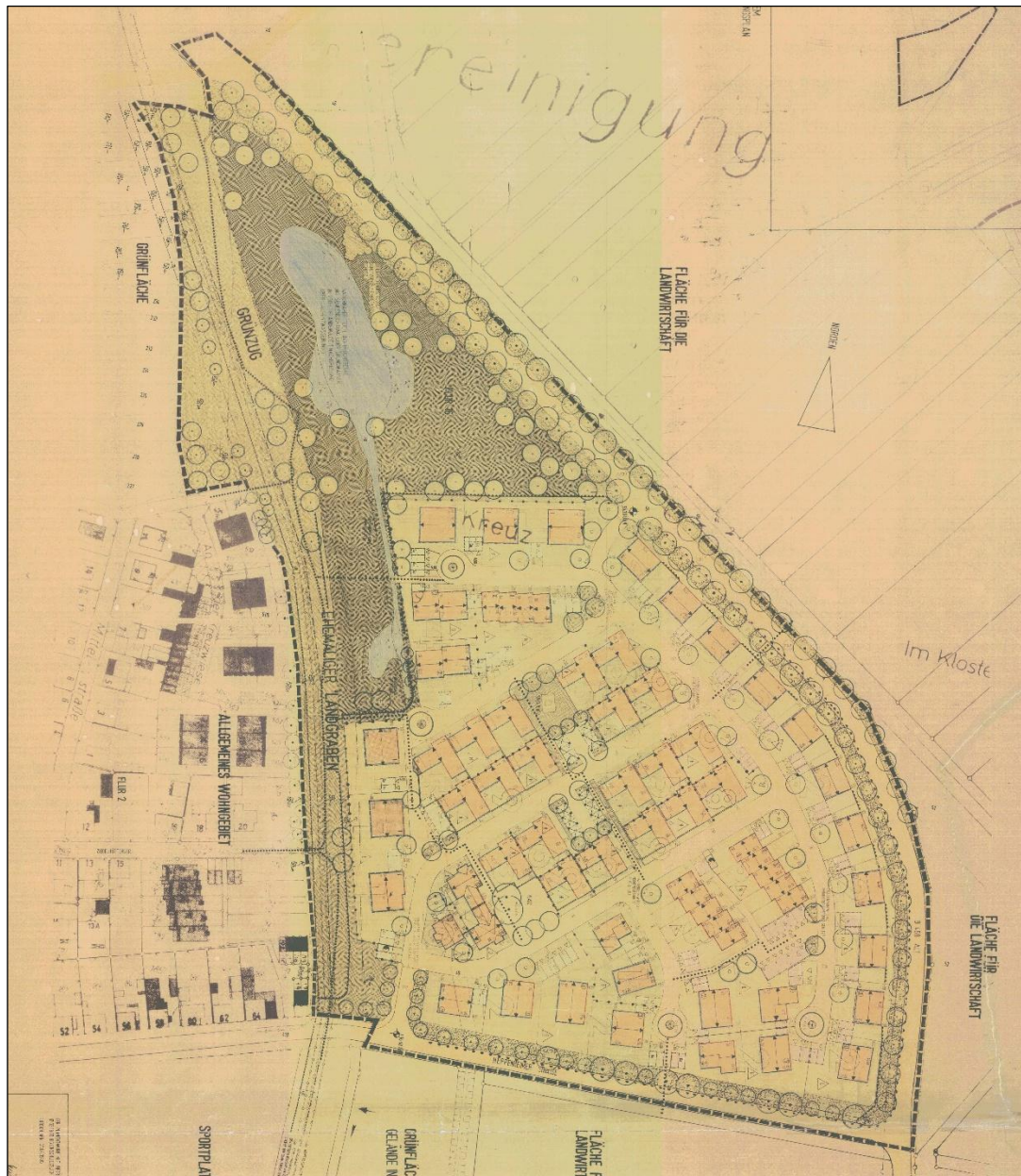
*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*



Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“

Die Odenwaldallee westlich und nördlich des Wohnmobilstellplatzes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 27.11.1988. Der Bebauungsplan setzt die Odenwaldallee als beiderseits von Alleebäumen und Gehölzstreifen gesäumte, anbaufreie Verkehrsfläche fest.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*



Bebauungsplan „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 27.11.1988

Ein schmaler Streifen nördlich bzw. nordöstlich der Lindenallee entlang der Odenwaldallee (rekultivierter Teil der ehemaligen Trasse der Bundesstraße B 460) sowie die Verlängerung der Allee direkt nördlich des Wohnmobilstellplatzes befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Unmittelbar daran anschließend beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

aus dem Jahr 2012. Dieser setzt entlang seiner Geltungsbereichsgrenze einen landwirtschaftlichen Weg fest. Richtung Nordosten folgen Flächen für die Landwirtschaft, die zugleich als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt sind.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

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

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

5.1. Vorhandene Nutzung

Auf der dreieckigen Fläche im Süden des Plangebiets befindet sich der bereits hergestellte Wohnmobilstellplatz in Form einer asphaltierten Fahrgasse mit beidseitig in Längsstellung angeordneten Standplätzen. Die eigentlichen Standflächen sind als Schotterflächen hergestellt. Am Eingang zum Wohnmobilstellplatz befindet sich die Ver- und Entsorgungsstation sowie der Parkscheinautomat, an dem der Preis für die Übernachtung zu zahlen ist. Der Wohnmobilstellplatz ist – wie im Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz an der Odenwaldallee“ festgesetzt – im Süden und Osten durch einen Zaun abgegrenzt und durch Gehölze eingegrünt.

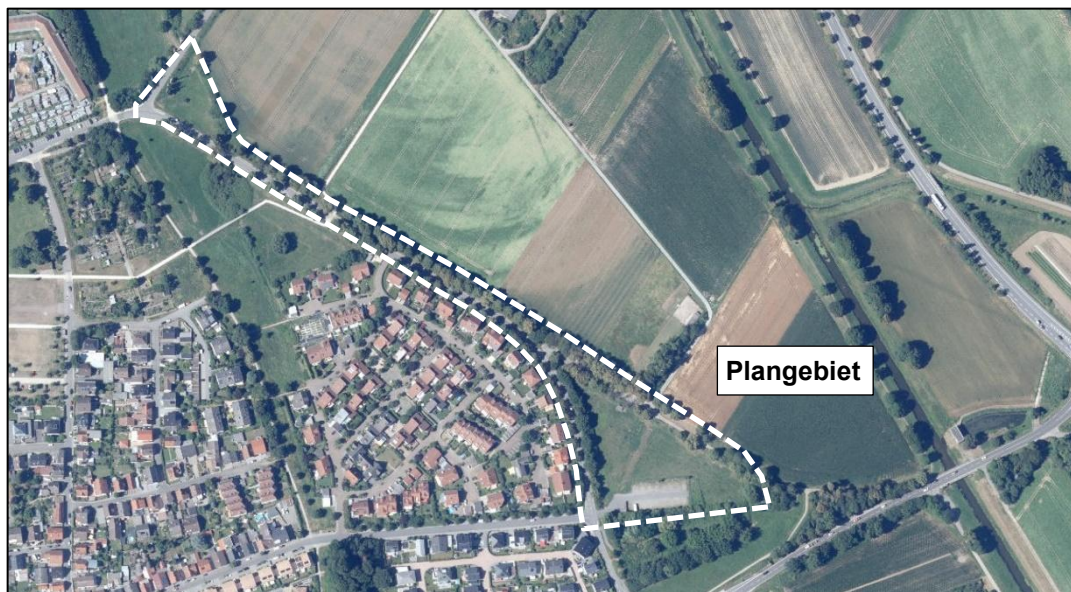
Der weit überwiegende Teil der dreieckigen Fläche nördlich des Wohnmobilstellplatzes ist als Wiese gestaltet und wird als Weidefläche genutzt.

