

STADT LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „ODENWALDALLEE“

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-072-00

BEGRÜNDUNG

VERGLEICHSSFASSUNG FASSUNG ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG →
FASSUNG ZUR OFFENLAGE

MAI 2026

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	7
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	8
3.1. Regionalplan	8
3.1.1. Regionalplan Südhessen	8
3.1.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
3.2. Flächennutzungsplan	12
3.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	13
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	16
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	16
5.1. Vorhandene Nutzung	16
5.2. Vorhandene Erschließung	17
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	18
5.4. Artenschutz	18
5.5. Bodenschutz	18
5.6. Kampfmittel	18
6. Planung	18
6.1. Städtebauliche Konzeption	18
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.2.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz“	20
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung	21 <u>20</u>
6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen	21
6.2.5. Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23 <u>22</u>
6.4. Grünordnung	23 <u>22</u>
6.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, Flächenbilanz	23

6.4.2.	Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	25
6.4.3.	Ausgleichsflächenbedarf	27
6.4.4.	Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	30
6.5.	Immissionsschutz	<u>32</u> 31
6.6.	Hochwasserschutz	32
7.	Bodenordnung	<u>33</u>32
8.	Umweltbericht	<u>34</u>33
8.1.	Beschreibung der Planung	<u>34</u> 33
8.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	<u>34</u> 33
8.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	<u>34</u> 33
8.1.3.	Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung	<u>35</u> 34
8.1.4.	Flächenbedarf der Planung	<u>36</u> 35
8.2.	Übergeordnete Vorgaben	<u>37</u> 36
8.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	<u>37</u> 36
8.2.2.	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	<u>39</u> 38
8.2.3.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	<u>42</u> 41
8.2.4.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	<u>42</u> 41
8.3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	<u>43</u> 42
8.3.1.	Naturräumliche Gliederung und Geländeform	<u>43</u> 42
8.3.2.	Schutzgut Boden	<u>44</u> 43
8.3.3.	Schutzgut Klima	<u>44</u> 43
8.3.4.	Schutzgut Wasser	<u>44</u> 43
8.3.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	<u>45</u> 44
8.3.6.	Schutzgut Fläche	<u>47</u> 46
8.3.7.	Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	<u>47</u> 46
8.3.8.	Schutzgut Mensch und Erholung	<u>48</u> 47
8.3.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<u>48</u> 47
8.3.10.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<u>49</u> 48
8.4.	Alternativenprüfung	<u>51</u> 50
8.4.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	<u>51</u> 50

8.4.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	<u>5254</u>
8.5.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	<u>5352</u>
8.5.1.	Auswirkungen auf die Fläche	<u>5352</u>
8.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	<u>5352</u>
8.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	<u>5452</u>
8.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	<u>5453</u>
8.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	<u>5453</u>
8.5.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial	<u>5453</u>
8.5.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<u>5453</u>
8.5.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	<u>5554</u>
8.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	<u>5554</u>
8.6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	<u>5554</u>
8.6.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	<u>5756</u>
8.7.	Zusätzliche Angaben	<u>5756</u>
8.7.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	<u>5756</u>
8.7.2.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	<u>5756</u>
8.7.3.	Energie	<u>5756</u>
8.7.4.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	<u>5756</u>
8.7.5.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	<u>5857</u>
8.7.6.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<u>5857</u>
8.7.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	<u>5857</u>
8.7.8.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	<u>5957</u>
8.7.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	<u>5957</u>
8.7.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	<u>5958</u>

9. Zusammenfassende Erklärung	<u>6059</u>
9.1. Zielsetzung der Planung	<u>6059</u>
9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	<u>6059</u>
9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	<u>6159</u>
9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	<u>6159</u>

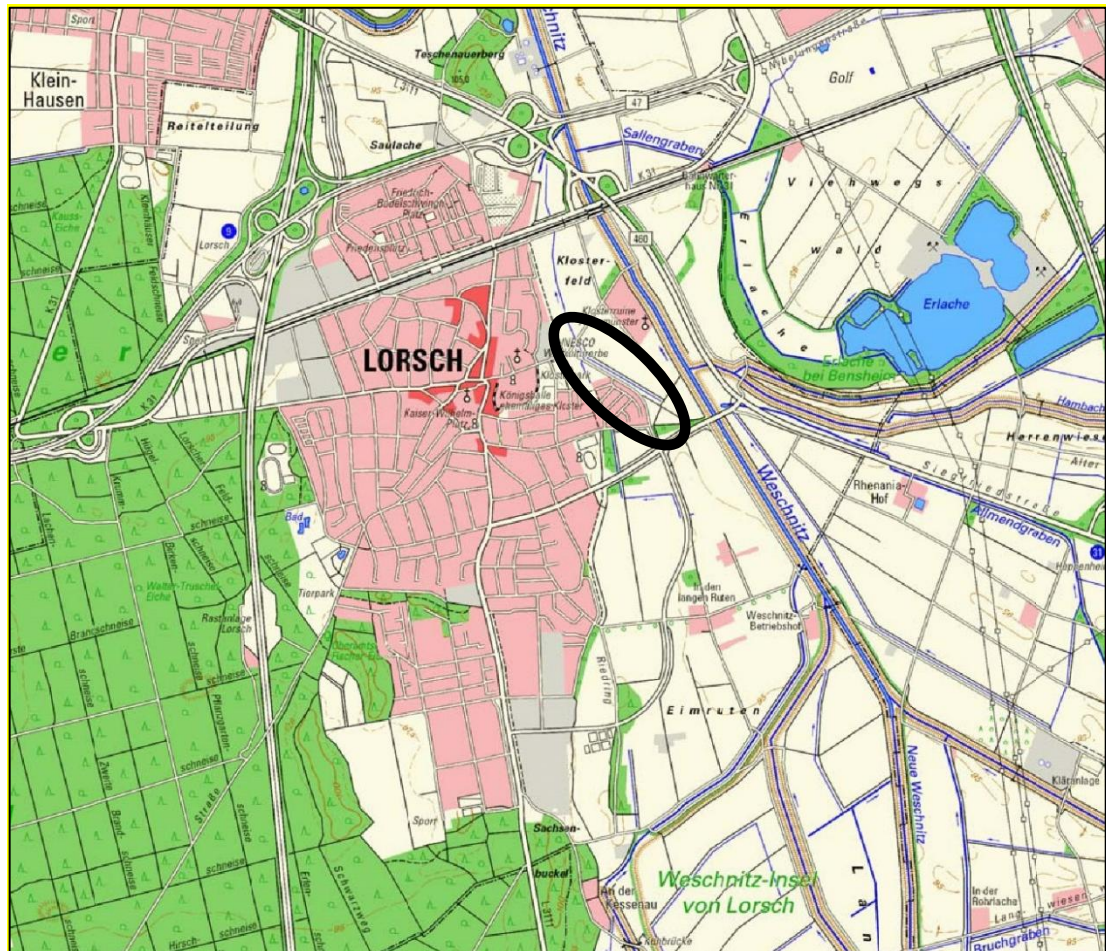
Anlagen:

Bestandsplan

Konflikt- und Maßnahmenplan

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 Bebauungsplanänderung liegt in den Fluren 16 und 18 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 45 bzw. deren Verlängerung nach Osten bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 64 und nach Westen über die Odenwaldallee,
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 64 bzw. die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, deren Verlängerung nach Südosten über das Flurstück 108 und die

~~südwestliche~~südwestlichen Grenzen der Flurstücke 109 und 62,

- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 56,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 58 und deren Verlängerung nach Westen über die Odenwaldallee,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 311/1 und deren geradlinige Verlängerung über die Flurstücke 7/1 und 159/1 nach Süden, sowie durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 303, 187, 321 und 463/1.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst

- in der Flur 16 die Flurstücke 46, 49/1, 52, 54, 55, 57, 63 vollständig sowie die Flurstücke 47, 51/2, 61/1, 62, 64 und 108 teilweise sowie
- in der Flur 18 die Flurstücke 7/1 und 159/1 teilweise.