Die Odenwaldallee zeigt sich – wie im Bebauungsplan „Kreuz- und Glockenwiese“ einschließlich der nachfolgenden Änderungen festgesetzt – als eine von einer beidseitigen Baumallee sowie von beiderseits teils dichten Gehölzstreifen begleitete, anbaufreie Verkehrsfläche.

Nordwestlich entlang der Odenwaldallee verläuft ein von krautigen Saumstreifen begleiteter Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft. Westlich schließt sich die Wohnbaufläche von Lorsch an, die sich hier als Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt. Die Allee und begleitenden Gehölze beiderseits der Odenwaldallee bilden eine angemessene Eingrünung des Siedlungsrandes.

Östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, die sich hier als weitgehend ausgeräumte, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zeigt. Gehölze bzw. Baum- und Buschreihen finden sich hauptsächlich begleitend entlang der Wirtschaftswege und entlang der Weschnitz, die in einem Abstand östlich des Plangebiets verläuft sowie zur Eingrünung eines Pferdeunterstands im Abstand von ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets.



Quelle Luftbild: GruSchu Hessen

5.2. Vorhandene Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über bestehende überregionale und städtische Straßen vorgegeben. Im Süden führen die Friedensstraße/L 3111 und der Starkenburgring an das Plangebiet heran. Über die Friedensstraße/L 3111 besteht auf kurzem Weg eine Anbindung an die B 460, die wiederum die Verbindung zu den Autobahnen herstellt. Damit ist eine regionale bzw. überregionale Anbindung ohne Belastungen vorhandener Wohngebiete gegeben. Die Friedensstraße/L 3111 stellt zugleich eine

direkte Straßenverbindung des Geltungsbereiches an die Lorscher Innenstadt her.

Im Süden erfolgt über den Starkenburgring eine Anbindung an die L 3111 nach Viernheim.

Die Odenwaldallee verläuft als anbaufreie Straße ohne begleitende Gehwege innerhalb des Plangebiets und bildet dessen westlichen Abschluss. Die Odenwaldallee zweigt dabei aus dem Kreisverkehrsplatz im Süden des Plangebietes ab und führt dann nach Norden bis in den Bereich zwischen Klosteranlage und Museumszentrum und den Beginn der zentralen Kernstadt.

In Bezug auf Wasser, Abwasser und Strom sind die Flächen des Planungsgebiets durch die angrenzend verlaufenden Leitungen erschlossen bzw. erschließbar. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.4. Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht (Kap. 7.3.5 und 7.5) verwiesen, in dem die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung und die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse ausgeführt werden.

5.5. Bodenschutz

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

5.6. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

5.7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Weschnitz (Potenzielle Überflutungsfläche hinter Schutzvorrichtungen). Für die Planung ist daher der § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten.

§ 78 b Abs. 1 WHG verlangt, dass in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Diesen Anforderungen wird Rechnung getragen. Das Schadenspotenzial sowie das Gefahrenpotenzial von Leben und Gesundheit bei einem Wohnmobilstellplatz bzw. einer Stellplatzanlage für Busse und PKW werden als gering eingeschätzt, zumal davon ausgegangen werden darf, dass eine rechtzeitige Räumung des Geländes vor einem Hochwasserereignis möglich sein wird.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist die ungeordnete Park- und Ankunftssituation für Reisebusse am Weltkulturerbe Kloster Lorsch. Bislang wird entlang der Odenwaldstraße als Parkplatz für Reisebusse am Weltkulturerbe genutzt. Dies führt dazu, dass die Gäste, die direkt auf den Seitenstreifen der Fahrbahn aussteigen, zunächst weder einen geordneten Fußweg, einen Richtungswegweiser noch grundlegende Informationen zur Lage und zu den zugehörigen Teilflächen des Weltkulturerbes vorfinden.

Wesentliches Ziel der Planung ist es daher, den bereits bestehenden Wohnmobilstellplatz um einen weiteren Bauabschnitt zu erweitern und durch einen Busparkplatz für Besucher der Weltkulturerbestätte Kloster Lorsch zu ergänzen. Zusätzlich sollen einige weitere PKW-Stellplätze angelegt werden.

Neben den Busparkplätzen und PKW-Stellplätzen am Wohnmobilstellplatz mit entsprechenden Wegweisern und Informationsangebot zum Weltkulturerbe soll am nördlichen Ende der Odenwaldallee eine Wendeschleife mit Ein- und Ausstiegsstelle für Besucher, die mit Reisebussen anreisen, geschaffen werden.

Ankommende Busse fahren damit zunächst zum oberen Ende der Odenwaldallee. An der Haltestelle am oberen Ende der Odenwaldallee steigen die Gäste aus. Die Haltestelle befindet sich direkt an der Kulturachse zwischen dem Kloster Lorsch und dem Freilichtlabor Lauresham. Der leere Bus wendet über die neu herzustellende Wendeschleife und fährt über die Odenwaldallee zum südlich gelegenen Busparkplatz. Erst bei Bedarf, wenn eine Reisegruppe ihren Besuch beendet hat und abreisen möchte, fährt der betreffende Bus wieder an der Haltestelle an der Kulturachse vor. Auf diese Weise kann den Gästen eine angemessene und zentrale Ankunftssituation direkt an der Kulturachse angeboten werden. Gleichzeitig wird ein geordneter Busparkplatz zur Verfügung gestellt, der sich auf dieser dicht eingegrünt Fläche gut einer weitreichenden Sichtbarkeit entziehen lässt und sich mit einigem Abstand zum Weltkulturerbe städtebaulich nicht in den Vordergrund drängt. Die bislang ungeordnete Parkierung entlang der Odenwaldallee, die weithin sichtbar war, kann so aufgegeben werden.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

Neben dem Busparkplatz mit ca. 15 Parkplätzen soll neben sanitären Einrichtungen auch ein begrenztes Kontingent an Pkw-Parkplätzen vorgehalten werden.



Städtebauliches Konzept; Stand August 2023

6.2. Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft sowohl die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch mit Rechtskraft vom 22.01.2007 als auch die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ mit Rechtskraft vom 01.10.2013.

Im Bereich des FNP von 2007 hat im Bereich des geplanten Wendemöglichkeit für Reisebusse die Änderung einen Entfall der Flächendarstellung „Feldgehölz“ durch Einbeziehung in die für den Bereich der Odenwaldallee bestehende Darstellung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße und im Bereich der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2013 eine Erweiterung der Zweckbestimmung der dargestellten „Sonderbaufläche“ von „Wohnmobilstellplatz“ in „Wohnmobilstellplatz/Bus- und PKW-Parkplatz“ zum Inhalt.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz	1,0 ha	-- ha
Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz/ Busparkplatz	--	1,0 ha
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	1,0 ha	1,2 ha
Grünfläche	0,8 ha	0,6 ha
Summe	2,8 ha	2,8 ha

Die Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen dabei in zwei Teilbereichen:

Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz/Bus- und PKW-Parkplatz“

Die im bislang gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz“ wird beibehalten, jedoch in ihrer Zweckbestimmung um „Bus- und PKW-Parkplatz“ erweitert. Die Erweiterung ist zur Neuordnung des Busverkehrs entsprechend der in Kapitel 6.1 dargelegten Planungskonzeption geboten. Die Fläche ist hierfür aufgrund der guten Verkehrsanbindung, aber auch der bereits vorhandenen Eingrünung gut geeignet. Zugleich ist die bisherige Flächendarstellung für einen Wohnmobilstellplatz weitaus größer als der tatsächliche Bedarf. Das bestehende Angebot an Wohnmobilplätzen kann nicht nur erhalten, sondern auch trotz der zusätzlichen Nutzungen noch erweitert werden.