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

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 den Festsetzungen der dort gültigen Bebauungspläne Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“, „Kreuz- und Glockenwiese“ sowie „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“. Weiterhin befinden sich Teilflächen 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 der bislang gültigen Bebauungspläne. Zur Vermeidung der Überlagerung mehrerer Bebauungspläne wird anstelle von Änderungen mehrerer Bebauungspläne eine Neufassung eines Bebauungsplans vorgenommen.

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

- Neuordnung des Busverkehrs und der Busparkplätze der Besucher des Weltkulturerbes Kloster Lorsch, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze für Besucher,
- Umwandlung eines bestehenden Wirtschaftsweges in eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee und Einbindung dieses Weges sowie der Kurzzeit-Bushaltestelle am nördlichen Ende der Odenwaldallee und des Bus- und PKW-Parkplatzes ins örtliche Fuß- und Radwegenetz.
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie der zulässigen Gebäudekubaturen,
- Erhalt der vorhandenen Lindenallee und der weiteren Grünstrukturen
- Sicherung des Weltkulturerbes Kloster Altenmünster und Kloster Lorsch gegen eine mit dem Welterbestatus unvereinbare bauliche Entwicklung.

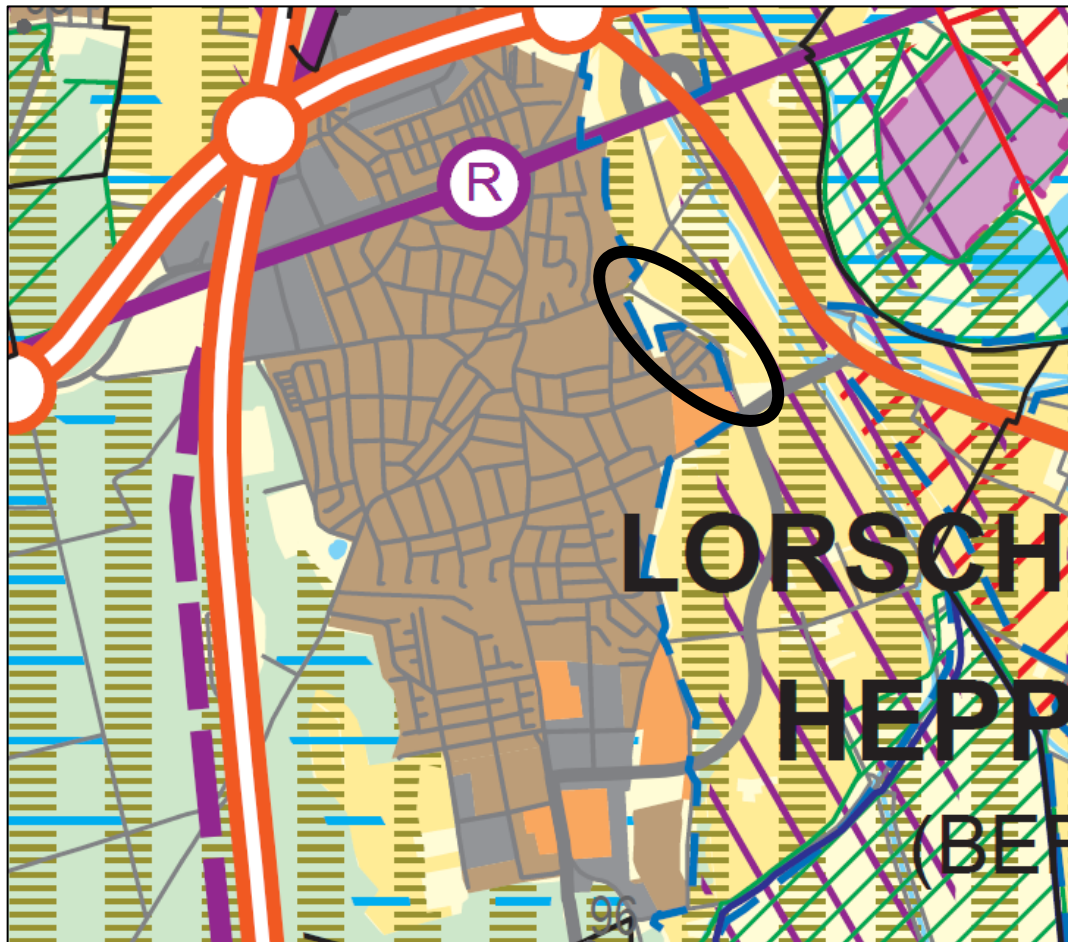
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

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.



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.

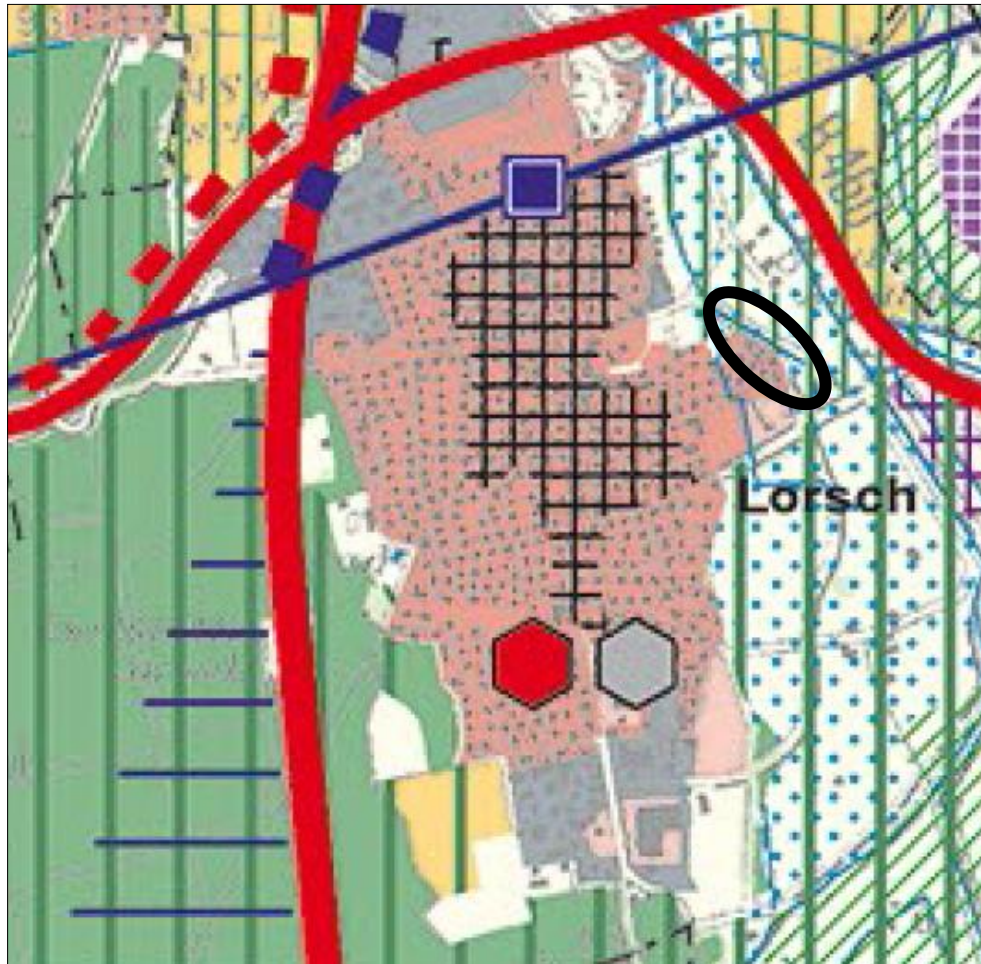
Der Wohnmobilstellplatz ist jedoch bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt. Zudem gilt gemäß einer Rundverfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27. Juni 2023, dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPg 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.



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.