Einbeziehung eines bisherigen Feldgehölzes in die Darstellung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Eine ca. 0,2 ha große gehölzbestandene Wiesenfläche soll künftig durch eine Buswendeschleife genutzt werden. Entsprechend der generalisierenden Darstellung in einem Flächennutzungsplan wird die Fläche daher in die Darstellung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße einbezogen.

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 berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ausgangsbasis für die Abschätzung möglicher Auswirkungen der Planung ist dabei nicht der aktuelle Zustand des Plangebiets, sondern das zu Planungsbeginn geltende Baurecht.

Wie in Kapitel 3.3 dargelegt überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ vollständig und die Bebauungspläne „Kreuz- und Glockenwiese“ sowie „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“ randlich. Lediglich ein schmaler Streifen nördlich bzw. nordöstlich entlang der Odenwaldallee sowie die Verlängerung der Allee direkt nördlich des Wohnmobilstellplatzes ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der Erweiterung der Zweckbestimmung einer schon dargestellten Sonderbaufläche wird in Bezug auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Lediglich im Bereich des Wendeplatzes am nördlichen Ende der Odenwaldallee wird eine Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet, die nicht vor Planungsbeginn bereits vorhanden oder zumindest planungsrechtlich zulässig war.

Durch die geplante Ausweisung als Verkehrsfläche wird eine Umwandlung bisheriger Freiflächen in versiegelbare Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha vorbereitet. 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.

7. Umweltbericht

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

7.1. Beschreibung der Planung

7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Kloster Lorsch erfreut sich als Weltkulturerbe eines nicht unerheblichen touristischen Interesses sowohl von Individualreisenden als auch von Reisegesellschaften, die mit dem Bus anreisen. Bisher parken die Busse als Längsparker entlang der Odenwaldallee. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre möchte die Stadt Lorsch den touristischen Busverkehr zum Kloster Lorsch neu ordnen. Dazu soll auf der als Wohnmobilstellplatz genutzten Fläche bzw. der unmittelbar nördlich angrenzenden Wiesenfläche östlich der Odenwaldallee und nördlich der Friedensstraße/L 3111 ein Busparkplatz mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen eingerichtet und der bestehende Wohnmobilstellplatz ausgebaut werden. Darüber hinaus soll eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee hergestellt, am oberen Ende der Odenwaldallee eine Wendeschleife geschaffen und der Busparkplatz sowie der neue Fuß- und Radweg in das Wegenetz zwischen den beiden Weltkulturerbestätten Altenmünster und Kloster Lorsch bzw. der Stadt Lorsch eingebunden werden.

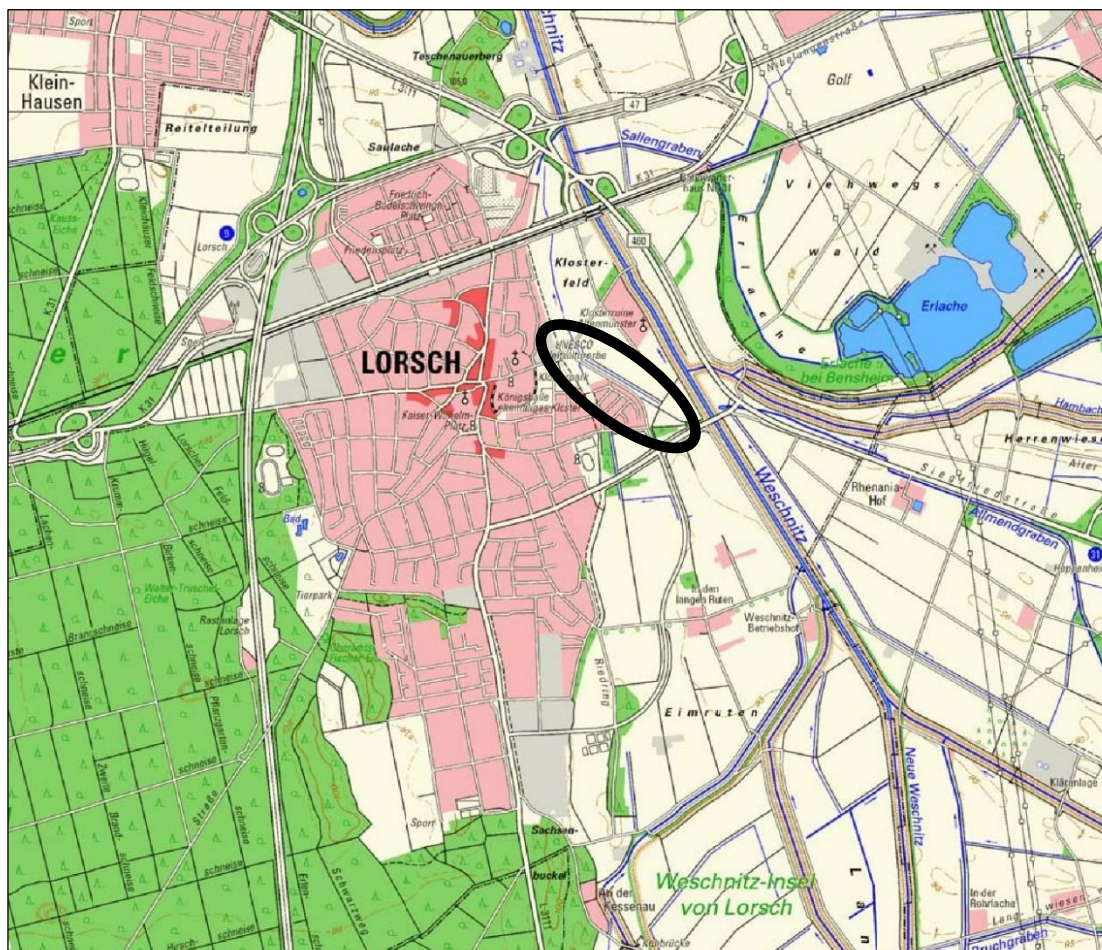
Die bestehenden Gehölze entlang der Odenwaldallee und am südlichen und östlichen Rand des Wohnmobilstellplatzes sowie insbesondere die Lindenallee entlang der Odenwaldallee bleiben dabei unverändert erhalten.

Die Planung widerspricht jedoch im südlichen Teil den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“. Die Flächen im nördlichen Teilbereich befinden sich planungsrechtlich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Kreuz- und Glockenwiese“ sowie „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“ sowie im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die im Außenbereich liegenden Flächen fehlt ebenso die planungsrechtliche Grundlage für eine Umsetzung des Vorhabens. Das geplante Vorhaben bedarf daher zu seiner planungsrechtlichen Absicherung einer Änderung und Erweiterung des bislang gültigen Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz und als Feldgehölz dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst die Fläche der Odenwaldallee einschließlich der begleitenden Baumreihen und Gehölzflächen, eine Wiesenfläche an der Abzweigung der Straße „Im Klosterfeld“ von der Odenwaldallee sowie den bestehenden Wohnmobilstellplatz nördlich der Friedensstraße/L 3111 und östlich der Odenwaldallee. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und erstreckt sich entlang des östlichen Randes der Ortslage von Lorsch zwischen der Ortslage und der Weschnitz.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straße „Im Klosterfeld“
- im Nordosten: durch den südwestlichen Rand der Ackerflächen nordöstlich der Odenwaldallee,
- im Süden: durch die südliche Grenze des bestehenden Wohnmobilstellplatzes,
- im Südwesten durch die Flächen südwestlich der Odenwaldallee.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

7.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

- Neuordnung des Busverkehrs und der Busparkplätze der Besucher des Weltkulturerbes Kloster Lorsch,
- Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze und
- Erweiterung des bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatzes und
- Sicherung des Weltkulturerbes Kloster Altenmünster und Kloster Lorsch gegen eine mit dem Welterbestatus unvereinbare bauliche Entwicklung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft im nördlichen Bereich den Entfall einer Flächendarstellung „Feldgehölz“ durch Einbeziehung in die für den Bereich der Odenwaldallee bestehende Darstellung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes erfolgt eine Erweiterung der Zweckbestimmung der dargestellten „Sonderbaufläche“ von „Wohnmobilstellplatz“ in „Wohnmobilstellplatz/Bus- und PKW-Parkplatz“.