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 ~~Zufahren~~Zufahrten sowie durch ~~Nebenanalgen~~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

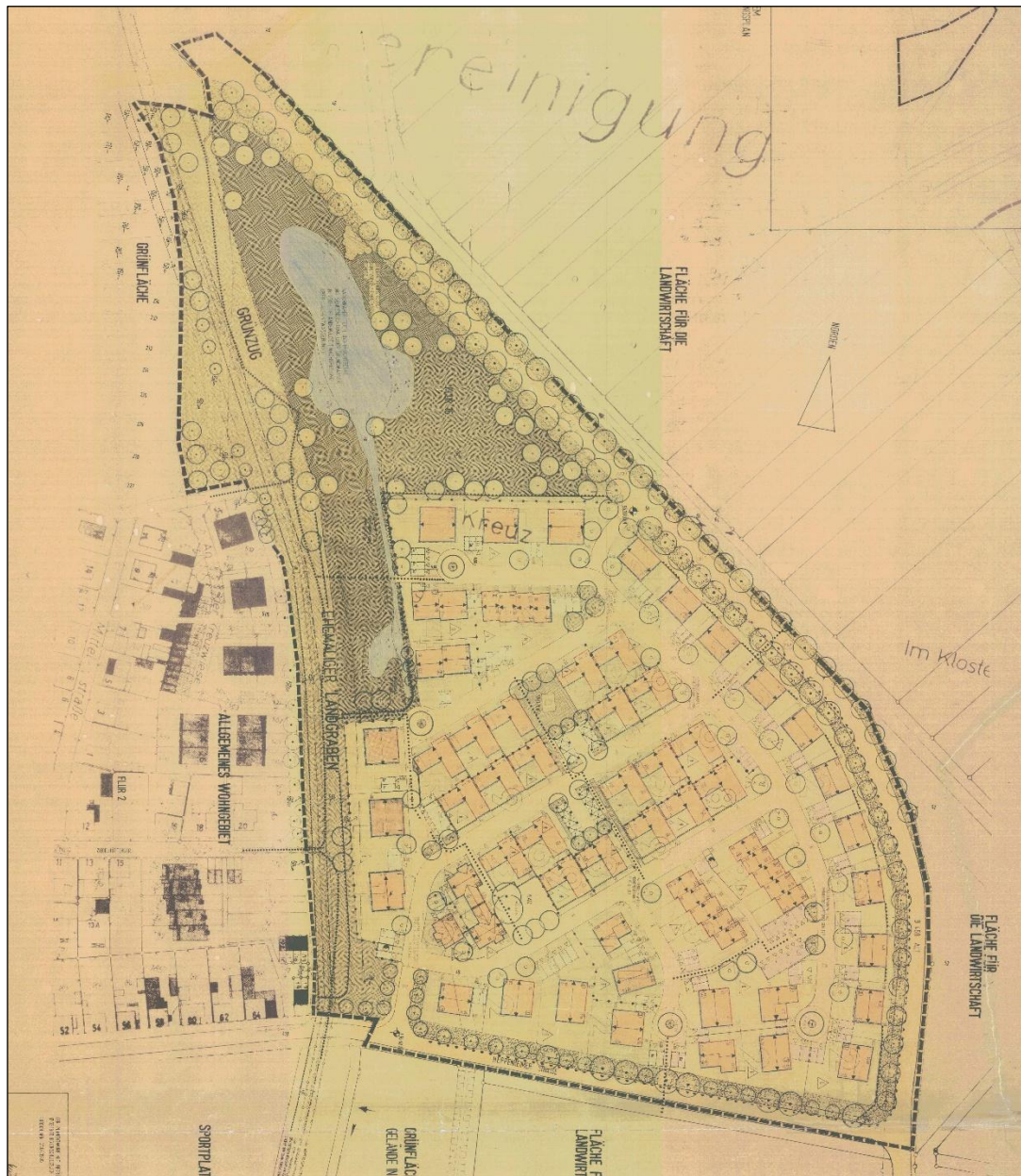
öffentlichen Grünflächen sowie der nicht versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets.



Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ überlagert in einem kleinen Teilbereich an der Odenwaldallee den Bebauungsplan Nr. 34/2 „Am Wiesenteich mit 1. Änderung“, der am 07.09.2023 und damit ca. einen Monat vor dem BP Nr. 54 in Kraft getreten ist. Es wird davon ausgegangen, dass der jüngere Bebauungsplan Nr. 54 den älteren Bebauungsplan Nr. 34/2 ersetzt hat.

Die sonstigen Abschnitte der Odenwaldallee westlich und nördlich des Wohnmobilstellplatzes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 26.11.1988. Der Bebauungsplan setzt die Odenwaldallee als beiderseits von Alleebäumen und Gehölzstreifen gesäumte, anbaufreie Verkehrsfläche fest.



Bebauungsplan Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 26.11.1988

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“ 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 hegestellte 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.

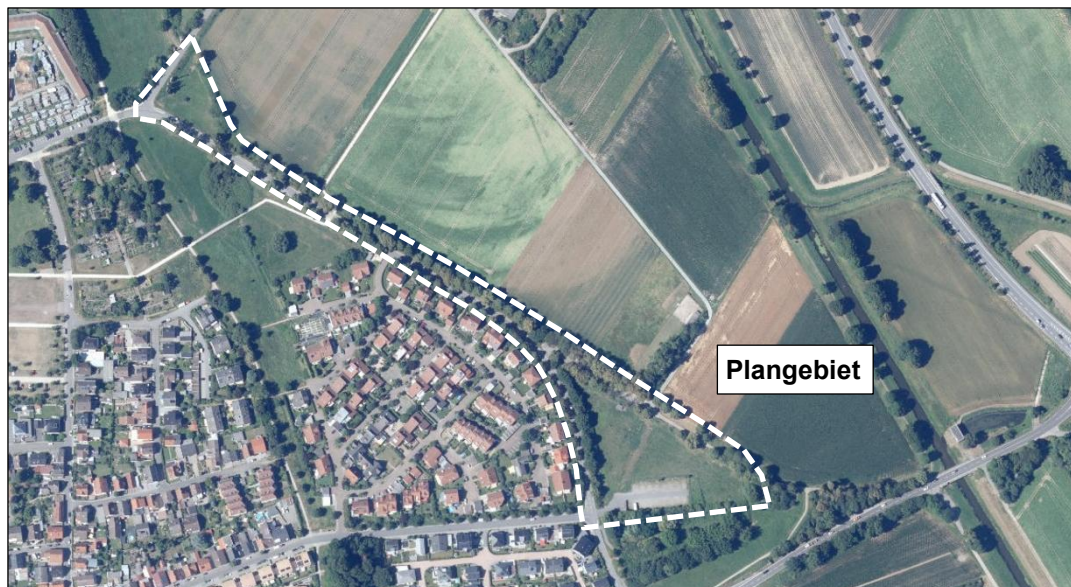
Der weit überwiegende Teil der dreieckigen Fläche nördlich des Wohnmobilstellplatzes ist als Wiese gestaltet und wird als Weidefläche genutzt.

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 ~~eineneine~~ 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 Lorschener 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. 8.3) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.4. Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3.5 und 8.6) verwiesen, in dem die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung und die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse ausgeführt werden.

5.5. Bodenschutz

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

~~➔ Wird soweit erforderlich nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.~~

5.6. Kampfmittel

~~(wird nach Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ergänzt)~~

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.

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 ~~entsprechendem~~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.

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. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz“

Ausgehend von der konkreten Nutzung wird für die dreieckige Fläche im Süden des Plangebiets die Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Wohnmobilstellplatz“ in „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz“ erweitert. Allgemein zulässig sind Wohnmobilstellplätze sowie öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze für Busse, Pkw und Fahrräder einschließlich der jeweils zugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen. Die zugehörigen Nebenanlagen umfassen dabei ausdrücklich auch Räume und technische Einrichtungen wie z.B. Räume für Platzverwaltung, Unterhaltung und Pflege, sanitäre Anlagen, überdachte und nicht überdachte Aufenthaltsbereiche ~~sowie~~ technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie für Verkaufsautomaten für Lebensmittel.

Die Erweiterung der Zweckbestimmung 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 Festsetzung für einen Wohnmobilstellplatz weitaus größer als der tatsächliche Bedarf. Das bestehende Angebot an Wohnmobilstellplätzen kann nicht nur erhalten, sondern auch trotz der zusätzlichen Nutzungen noch erweitert werden.