7.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Darstellungen der zulässigen Flächennutzungen:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz	1,0 ha	-- ha
Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz/ Busparkplatz	--	1,0 ha
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	1,0 ha	1,2 ha
Grünfläche	0,8 ha	0,6 ha
Summe	2,8 ha	2,8 ha

Mit der Erweiterung der Zweckbestimmung einer schon dargestellten Sonderbaufläche wird in Bezug auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Lediglich im Bereich des Wendeplatzes am nördlichen Ende der Odenwaldallee wird eine Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet, die nicht vor Planungsbeginn bereits vorhanden oder zumindest planungsrechtlich zulässig war.

Durch die geplante Ausweisung als Verkehrsfläche wird eine Umwandlung bisheriger Freiflächen in versiegelbare Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha vorbereitet.

7.2. Übergeordnete Vorgaben

7.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Naturschutzrecht

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

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

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanz

zenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

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

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

Wasserrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

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

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen

ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

7.2.2. Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Naturpark Bergstraße – Odenwald

Das Plangebiet liegt im durch Verordnung vom 31.07.2006 ausgewiesenen Naturpark Bergstraße-Odenwald. Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt.

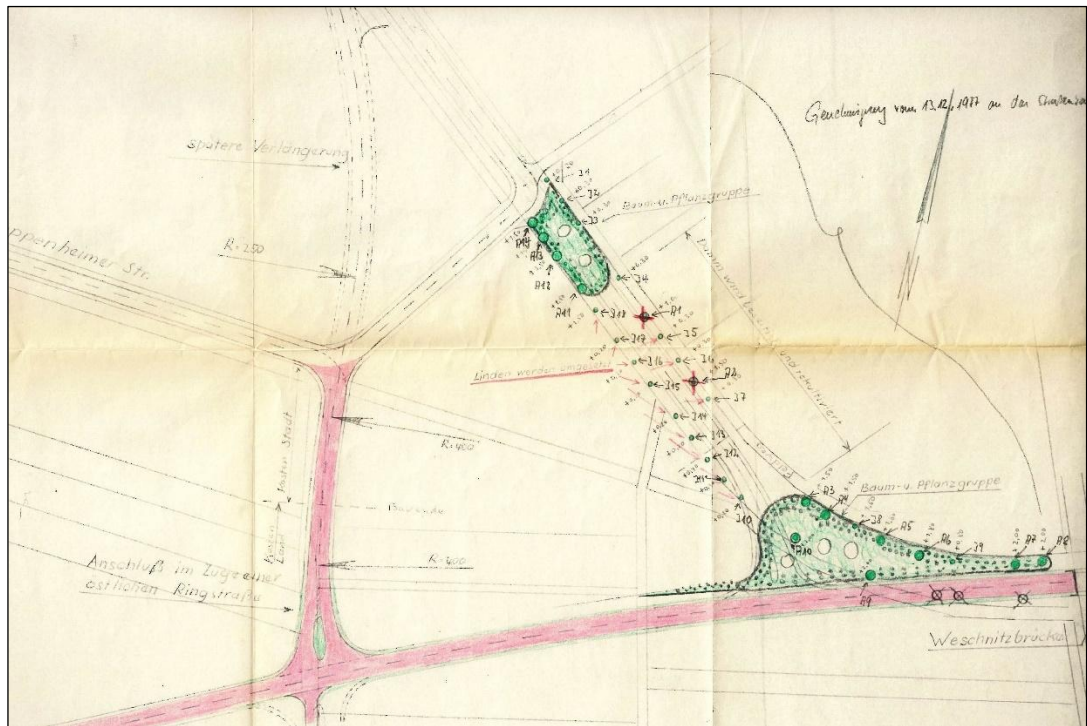
Restriktionen durch diese Schutzbestimmungen ergeben sich jedoch durch die Lage des Plangebiets innerhalb bzw. angrenzend an bereits bebaute Gebiete nicht.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Geschützter Landschaftsbestandteil

Teile der Flächen nordöstlich und östlich des Wohnmobilstellplatzes sind durch Rechtsverordnung vom 17.05.1954 als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Bestand ist als „größere Gruppe alter Lindenbäume beidseits der Straße Lorsch – Heppenheim“ beschrieben. Die genaue Abgrenzung des geschützten Landschaftsbestandteils ist aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Straßenführung und Flurstückszuschnitte allerdings schwierig.

Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026



Lageplan zum geschützten Landschaftsbestandteil gemäß Rechtsverordnung vom 17.05.1954

Pauschal geschützte Biotope

Die Linden entlang der Odenwaldallee unterliegen gemäß § 25 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 als Allee dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Kompensationsflächen

Die Baumreihen und Gehölzflächen beiderseits der Odenwaldallee sowie die Gehölzflächen, die im Süden und Osten den vorhandenen Wohnmobilstellplatz einrahmen, sind als Kompensationsflächen zum Teil mit dem Status „in Planung“ erfasst.

Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026



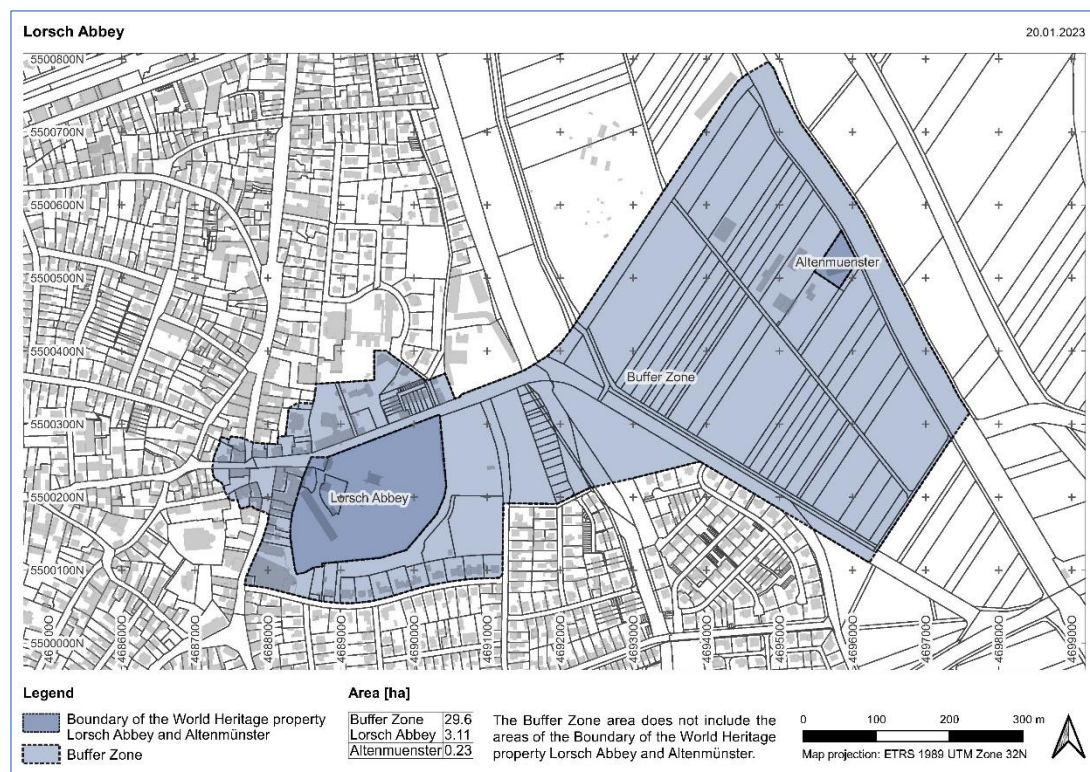
Kompensationsflächen - Geometrie wurde erfasst
SACHSTAND

- abgeschlossen
- in Durchführung
- in Planung
- unbekannt
- Naturparke

Kompensationsflächen im Umfeld des Plangebiets. Quelle: Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer)

Denkmalschutz / Weltkulturerbe

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil in der Pufferzone um das UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch und Altenmünster. Die Welterbestätte und die Pufferzone umfassen insgesamt ca. 33 ha. Hierzu gehören das Kloster Lorsch und das Kloster Altenmünster, aber auch die umgebende freie Landschaft.



UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch und Altenmünster mit Pufferzone

Bei Beantragung des Weltkulturerbestatus war es notwendig, eine Pufferzone als Umgebungsschutz für die jeweiligen Objekte zu definieren (Ziff. 103 ff. Operational Guidelines). Ziff. 104 Operational Guidelines lautet dabei: *“Zum Zwecke eines wirksamen Schutzes des angemeldeten Gutes wird eine Pufferzone als ein Gebiet definiert, das das angemeldete Gut umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einen zusätzlichen Schutz für das Gut bilden. Die Pufferzone sollte das unmittelbare Umfeld des angemeldeten Gutes, wesentliche Sichtachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen. Das die Pufferzone bildende Gebiet sollte von Fall zu Fall mit Hilfe angemessener Mechanismen festgelegt werden.”*

Aufgrund der Lage in der Pufferzone um das Weltkulturerbe ergeben sich weitreichende Abstimmungs- und Zustimmungserfordernisse zur Planung, die sich aus den Schutzverpflichtungen zur Wahrung der Bedeutung der Weltkulturerbestätte ergeben.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Weschnitz (Potenzielle Überflutungsfläche hinter Schutzvorrichtungen). Für die Planung ist daher der § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten.

§ 78 b Abs. 1 WHG verlangt, dass in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind.

7.2.3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden 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.

Anregungen zu ergänzenden Untersuchungen wurden nicht vorgetragen.

7.2.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen ergeben sich durch die entsprechenden Baustellen-tätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Buswendschleife, Parkplätze mit zugehörigen Zuwegungen und Nebenanlagen bzw.

Nebengebäuden sowie Verkehrsflächen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Gegebenenfalls Rückschnitte an Bäumen zur Schaffung einer ausreichenden Baufreiheit
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

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

- Flächeninanspruchnahme und damit der Verlust von Lebensräumen sowie Versiegelung von Flächen durch Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen.
- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit
- dauerhafte Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen

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

- Geräusche / Lärm durch Bus- und PKW-Verkehr
- Geräusche und Unruhe durch Besucher
- Schadstoffimmissionen durch Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Beleuchtung von Verkehrsflächen und durch Verkehr

7.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1. Naturräumliche Gliederung und Geländeform

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich die Stadt Lorsch in der naturräumlichen Haupteinheit der Hessischen Rheinebene in der Untereinheit südliches Neckarried. Die Flächen in der Untereinheit südliches Neckarried werden weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet selbst zeigt sich als eine Fläche, die durch den Verlauf der Odenwaldallee und der früheren Verbindungsstraße nach Heppenheim mit ihrem begleitenden Bestand an Linden sowie durch sonstige Gehölzbestände geprägt ist. Die Flächen im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes sowie im Norden im Bereich der geplanten Buswendeschleife stellen Restflächen dar, die zwischen Straßenverläufen bzw. zwischen der Straße und einem Graben verblieben sind.

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

7.3.2. Schutzgut Boden

Gemäß dem Bodenviwer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen im Plangebiet lehmige Sande, partiell aber auch Tone, vor.

Das Ertragspotenzial der lehmigen Sande wird als hoch bewertet, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen jedoch als gering. In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung erfolgt eine Einstufung als „mittel“.

Bei den tonigen Böden im Bereich des Wohnmobilstellplatzes sind das Ertragspotenzial und die Feldkapazität als mittel bewertet, das Nitratrückhaltevermögen jedoch als gering. In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung erfolgt ebenfalls eine Einstufung als „mittel“.

7.3.3. Schutzgut Klima

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

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

Die Offenlandflächen im Plangebiet wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der Abschirmung durch die vorhandenen Gehölze entlang der Odenwaldallee sowie durch die Richtung Osten zur Weschnitz gerichtete Geländetopografie kommt diese Kaltluft jedoch den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu Gute.

Der vorhandene Baumbestand trägt zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei und bewirkt eine Kühlung der Umgebungstemperatur sowie eine Verschattung der versiegelten Straßenflächen.

7.3.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befindet sich nordöstlich der Lindenallee entlang der Odenwaldstraße ein flacher Entwässerungsgraben, der jedoch nur ganz im Nordwesten Wasser führt. Ein weiterer Entwässerungsgraben mündet – von Südwesten her kommend – nach einer Verrohrung unter der Odenwaldallee in den erstgenannten Graben.

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*



Grabenverläufe im Plangebiet. Quelle: NATUREG-Viewer

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch“ aus dem Jahr 2003 gibt einen Grundwasser-Flur-Abstand von $> 0,5 - 1$ m Tiefe an. Die Grundwasserstände variieren allerdings jahreszeitlich in Abhängigkeit der Niederschlagsmengen. Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen ist angesichts des relativ geringen Grundwasser-Flur-Abstandes aufgrund der bodenphysikalischen und –chemischen Eigenschaften (mäßige Pufferfunktion, geringes Nitratrückhaltevermögen) als hoch einzustufen.

Soweit die Flächen im Planungsgebiet nicht bereits durch Straßen und Wohnmobilstellplätze versiegelt sind, kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert innerhalb des Plangebiets versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

7.3.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Das Plangebiet wird geprägt von der Lindenallee, die sich entlang der Odenwaldallee und deren früherer Verlängerung Richtung Südwesten erstreckt.

Als untergeordnete Gehölze in der Lindenreihe sind die Baumarten Walnuss (*Juglans regia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu nennen sowie die Straucharten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrose (*Rosa spec.*) und Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*).

Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026

Auf der Ostseite zieht sich an der Baumreihe ein flacher Graben entlang. Nach Einmündung eines Seitengrabens ist die Fortführung des Grabens von Armerischer Brombeere völlig überwuchert.

Zwischen dem Graben und den angrenzenden Äckern zieht sich ein landwirtschaftlicher Weg, der als Grasweg ausgebildet ist und teils als Vorgewende mitgenutzt wird.

Die Erfassung von Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erfolgte durch einen Artenschutzbeitrag, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG geprüft wurden. Dieser Artenschutzbeitrag wurde durch Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim-Schönberg, im Januar 2025 erstellt.

Das Plangebiet wurde am 18. und 23. Oktober sowie am 4. November 2024 begangen und auf mögliche Vorkommen relevanter Arten untersucht. Dabei wurden auch Vogelarten auf angrenzenden Grundstücken notiert. Die Begehung fand außerhalb der Brutzeit statt, und viele Vogelarten hatten bereits ihre Sommerlebensräume verlassen. Daher wurden auch weitere nicht direkt beobachtete Vogelarten als Brutvögel angenommen, sofern das Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen aufweist (worst-case-Analyse). Weiterhin wurden die Gehölze auf Baumhöhlen und andere als Fledermausquartiere und Neststandorte geeignete Strukturen abgesucht. Einbezogen wurden auch die Ergebnisse weiterer Untersuchungen für das Plangebiet und angrenzende Bereiche.