Neben einem Busparkplatz und dem bestehenden und zu erweiternden Wohnmobilstellplatz soll, um eine effektive Nutzung der erforderlichen Verkehrsanlagen gewährleisten zu können, auch die Möglichkeit zur Anlage von Pkw-Parkplätzen zulässig sein.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird inhaltlich vom Vorgängerbebauungsplan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ übernommen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m reichen unverändert zur Herstellung der vorgesehenen baulichen Anlagen aus.

Eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis auf 0,9 für Stellplätze und für Nebenanlagen, sofern diese teilversiegelt ausgebildet sind, wird nicht übernommen, da hierfür gemäß dem vorliegenden Planungskonzept keine Anforderlichkeit mehr besteht.

Als eindeutiger Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe dient ein Kanaldeckel am westlichen Rand des Plangebiets an der Einmündung der Heppenheimer Straße in die Odenwaldallee mit einer Deckelhöhe von 94,72 m NN.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Wie im Vorgängerbebauungsplan „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ wird auf die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Damit können die zulässigen Nutzungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen frei innerhalb des Sondergebiets angeordnet werden.

6.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Ausgehend vom Bestand wird die Fläche der Odenwaldallee als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In die Festsetzung einbezogen ist im Süden auch ein Reststück der früheren Straßenführung in einem Abschnitt, in dem der alte Straßenkörper noch im Bestand vorhanden ist. Dieser Straßenabschnitt ist zur Anbindung vorhandener Wirtschaftswege weiterhin erforderlich und dient auch als Hauptradweg.

Am nördlichen Ende der Odenwaldallee ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche geplant. Entsprechend der in Kapitel 6.1 dargelegten Konzeption soll dort ein zentraler Ein- und Ausstiegsbereich für mit Reisebussen ankommende Besucher der Welterbestätten geschaffen werden. Grundlage der Festsetzung ist eine Wendeanlage für Busse gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06). Weiterhin werden die erforderlichen Fußwege zur Straße „Im Klosterfeld“ festgesetzt.

Gemäß der vorgesehenen Verkehrsführung fahren die ankommenden Busse zunächst zum oberen Ende der Odenwaldallee. An der vorgesehenen Haltestelle am östlichen Rand des Wendeparkplatzes können die Fahrgäste barrierefrei aussteigen. Die Haltestelle befindet sich direkt an der Kulturachse zwischen dem Kloster Lorsch und dem Freilichtlabor Lauresham. Die leere Busse werden anschließend über die neu herzustellende Wendeschleife und fahren dann 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 am nördlichen Ende der Odenwaldallee vor. Auf ~~diesem~~diese Weise kann den Gästen eine angemessene und zentrale Ankunftssituation direkt an der Kulturachse angeboten werden und gleichzeitig ein geordneter Busparkplatz zur Verfügung gestellt werden, der sich auf dieser dicht eingegrünt Fläche gut ins Siedlungsbild integrieren lässt und sich mit einigem Abstand zum Weltkulturerbe städtebaulich nicht in den Vordergrund drängt.

Wie in der Darstellung des Bestands bereits dargelegt, verfügt die Odenwaldallee nicht über begleitende Gehwege. Eine Ergänzung von Gehwegen würde zu erheblichen Eingriffen in die angrenzenden Baumbestände führen und kommt daher nicht in Betracht. Um dennoch eine sichere Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz bzw. den zusätzlich dort geplanten Bus- und PKW-Parkplätzen Richtung Welterbestätten zu schaffen, ist die Anlage eines Rad- und Fußweges geplant, der nordöstlich der Lindenallee auf einem planungsrechtlich als Wirtschaftsweg festgesetzten Flurstück verläuft. Der Weg erhält eine Breite von 3,50 m einschließlich begleitendem Bankett. Dieser Weg wird mit einem vom Kloster Altenmünster kommenden Fußweg vereinigt und nutzt dort eine bestehende Querungsstelle über die Odenwaldallee mit Anbindung an das westlich der Odenwaldallee bestehenden Fußwegenetz, auf dem dann eine kurze Verbindung zum Haupteingang des Welterbeareals besteht.

Nördlich des Fußwegs wird auf den im Bebauungsplan Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“ festgesetzten und in der Örtlichkeit ohnehin nicht vorhandenen Wirtschaftsweg verzichtet. Für diese Wegeverbindung besteht kein Bedarf. Die betreffende Fläche wird in die Festsetzung als öffentliche Grünfläche einbezogen. Ein Wenden landwirtschaftlicher Fahrzeuge bleibt weiterhin möglich, soweit es die vorhandene Vegetation erlaubt.

6.2.5. Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die die Odenwaldallee begleitenden Verkehrsgrünflächen mit den namengebenden Alleeebäumen sowie die bereits bestehende Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und zugleich als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sollen die bereits vorhandene Allee sowie die dichten Gehölze, die die Verkehrsfläche beiderseits begleiten, im Bestand gesichert bzw. entsprechend ergänzt werden. Inhaltlich werden damit für den Bereich der Odenwaldallee die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne „Kreuz- und Glockenwiese“ und „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ übernommen.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich als Verkehrsfläche und kombinierter Wohnmobilstellplatz und Busparkplatz vollständig im Eigentum der Stadt Lorsch, die sowohl die Verkehrsflächen als auch den Busparkplatz bzw. Wohnmobilstellplatz herstellt und dauerhaft unterhält bzw. betreibt. Außer einem möglichen Servicegebäude im Bereich des Wohnmobilstellplatzes und gegebenenfalls einem WC-Gebäude im Bereich des Busstellplatzes sind im Plangebiet keine Gebäude oder sonstige Hochbauten vorgesehen. Für bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

6.4. 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.

6.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, Flächenbilanz

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 ungeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Somit ergibt sich folgende Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Mit dem Beibehalten der GRZ von 0,8 für den Wohnmobilstellplatz bzw. den künftigen Busparkplatz werden dort keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft neu zugelassen.
- Im Bereich der Odenwaldallee wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert. Auch hier kommt es nicht zu zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.
- Nordöstlich der Lindenallee wird ein bislang festgesetzter Wirtschaftsweg künftig als Fuß- und Radweg festgesetzt. Gemäß dem bislang dort maßgebenden Bebauungsplan Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altenmünster“ dürfen von dem im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Wegen maximal 1.100 m² voll versiegelt und maximal 640 m² teilversiegelt sein. Da diese Festsetzung sich auch auf Wege bezieht,

die im Bestand versiegelt bzw. teilversiegelt sind, wird davon ausgegangen, dass für die neu geplanten Wege bislang keine Versiegelung zulässig war.

- Das Abknicken dieses Fuß- und Radwegs mit Querung der Odenwaldallee war bislang gemäß BP Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“ nicht zulässig. Der Weg ist aber im Bestand bereits vorhanden. Insofern kommt es dort nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.
- Der Neubau einer Buswendeschleife am nördlichen Ende der Odenwaldallee war bislang planungsrechtlich unzulässig. In diesem Bereich kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu neuen Versiegelungsmöglichkeiten.

Eine Bilanzierung der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten kann sich deshalb auf den Bereich des geplanten Fuß- und Radwegs nordöstlich der Odenwaldallee und die nördliche Buswendeschleife konzentrieren.

Rad- und Fußweg	Bestehendes Baurecht	Planung	Differenz
Grasweg	770 m ²		
Bankett		110 m ²	
Weg mit wassergebundener Decke		660 m ²	
Summe	770 m²	770 m²	

Buswendeschleife	Bestehendes Baurecht	Planung	Differenz
Magerwiese, kleinflächig verbuscht	2.520 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen, voll versiegelt		980 m ²	
Wege mit wassergebundener Decke	--	210 m ²	
Straßenbegleitgrün/Saumvegetation	120 m ²	1.450 m ²	
Summe	2.640 m²	2.640 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen ist, wird durch den Bebauungsplan eine Mehrversiegelung von maximal 1.850 m² zugelassen. Diese Mehrversiegelung ergibt sich vorrangig durch die Anlage einer Buswendeschleife und durch die Umwandlung eines Graswegs in einen wasserdurchlässig befestigten Rad- und Fußweg.

Durch diese zusätzlich zulässig werdende Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren. Weiterhin stehen die betroffenen Flächen künftig nicht mehr als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft und

des Siedlungsraums zur Verfügung. Die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen unbebauter Freiflächen gehen ebenso verloren. Die Grundwasserneubildung kann jedoch gesichert werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht wird.

In der Abwägung der Belange erscheint die durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässige werdende Versiegelung angesichts des Bedarfs für eine Neuordnung des Verkehrs der mit Reisebussen ankommenden Besucher auch unter Berücksichtigung der zum Teil hohen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen sowie der zu ergreifenden Ausgleichsmaßnahmen als hinnehmbar.

6.4.2. Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Wesentlichen aus den bislang gültigen Bebauungsplänen übernommen und lediglich punktuell abgeändert bzw. ergänzt:

Erhaltung von Gehölzen

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Odenwaldallee sowie südlich und östlich des Wohnmobilstellplatzes sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei einzelnen Abgängen zu ersetzen. Damit sollen die bestehenden Strukturen angesichts ihrer Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild, aber auch als Lebensraum für Flora und Fauna und aufgrund ihrer kleinklimatischen Wirkungen gesichert werden.

Schutz der Gehölze um den Wohnmobilstellplatz vor Störungen

Wie bereits im bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 54 geregelt, ist zum Schutz der Gehölze um den Wohnmobilstellplatz vor Störungen entlang der südlichen und östlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes der vorhandene Zaun über die gesamte Länge des südlichen und östlichen Randes des Wohnmobilstellplatzes zu ergänzen, mit Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft instand zu halten und bei Beschädigung zu reparieren.

Ergänzung der Lindenallee

Soweit im Baumbestand entlang der Odenwaldallee Lücken vorhanden sind, sind diese durch ergänzende Pflanzungen von Lindenhochstämmen der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18 – 20 cm in einem Abstand von im Mittel 12 m der Bäume untereinander zu schließen. Damit soll die Allee dauerhaft gesichert werden.

Ergänzend soll im Unterwuchs – soweit noch nicht vorhanden und eine Breite der Grünfläche von mindestens 5,50 m gegeben ist - ein mindestens 3 m breites dichtes Feldgehölz entwickelt werden, um optische Störungen auf die umgebenden Landschafts- und Siedlungsstrukturen zu unterbinden und die Lebensraumqualität zu verbessern. Der Pflanzabstand soll 1,25 x 1,25 m betragen. Bereits bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu pflegen. Der Abstand der Gehölzpflanzungen zur Fahrbahn der Odenwaldallee muss zugleich mindestens 2 m betragen.

Bei Flächenabschnitten mit geringerer Breite ist eine Pflanzung einer dreireihigen Hecke unter Beachtung straßenbaulicher und nachbarrechtlicher Abstandsvorgaben nicht mehr möglich. Daher wird für schmalere Flächen keine Unterpflanzung der Allee vorgegeben.

Im Anschluss an die bestehenden oder zu pflanzenden Gehölze sind extensiv gepflegte Kraut- und Staudenfluren als Saumstreifen zu entwickeln bzw. bereits bestehende krautige Saumstreifen dauerhaft zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd im September. Ansonsten ist der Saumstreifen der Eigenentwicklung zu überlassen.

Begründung des Wohnmobilstellplatzes und der Parkplatzanlage

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind im Sondergebiet die nicht überbauten oder gehölzbestandenen Flächen mit einer kräuterreichen Rasenmischung einzusäen und durch extensive Pflege zu einer artenreichen Flachland-Mahdwiese zu entwickeln. Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 30. Juni. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Zudem ist je 5 Stellplätze für Wohnmobile sowie je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte und nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4 m zu verwenden. Das An- oder Ausleuchten von Grünstrukturen, insbesondere der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ist zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass - soweit nicht auf Glasscheiben verzichtet werden kann - ist geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas einzusetzen ist. Punktartige Markierungen müssen einen Deckungsgrad von mindestens 25 % haben. Bei der Verwendung von linearen Strukturen sind vertikale Strukturen mit einer Bedeckung von mindestens 15 % zu verwenden.“

Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere

Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einzäunungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind Bus- und Pkw-Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Fußwege in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, mit Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite > 2 cm oder ähnlichem) herzustellen. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

6.4.3. Ausgleichsflächenbedarf

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung. Im Ergebnis ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein Ausgleichsdefizit von 130.970 Wertpunkten.

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
Entwurf zur Offenlage vom 24.07.202519.05.2026

Ermittlung der Abgabe nach § 8b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)													
Stadt Lorsch, Bebauungsplan Nr. 72 "Odenwaldallee"													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung			vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp. 1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:													
1. Bestand													
2. Zustand nach Ausgleich													
Eigene Blätter für : Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen													
Übertrag von Blatt:													
6.330 sonstige extensiv genutzte Mahwiese			55	2520		0		0		0			
9.160 Straßenränder			13	120		1560		1560		20280			
10.510 Völlig versiegelte Flächen			3	0		980		0		2940			
10.530 versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird			6	0		870		0		5220			
10.610 bewachsene unbefestigte Feldwege			25	770		0		19250		0			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				3410		3410		159410		28440		130970	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe												130970	

formalstrukturelle ~~Formalstrukturelle~~ Bewertung der Veränderungen der Biotoptypen gemäß
Kompensationsverordnung

Der Biotopwertverlust durch die Aufstellung des Bebauungsplans beträgt 130.970 Biotopwertpunkte.

Hinzu kommt ein Ausgleichsflächenbedarf für 5 Bäume, die im Bebauungsplan Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“, 3. Änderung im nördlichen Bereich der Odenwaldallee auf der Ostseite als anzupflanzen festgesetzt sind. Diesen Bäumen, die in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhandenen sind, kommt gemäß dem dort bislang gültigen Bebauungsplan bereits eine Kompensationswirkung zu.

Gemäß der Kompensationsverordnung ist die überkronte Fläche für die Bewertung zugrunde zu legen. Da die Bäume im Bestand nicht vorhanden sind, aber schon vor Jahren hätten gepflanzt werden müssen, werden die Bäume südwestlich an der Odenwaldallee als Referenz herangezogen (in der Annahme, dass diese Bäume zu dem Zeitpunkt gepflanzt wurden, als die anderen Bäume hätten gepflanzt werden müssen). Die südwestlich an der Odenwaldallee stehenden Bäume haben einen Kronendurchmesser von ca. 9 m (Radius 4,5 m). Damit ergibt sich eine Kronenfläche von aufgerundet 65 m². Somit sind 5 x 65 x 34 = 11.050 Wertpunkte für die nicht realisierten Baumpflanzungen auszugleichen.

Der Biotopwertverlust beträgt in der Summe somit 142.020 Biotopwertpunkte.

Die Ermittlung des aus der Versiegelung resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rhein-

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“

VorentwurfFassung zur Offenlage vom 24.07.202519.05.2026

land-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,94 Bodenwert-einheiten. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs															
Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf				
			ha	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Baulflächen, Verkehrsflächen, Bestand			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baulflächen, Verkehrsflächen, neu			0,19	3,00	3,00	2,00	1,00	0,00	2,55	1,70	0,85	0,00	0,47	0,31	0,18
nicht versiegelbare Flächen			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWF)			0,19										0,47	0,31	0,18
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWF)													0,94	0,60	0,31

Erklärung:
Eintrag der positiven Minderungsmaßnahmen (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anlage 3 in der Abschlus).

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt.