Europäische Vogelarten

Die in nachfolgender Tabelle angegebenen Vogelarten wurden im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung aktuell festgestellt, bzw. ihr Vorkommen aufgrund der Habitateignung bzw. Feststellung in zurückliegenden Erfassungen angenommen. Wegen der linearen Erstreckung des Plangebiets liegen in allen Fällen größere Revieranteile außerhalb des Eingriffsbereichs. Vorkommen von Bodenbrütern sind auf der Wegeparzelle auszuschließen.

Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	1	1		-	-	> 6.000	-	
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	NG			x	-	-	5.000 – 7.000	-	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	BV?	1	1		-	-	> 6.000	-	
Elster	<i>Pica pica</i>	BV			x	-	-	> 6.000	-	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	BV	1			V	V	> 6.000	-	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	BV	1	1	x	-	-	> 6.000	-	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV	1			V	V	> 6.000	-	
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	BV	2		x	-	-	> 6.000	-	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	BV		1	x	-	-	> 6.000	-	
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	BV	1			-	-	> 6.000	-	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	3	3	x	-	-	> 6.000	-	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	NG			x	-	-	> 6.000	-	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	3	1		-	-	> 6.000	-	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	BV	2	1		-	-	> 6.000	-	
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	BV		1		V	V	800 – 1.200	-	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BV			x	-	-	> 6.000	-	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	4	1		-	-	> 6.000	-	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	1			-	-	> 6.000	-	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	1	2		3	V	> 6.000	-	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BV	1		x	-	3	> 6.000	-	

Vogelarten im Plangebiet, Status und Gefährdung. Aus: Artenschutzbeitrag, Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim-Schönberg, Januar 2025.

Von den 24 Vogelarten wurde für 8 Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass bei Berücksichtigung von einzelnen Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist.

Eidechsen

Aufgrund der Strukturen und der Beschattung des Geländes durch die südlich des Weges stehende dichte Baum- und Heckenreihe ist ein Vorkommen der FFH-Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht anzunehmen. Auch in vorangegangenen Untersuchungen wurden für angrenzende Bereiche Zauneidechsenvorkommen nur in besonnten und gehölzarmen Bereichen festgestellt.

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann gemäß Artenschutzbeitrag wegen der Verinselung der Baumreihe und des damit fehlenden Habitatzusammenhangs ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden nicht erfasst, da eventuell vorkommende Baumquartiere von Fledermausarten nicht beeinträchtigt werden, da in die Lindenreihe nicht eingegriffen wird.

7.3.6. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine 2,8 ha große Fläche, wovon im Bestand ca. 0,7 ha als Straßenverkehrsfläche und ca. 0,3 ha als Wohnmobilstellplatz genutzt werden.

Die angrenzenden Flächen sind unbebaut und können als Teil der freien Landschaft wahrgenommen werden.

7.3.7. Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Das Siedlungsbild des Plangebiets wird im Wesentlichen durch die Lage im Übergang zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich von Lorsch geprägt. Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch die Gehölzbestände entlang der Odenwaldallee, insbesondere die dort stehenden älteren Linden, aber auch durch verschiedene Gehölzgruppen, die insbesondere den südlichen Teil des Planungsgebiets so einrahmen, dass die dort nördlich des bestehenden Wohnmobilstellplatzes verbliebene Wiesenfläche als Inselfläche wirkt. Ähnliches gilt auch für die im Norden liegende dreieckige Restfläche, die als Buswendeplatz ausgebaut werden soll.

7.3.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Aufgrund der siedlungsnahen Lage stellt das Plangebiet einen Teil eines siedlungsnahen Erholungsraums dar. Die in die Odenwaldallee einmündenden Wege mit Baumallee bieten eine direkte Verbindung vom Siedlungskörper in die freie Landschaft in Richtung Weschnitzaue und werden vielfach von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Odenwaldallee befinden sich die Wohnbaugebiete „Am Wiesenteich“ und „Kreuz- und Glockenwiese“, die jedoch weitgehend durch den vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzbestand vom Plangebiet abgeschirmt sind.

Der bestehende Wohnmobilstellplatz ist Teil der Freizeitinfrastruktur der Stadt Lorsch. Der Platz ist jedoch nicht für einen längeren Erholungsaufenthalt geplant, sondern dient vorrangig einzelnen Übernachtungen von Besuchern der angrenzenden Welterbestätten.

Entlang der Odenwaldallee besteht bislang kein ausgebauter Gehweg, der eine Verbindung zu den Welterbestätten herstellen würde. Auch sonstige weitergehende Freizeit- oder Erholungsinfrastruktur wie Spazierwege fehlen im Planungsgebiet.

7.3.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

Zu gegebenenfalls im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmälern liegen derzeit keine Informationen oder Hinweise vor. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt, so dass das unerwartete Vorkommen von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann.

Da das Areal insbesondere im nördlichen Teil überaus fundverdächtig ist, wurde für den Bereich der geplanten Buswendeschleife eine archäologische Untersuchung durch die Stadt beauftragt. Gemäß den „geoarchäologischen Untersuchungen zum B-Plan 54 Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee, Stadt Lorsch - Bericht und vorläufige Bewertung“, die durch Prof. Dr. Andreas Vött, Seeheim-Jugenheim bzw. Mainz, mit Datum vom 18.07.2025 erstellt wurden, sind im Untergrund Ablagerungen der karolingischen Weschnitz wahrscheinlich. Diese jüngsten Fließgewässersande der Weschnitz sind mit auffällig zahlreich auftretenden Holzresten verbunden. Selbiges ist auch im deutlich feinkörniger ausgeprägten und etwas höher liegenden Uferbereich zu beobachten.

Diese Holzreste könnten Teil einer ehemaligen Uferbefestigung darstellen und zu einer Anlandestelle nahe des Klosters Lorsch gehören. Sie zeigen, dass in diesem Bereich mit anthropogener Aktivität und archäologischen Funden bis in eine Tiefe von 3,7 m unter Geländeoberfläche gerechnet werden kann. Die Radiokohlenstoffdatierungen der in den Bohrungen aufgetretenen Holzreste ergab jedoch gemäß dem abschließenden Bericht vom 14.10.2025 keine Hinweise auf eine mittelalterliche Uferbefestigung oder eine Anlandestelle des Klosters Lorsch. Die gewonnenen Datierungen reichen dagegen

viel weiter zurück (ca. 1650 v. Chr. bzw. ca. 2100 v. Chr.) und legen einen natürlichen Kontext nahe.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im nördlichen Teil in der Pufferzone um das UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch und Altenmünster. Die Welt-erbefläche einschließlich Pufferzone umfasst ca. 33 Hektar. Hierzu gehören das Kloster Lorsch und das Kloster Altenmünster, aber auch die umgebende freie Landschaft.

7.3.10. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

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

Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026

Wirkfaktor Wirkung auf	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung;	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion; Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere / Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen	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, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, 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 aus dem Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung 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 (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima / Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher; Einfluss der Topographie auf Kaltluft- und Windströmungen	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	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		

7.4. Alternativenprüfung

7.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Verzicht auf die Planung bleibt das Planungsrecht der rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen. Insbesondere der Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ erlaubt eine wesentliche Vergrößerung des für Wohnmobile genutzten Bereichs. Auch wenn aktuell kein entsprechender Bedarf in dieser Größenordnung besteht, kann die Planung jederzeit wieder aufleben. Mittel- bis langfristig muss daher von einer Verwirklichung der Planung ausgegangen werden.