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs														
Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche		Wertstufendifferenz des Eingriffs			Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf				
		ha		Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial"	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bauländchen, Verfeinmüllchen, Bestand	0,19		0,00	3,00	2,00	1,00	0,00	2,55	1,70	0,85	0,00	0,47	0,31
	Bauländchen, Verfeinmüllchen, neu	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	nicht versiegelbare Flächen	0,19		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWF)												0,47	0,16
	Summumme Ausgleichsbedarf Schnappf. Boden (dWf)										0,94			

Erläuterung: Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 2 in der Arbeitshilfe)

¹¹„Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

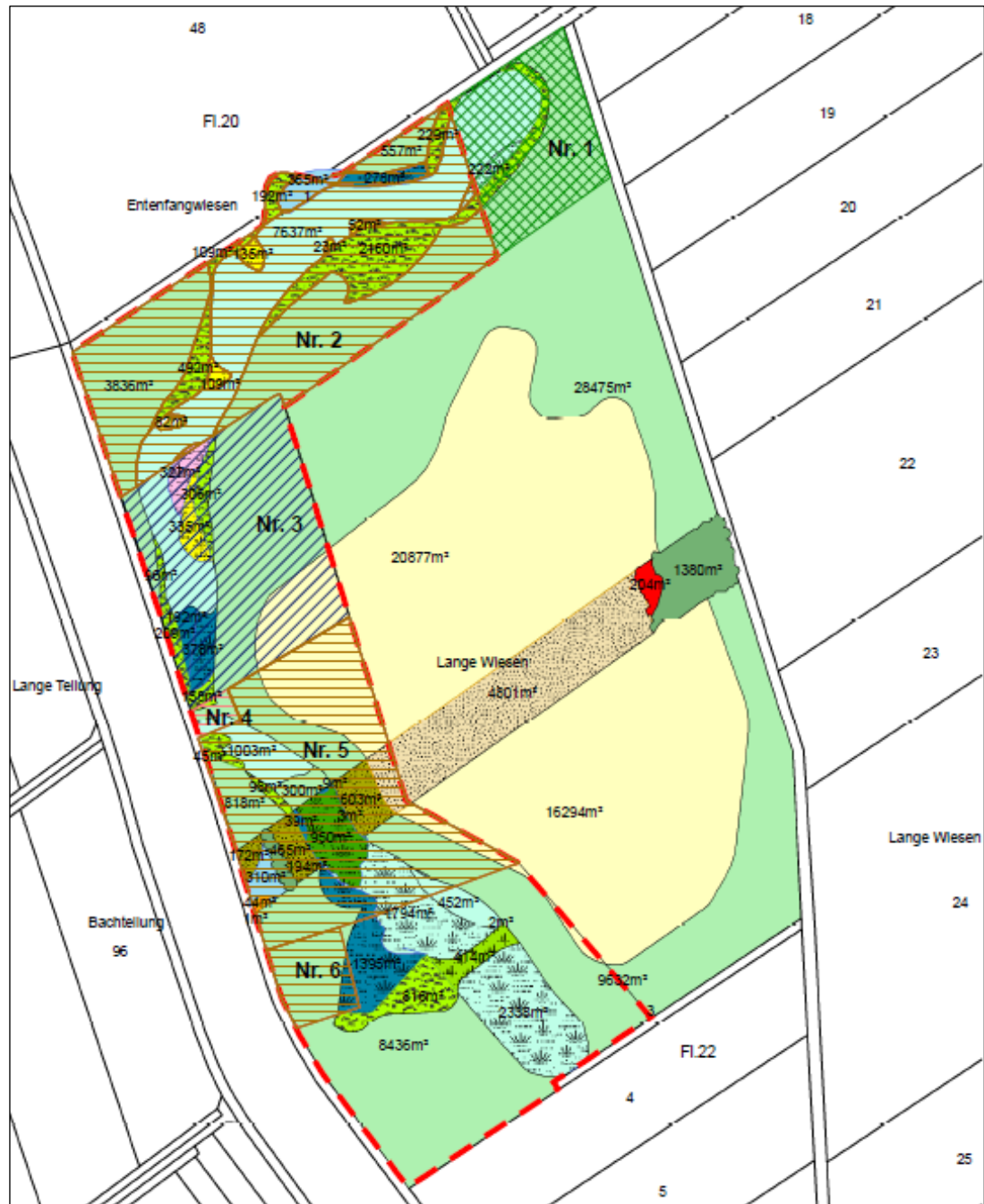
Bodenbilanzierung gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“

6.4.4. Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

~~(wird nach Festlegung der Ausgleichsflächen ergänzt)~~

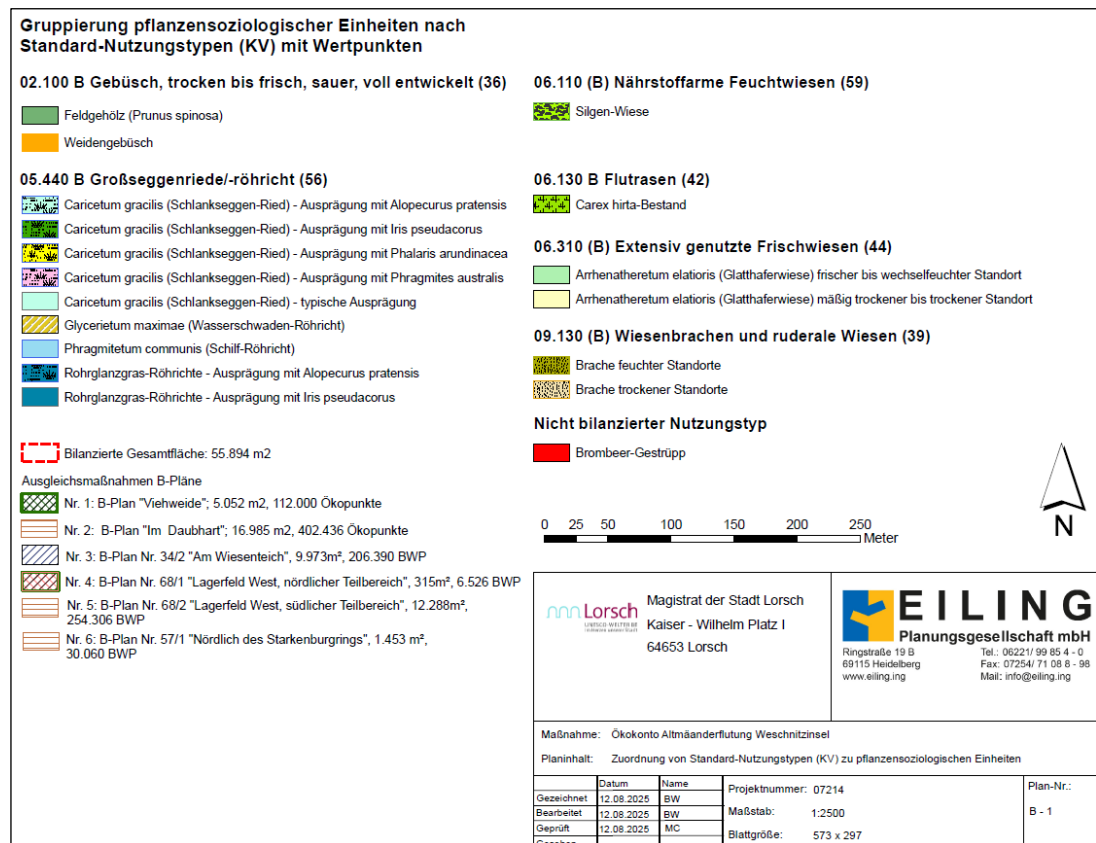
Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets kompensiert werden können, wird eine Teilfläche von 6.860 m² der Flurstücke Flur 22, Nr. 38 und 39, herangezogen. Es

handelt sich hierbei um eine Teilfläche der Ökokonto-Maßnahmen „Altmäanderflutung Weschnitzinsel“ mit einer ökologischen Wertigkeit von ca. 142.020 Biotopwertpunkten. Die Maßnahme ist bereits hergestellt.



Lageplan der Ökokonto-Maßnahmen „Altmäanderflutung Weschnitzinsel“. Eiling Planungs-gesellschaft mbH, Heidelberg.

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
Entwurf zur Offenlage vom ~~24.07.2025~~19.05.2026



Legende zum Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche. Eiling Planungsgesellschaft mbH, Heidelberg

6.5. Immissionsschutz

Durch die Planung ist nicht mit einer Zunahme des Reisebusverkehrs zur Welterbestätte zu rechnen. Es erfolgt lediglich eine Neuordnung des Reisebusverkehrs mit der Neuanlage eines zentralen Busparkplatzes. Angesichts der gegebenen Vorbelastung durch den bestehenden Verkehr auf der Odenwaldallee, aber auch durch die Bundesstraße B 460 kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulich relevante Veränderung der Immissionsbelastungen eintritt. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Nutzung des Busparkplatzes im Nachtzeitraum nicht zu erwarten ist. Daher werden auch keine grundlegenden Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnmobilstellplatz und dem Busparkplatz erwartet.