Bezogen auf die einzelnen Naturpotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Fläche im Südosten wird entsprechend dem gültigen Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ ausgebaut.
Tiere und Pflanzen	Bei Verzicht auf die Planung ist zu erwarten, dass die Fläche im Südosten dennoch entsprechend dem gültigen Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ ausgebaut wird. Die bestehende Wiesenfläche geht damit verloren. Eingriffe in Gehölzbestände ergeben sich nicht. Der Bereich entlang der Odenwaldallee und die Wiesenfläche im Norden bleiben unverändert erhalten. Die Funktion als Lebensraum für heimische Vogelarten und andere Tierarten bleibt bestehen.
Boden	Bei Verzicht auf die Planung ist zumindest mittel- bis langfristig zu erwarten, dass die Fläche im Südosten dennoch entsprechend dem gültigen Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ ausgebaut wird. Es kann zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu ca. 0,6 ha kommen. Der Bereich entlang der Odenwaldallee und die Wiesenfläche im Norden bleiben unverändert erhalten.
Wasser	Das anfallende Niederschlagswasser wird auch bei Verwirklichung einer Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt. Damit ist kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung zu erwarten.
Luft / Klima	Durch eine mögliche Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes geht eine Kaltluftentstehungsfläche verloren, die jedoch

*Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026*

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	
	aufgrund ihrer geringen Größe und der abschirmenden Wirkung keine relevante kleinklimatische Ausgleichswirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen entfaltet. Die klimaökologische Ausgleichsleistung der vorhandenen Gehölze bleibt unverändert erhalten.
Landschaft	Durch die Verwirklichung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird eine Wiesenfläche durch einen Wohnmobilstellplatz ersetzt. Aufgrund der bereits bestehenden dichten Eingrünung wird auch der erweiterte Wohnmobilstellplatz nicht weiträumig in die Landschaft wirken. Die Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist nur in einem engen Umfeld wahrnehmbar. Das großräumige Landschaftsbild wird hierdurch nicht negativ verändert.
Biologische Vielfalt	Durch die Umwandlung einer Wiesenfläche in einen Wohnmobilstellplatz wird der potenzielle Lebensraum für Tiere des Siedlungsrandes und der offenen Landschaft entsprechend verringert. Dabei ist zu beachten, dass das Lebensraumpotenzial dieser Flächen auch vor Planungsbeginn als begrenzt zu bewerten war. Die Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse bleiben unverändert erhalten.
Kultur- und Sachgüter	Im Bereich der Flächen, die bei einem möglichen Ausbau des Wohnmobilstellplatzes beansprucht werden, sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es sind somit keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

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

Die Planung steht in engem Zusammenhang mit der Besucherführung zu den Welterbestätten in Lorsch. Insbesondere die Führung der Besucher, die mit Reisebussen anreisen, soll geordnet und verbessert werden. Weiterhin sollen geordnete Abstellmöglichkeiten für die Reisebusse geschaffen werden. Damit ist eine grundsätzliche Standortbindung gegeben. Kleinräumig wären auch andere Lösungen zur Besucherführung und für die Busabstellplätze denkbar. Bereits 2012 wurde im Masterplan für das Weltkulturerbe Kloster Lorsch ein Besucherparkplatz östlich der Weschnitz vorgesehen, für den von sehr hohen Besucherzahlen ausgegangen wurde. Zur Realisierung wurde ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 55 „Besucherparkplatz hinter dem Altenmünster“ eingeleitet. Dieser Bebauungsplan hat aber keine Rechtskraft erlangt.

Der damals angedachte Parkplatz sollte Platz für 100 PKW und 10 Busse bieten. Inzwischen sind die Besucher- und Anreisezahlen besser bekannt, weswegen ein so großer Parkplatz nicht mehr als notwendig empfunden wird. Dadurch, dass der ursprüngliche Plan nicht realisiert wurde, bleibt das Landschaftsbild an dieser Stelle erhalten. Die Möglichkeit zur Gewässerrenaturierung und ebenso wie der Hochwasserrückhalteraum bestehen, die landwirtschaftlichen Böden bleiben erhalten.

Schon damals wurden verschiedene Standorte verglichen, auch die Fläche neben dem Wohnmobilstellplatz war im Gespräch. Diese Fläche war aber für die damals geplanten Dimensionen zu klein.

Aus heutiger Sicht denkbar wäre insbesondere eine Nutzung bestehender PKW-Stellplatzflächen. Da diese jedoch zu Spitzenzeiten nicht ausreichend sind, müssten diese wiederum ersetzt werden. Eine Vermischung von größeren PKW-Parkierungseinrichtungen und den Ein- und Ausstiegsstellen von Reisebussen führt zudem zu einer potenziellen Verkehrsgefährdung, der durch eine räumliche Entzerrung vorgebeugt werden soll.

Mit der Nutzung einer Fläche, die planungsrechtlich bereits für eine Erweiterung eines Wohnmobilstellplatzes vorbereitet ist, wird eine Fläche in Anspruch genommen, für die bereits weitreichende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zulässig sind.

Als eine wesentliche Nutzungsalternative drängt sich die Verwirklichung des bestehenden Planungsrechts im Bereich des Wohnmobilstellplatzes auf. Hierfür besteht innerhalb der Stadt Lorsch derzeit jedoch kein Bedarf in der zulässigen Größenordnung.

Eine andere bauliche Nutzung z.B. als Wohngebiet entspricht nicht den Planungserfordernissen in Zusammenhang mit den Welterbestätten. Diese Möglichkeiten wurden daher nicht weiter geprüft.

7.5. 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.

7.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

7.6.1. Auswirkungen auf die Fläche

Mit Umsetzung der Planung wird eine ca. 0,2 ha große Fläche zusätzlich in den Siedlungsbereich einbezogen.

Auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts ist eine Umwandlung weiterer ca. 0,7 ha in Siedlungsfläche bereits zulässig.

7.6.2. Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird durch die Planung eine 0,2 ha große, bislang größtenteils unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Hiervon betroffen ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche.

Weitere ca. 0,6 ha (ca. 80 % der insgesamt 0,7 ha großen Fläche) können bereits auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts durch eine Vergrößerung des Wohnmobilstellplatzes zusätzlich versiegelt werden.

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

7.6.3. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Gegenüber dem heutigen Bestand führt die Planung zu einer Umwandlung von Wiesenflächen hin zu Verkehrs- und Stellplatzflächen in einer Größenordnung von ca. 0,8 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 (Artenschutzbeitrag, Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim-Schönberg, Januar 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 sind, die entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte zu minimieren bzw. zu vermeiden. Diese werden im Bebauungsplan umgesetzt. 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.

7.6.4. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung kommt es gegenüber dem heutigen Bestand zu einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 0,8 ha Fläche.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird – soweit das Niederschlagswasser nicht vor Ort zur Versickerung gebracht wird - unterbrochen.

7.6.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch das Vorhaben gehen dem heutigen Bestand auf einer Fläche von ca. 0,8 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.

Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsberiech sind jedoch nicht zu erwarten.

7.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden. Die bestehenden Gehölze bleiben erhalten.

7.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird eine Verbesserung der Erschließung der Welterbestätte für Besucher, die mit Reisebussen anfahren, angestrebt. In diesem Zusammenhang ist mit der Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen entlang der Odenwaldallee zu rechnen, die auch zu einer Verbesserung der Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung führen.

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 – soweit erforderlich - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7.6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf schützenswerte Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten sind, Dennoch können Auswirkungen auf bislang unbekannte archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden.

7.7. Zusätzliche Angaben

7.7.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

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

7.7.2. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens ist bei einer Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen zu rechnen. Die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes ist jedoch bereits planungsrechtlich zulässig.

Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

7.7.3. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einem relevanten zusätzlichen Energiebedarf zu rechnen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf möglicher weiterer Nebenanlagen zum Wohnmobilstellplatz und zu sanitären Einrichtungen in Zuordnung zu den Busabstellplätzen können auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht getroffen werden.

7.7.4. 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 Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

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

7.7.5. 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.