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden daher nicht als erforderlich erachtet.

6.6. 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.

Soweit für die Andienung des Wohnmobilstellplatzes und des Parkplatzes bauliche Anlagen erforderlich werden, sind die Maßgaben des § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten. Demnach sollen diese an das jeweilige Hochwasserisiko angepasst errichtet werden.

7. **Bodenordnung**

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

8. Umweltbericht

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

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

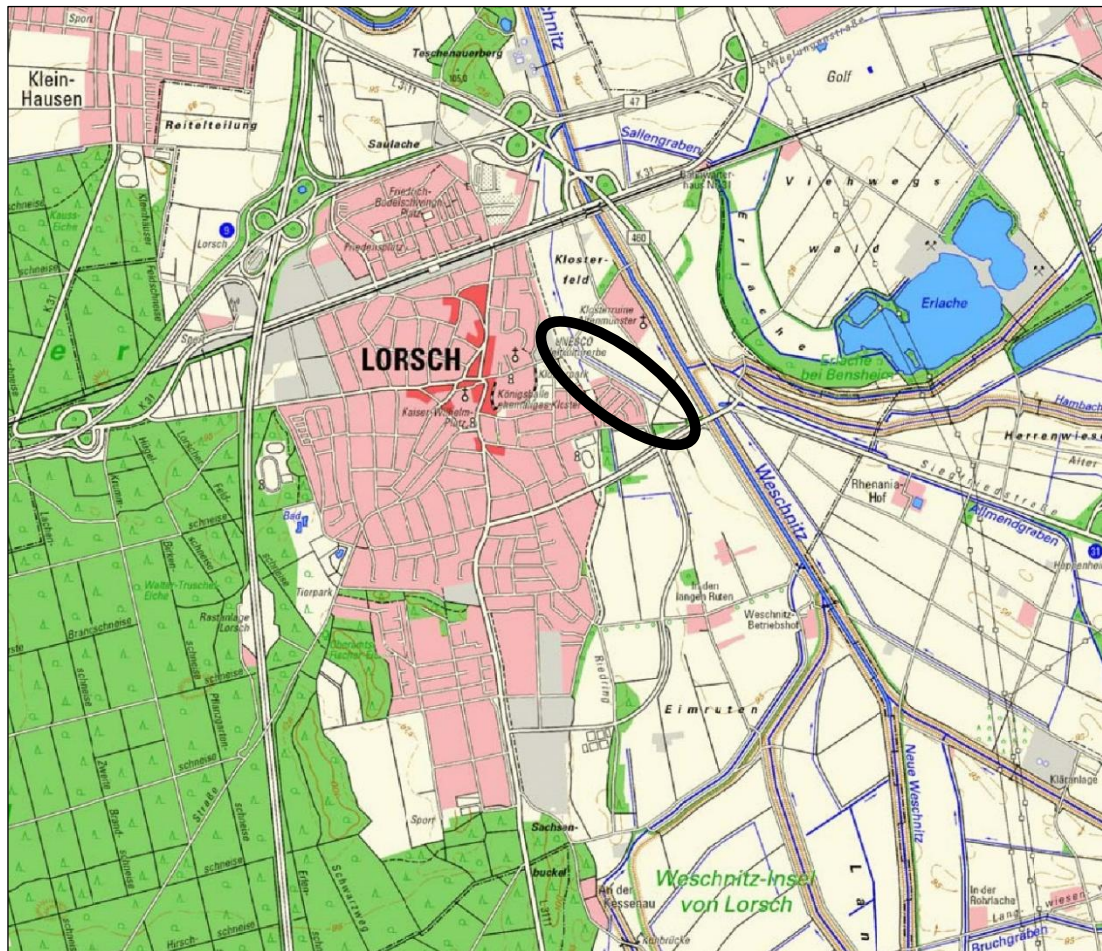
Das Kloster Lorsch erfreut sich als Weltkulturerbe eines nicht unerheblichen touristischen Interesses sowohl von Individualreisenden als auch von Reisegesellschaften, die mit dem Bus anreisen. Bisher parken die Busse als Längsparker entlang der Odenwaldallee. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre 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.

8.1.2. 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 des Bebauungsplans 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.

8.1.3. Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

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

- Neuordnung des Busverkehrs und der Busparkplätze der Besucher des Weltkulturerbes Kloster Lorsch, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze für Besucher,

- Umwandlung eines bestehenden Wirtschaftsweges in eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee und Einbindung dieses Weges sowie der Kurzzeit-Bushaltestelle am nördlichen Ende der Odenwaldallee und des Bus- und PKW-Parkplatzes ins örtliche Fuß- und Radwegenetz.
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie der zulässigen Gebäudedekubaturen,
- Erhalt der vorhandenen Lindenallee und der weiteren Grünstrukturen
- Sicherung des Weltkulturerbes Kloster Altenmünster und Kloster Lorsch gegen eine mit dem Welterbestatus unvereinbare bauliche Entwicklung.

Der Bebauungsplan trifft hierzu im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf einer Fläche von 7.770 m². Im Bestand vorhanden sind davon bereits 6.790 m².
- Festsetzung von Rad- und Fußwegen bzw. Fußwegen auf 870 m². Im Bestand vorhanden sind bereits 80 m².
- Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz und Parkplatz“ auf einer Fläche von 9.210 m². 2.800 m² sind bereits als Wohnmobilstellplatz hergerichtet. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen für Pkw, Busse und Fahrräder sowie von Stellplätzen für Wohnmobile (nicht aber für Wohnwagen) einschließlich der zugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude 4,50 m.

- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Fläche von 8.880 m²
- Festsetzung sonstiger Grünflächen auf 1.560 m²

8.1.4. Flächenbedarf der Planung

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

	Bestehendes Baurecht	Planung	Differenz
versiegelte Fläche			
öffentliche Verkehrsfläche	6.790 m ²	7.770 m ²	
Geh- und Radwege	80 m ²	950 m ²	
Wohnmobilstellplatz/Parkplatz, befestigt (GRZ 0,8)	7.370 m ²	7.370 m ²	
Summe versiegelte Fläche	14.240 m²	16.090 m²	+ 1.850 m²
Unversiegelte Flächen			
Unbefestigter Feldweg	770 m ²	--	
Gehölzbestände	8.880 m ²	8.880 m ²	
Saumvegetation/Verkehrsgrünflächen	120 m ²	1.560 m ²	
Magerwiese	2.520 m ²	--	
Wohnmobilstellplatz/Parkplatz, unbefestigt (Restfläche zu GRZ 0,8)	1.840 m ²	1.840 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	14.130 m²	12.280 m²	-1.850 m²
Plangebiet gesamt	28.370 m²	28.370 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen ist, wird durch den Bebauungsplan eine Mehrversiegelung von maximal 1.850 m² zugelassen. Diese Mehrversiegelung ergibt sich vorrangig durch die Anlage einer Buswendeschleife und durch die Umwandlung eines Graswegs in einen wasserdurchlässig befestigten Rad- und Fußweg.