7.7.6. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Stadt Lorsch betreibt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 69 "Wohnquartier am Kloster". Dieser Bebauungsplan, der eine Umwandlung einer bislang gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbebauung vorsieht, steht kurz vor der Rechtskraft und betrifft den nördlichen Teil des Sägewerkgeländes am Kloster. Mögliche Kumulationswirkungen mit der Planung sind jedoch nicht erkennbar.

Im Übrigen liegen keine weiteren Informationen zu einer potenziellen baulichen Entwicklung im näheren Umfeld des Plangebiets vor.

Dementsprechend löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kumulationswirkungen aus.

7.7.7. 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 ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können.

7.7.8. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

7.7.9. 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.

7.7.10. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen

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

- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer)
- Artenschutzbeitrag, erstellt durch Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim-Schönberg, Januar 2025
- Geoarchäologische Untersuchungen zum B-Plan 54 Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee, Stadt Lorsch - Bericht und vorläufige Bewertung, Prof. Dr. Andreas Vött, Seeheim-Jugenheim bzw. Mainz, 18.07.2025.
- Geoarchäologische Untersuchungen zum B-Plan 54 Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee, Stadt Lorsch - Bericht und abschließende Bewertung, Prof. Dr. Andreas Vött, Seeheim-Jugenheim bzw. Mainz, 14.10.2025.

7.7.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Kloster Lorsch erfreut sich als Weltkulturerbe eines nicht unerheblichen touristischen Interesses sowohl von Individualreisenden als auch von Reisegesellschaften, die mit dem Bus anreisen. Bisher parken die Busse als Längsparker entlang der Odenwaldallee. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre möchte die Stadt Lorsch den touristischen Busverkehr zum Kloster Lorsch neu ordnen. Dazu soll auf der als Wohnmobilstellplatz genutzten Fläche bzw. der unmittelbar nördlich angrenzenden Wiesenfläche östlich der Odenwaldallee und nördlich der Friedensstraße/L 3111 ein Busparkplatz mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen eingerichtet und der bestehende Wohnmobilstellplatz ausgebaut werden. Darüber hinaus soll eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee hergestellt, am oberen Ende der Odenwaldallee eine Wendeschleife geschaffen und der Busparkplatz sowie der neue Fuß- und Radweg in das Wegenetz zwischen den beiden Weltkulturerbestätten Altenmünster und Kloster Lorsch bzw. der Stadt Lorsch eingebunden werden.

Die bestehenden Gehölze entlang der Odenwaldallee und am südlichen und östlichen Rand des Wohnmobilstellplatzes sowie insbesondere die Lindenallee entlang der Odenwaldallee bleiben dabei unverändert erhalten.

Durch die Planung wird im Süden eine Fläche in Anspruch genommen, für die bereits Baurechte für eine Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes bestehen. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans lediglich im Bereich einer geplanten Buswendeschleife am nördlichen Ende der Odenwaldallee geschaffen. Betroffen ist eine ca. 0,2 ha große, extensiv genutzte Wiesenfläche. Diese Fläche geht als Lebensraum

Stadt Lorsch, Begründung zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Odenwaldallee“
Fassung zur Offenlage vom 19.05.2026

für Flora und Fauna, aber auch als offene Bodenfläche mit natürlichen Bodenfunktionen verloren. Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind jedoch nicht zu befürchten. Die Auswirkungen können somit im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung zu erstellenden Bebauungsplans kompensiert werden.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1. Zielsetzung der Planung

Das Kloster Lorsch erfreut sich als Weltkulturerbe eines nicht unerheblichen touristischen Interesses sowohl von Individualreisenden als auch von Reisegesellschaften, die mit dem Bus anreisen. Bisher parken die Busse als Längsparker entlang der Odenwaldallee. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre möchte die Stadt Lorsch den touristischen Busverkehr zum Kloster Lorsch neu ordnen. Dazu soll auf der als Wohnmobilstellplatz genutzten Fläche bzw. der unmittelbar nördlich angrenzenden Wiesenfläche östlich der Odenwaldallee und nördlich der Friedensstraße/L 3111 ein Busparkplatz mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen eingerichtet und der bestehende Wohnmobilstellplatz ausgebaut werden. Darüber hinaus soll eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee hergestellt, am oberen Ende der Odenwaldallee eine Wendeschleife geschaffen und der Busparkplatz sowie der neue Fuß- und Radweg in das Wegenetz zwischen den beiden Weltkulturerbestätten Altenmünster und Kloster Lorsch bzw. der Stadt Lorsch eingebunden werden.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden einerseits dadurch berücksichtigt, dass für die Planung zu einem wesentlichen Teil eine Fläche beansprucht wird, die bereits planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung durch einen Wohnmobilstellplatz vorbereitet ist. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betrifft daher nur eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Andererseits werden die Umweltbelange dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen der konkreten Planung keine Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen beabsichtigt sind.

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.

8.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

➤ wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.

8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung steht in engem Zusammenhang mit der Besucherführung zu den Welterbestätten in Lorsch. Insbesondere die Führung der Besucher, die mit Reisebussen anreisen, soll geordnet und verbessert werden. Weiterhin sollen geordnete Abstellmöglichkeiten für die Reisebusse geschaffen werden. Damit ist eine grundsätzliche Standortbindung gegeben. Kleinräumig wären auch andere Lösungen zur Besucherführung und für die Busabstellplätze denkbar. Bereits 2012 wurde im Masterplan für das Weltkulturerbe Kloster Lorsch ein Besucherparkplatz östlich der Weschnitz vorgesehen, für den von sehr hohen

Besucherzahlen ausgegangen wurde. Zur Realisierung wurde ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 55 „Besucherparkplatz hinter dem Altenmünster“ eingeleitet. Dieser Bebauungsplan hat aber keine Rechtskraft erlangt.

Der damals angedachte Parkplatz sollte Platz für 100 PKW und 10 Busse bieten. Inzwischen sind die Besucher- und Anreisezahlen besser bekannt, weswegen ein so großer Parkplatz nicht mehr als notwendig empfunden wird. Dadurch, dass der ursprüngliche Plan nicht realisiert wurde, bleibt das Landschaftsbild an dieser Stelle erhalten. Die Möglichkeit zur Gewässerrenaturierung und ebenso wie der Hochwasserrückhalteraum bestehen, die landwirtschaftlichen Böden bleiben erhalten.

Schon damals wurden verschiedene Standorte verglichen, auch die Fläche neben dem Wohnmobilstellplatz war im Gespräch. Diese Fläche war aber für die damals geplanten Dimensionen zu klein.

Aus heutiger Sicht denkbar wäre insbesondere eine Nutzung bestehender PKW-Stellplatzflächen. Da diese jedoch zu Spitzenzeiten nicht ausreichend sind, müssten diese wiederum ersetzt werden. Eine Vermischung von größeren PKW-Parkierungseinrichtungen und den Ein- und Ausstiegsstellen von Reisebussen führt zudem zu einer potenziellen Verkehrsgefährdung, der durch eine räumliche Entzerrung vorgebeugt werden soll.

Mit der Nutzung einer Fläche, die planungsrechtlich bereits für eine Erweiterung eines Wohnmobilstellplatzes vorbereitet ist, wird eine Fläche in Anspruch genommen, für die bereits weitreichende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zulässig sind.

Als eine wesentliche Nutzungsalternative drängt sich die Verwirklichung des bestehenden Planungsrechts im Bereich des Wohnmobilstellplatzes auf. Hierfür besteht innerhalb der Stadt Lorsch derzeit jedoch kein Bedarf in der zulässigen Größenordnung.

Eine andere bauliche Nutzung z.B. als Wohngebiet entspricht nicht den Planungserfordernissen in Zusammenhang mit den Welterbestätten. Diese Möglichkeiten wurden daher nicht weiter geprüft.