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Naturschutzrecht

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs-

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

Artenschutzrecht

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

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

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

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

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

Wasserrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

8.2.2. Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Naturpark Bergstraße – Odenwald

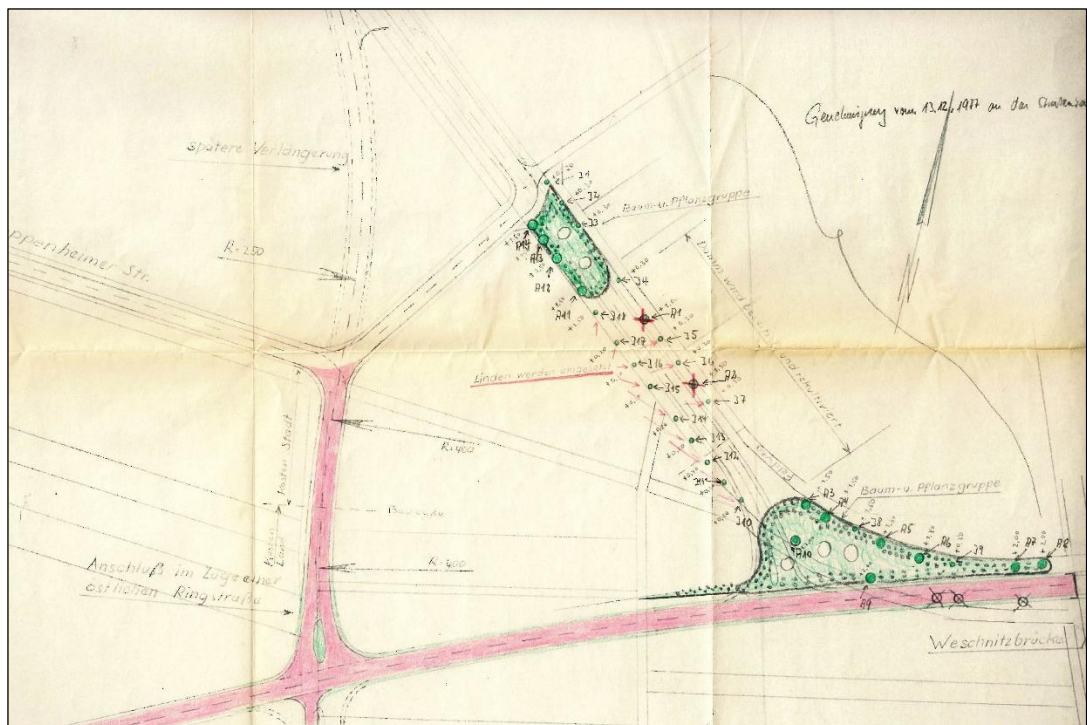
Das Plangebiet liegt im durch Verordnung vom 31.07.2006 ausgewiesenen Naturpark Bergstraße-Odenwald. Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung 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.



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.



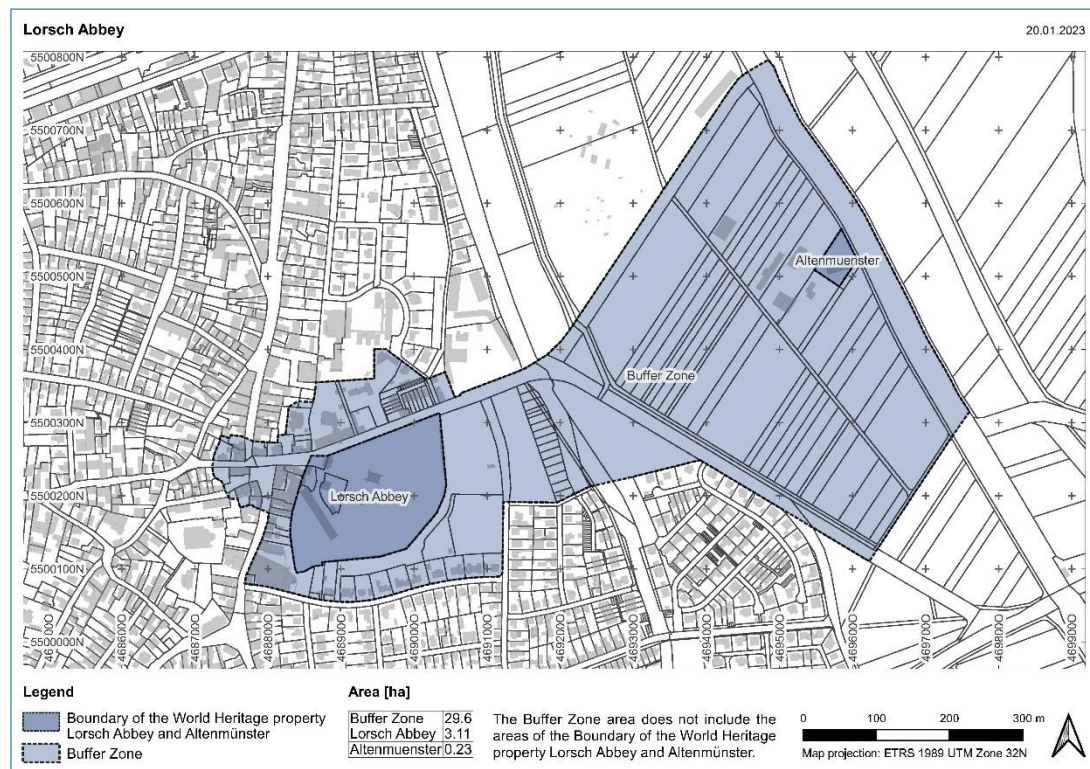
Kompensationsflächen -
Geometrie wurde erfasst
SACHSTAND

- 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.

8.2.3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ~~wurden~~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.

8.2.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen ergeben sich durch die entsprechenden Baustellen-tätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Parkplätze mit zu-

gehörigen 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

8.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1. 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.

8.3.2. Schutzgut Boden

Gemäß dem Bodenviwer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen im Plangebiet lehmigen 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“.

8.3.3. Schutzgut Klima

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

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

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 ~~Geländetopographie~~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.

8.3.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befindet sich nordöstlich der Lindenallee entlang der Odenwaldallee 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.



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 ganz oder teilweise versiegelt sind, kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert innerhalb des Plangebiets versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

8.3.5. 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*).

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

Dt. Artname	Wiss. Artname	Status	Ganze Strecke, Brutzeit: 2011	Teilstrecke, Brutzeit: 2012	Ganze Strecke, Brutzeit: 2012	RL-D	RL-H	BP Hessen	VS-RL	EHZ Hessen
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	1	1		-	-	> 6.000	-	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	BV	1			-	-	> 6.000	-	
Blaumeise	<i>Cyanistes coeruleus</i>	BV	1			-	-	> 6.000	-	
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	-	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	1	1		-	-	> 6.000	-	

RL=D: Rote Liste Deutschland, RLH = Rote Liste Hessen (V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet), VS-RL=EU-Vogelschutzrichtlinie. BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast. Gesamtbewertung Hessen (grün = günstig, gelb = ungünstig – unzureichend, rot = ungünstig – schlecht) (VSW 2014)

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 Zau-neidechsenvorkommen 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.

8.3.6. 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.

8.3.7. 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.

8.3.8. 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.

8.3.9. 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. ~~Aufschluss darüber werden allerdings erst Radiokohlenstoffdatierungen ausgewählter Holzproben ergeben, die sich derzeit in Bearbeitung durch ein Drittlabor befinden. Die Ergebnisse werden ergänzt, sobald die Untersuchungen abgeschlossen sind. Die Radiokohlenstoffdatierungen der in den Bohrun-~~

gen 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.

8.3.10. 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 zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
Entwurf zur Offenlage vom ~~24.07.2025~~19.05.2026

Wirkfaktor → Wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung;	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion; Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (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			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 kaltluftproduzierender 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			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			

8.4. Alternativenprüfung

8.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Verzicht auf die Planung bleibt das Planungsrecht 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 aufgrund ihrer geringen Größe und der abschirmenden

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	
	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.

8.4.2. 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 Anreizezahlen 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 ~~wurde~~wurden daher nicht weiter geprüft.

8.5. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

8.5.1. 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.

8.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 1.850 m² Fläche. Davon sind mindestens 870 m² mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

8.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu einer zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 1.850 m² Fläche. Davon sind mindestens 870 m² mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die vollständig versiegelbaren Flächen gehen als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden werden.

8.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben geht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auf einer Fläche von ca. 1.850 m² die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren. Rodungen größerer Gehölzbestände sind jedoch nicht zu erwarten.

Angesichts der Geländetopographie und der Zuordnung zu Siedlungsflächen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu befürchten.

8.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen von der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit sind

- Extensive Mähwiesen (1.190 m²)
- Unbefestigte begrünte Feldwege (660 m²)

Weitere 1.330 m² Mähwiesenflächen werden in Straßenbegleitgrün bzw. Böschungsvegetation umgewandelt.

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

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

8.5.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

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

8.5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf schützenswerte Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Ob Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten sind, kann -solange die beauftragten archäologischen Untersuchungen nicht vorliegen - nicht mit hinreichender Sicherheit abgeleitet werden. Insofern können Auswirkungen auf archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden.

8.5.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird eine Verbesserung der Erschließung der Welterbestätte für Besucher, die mit Reisebussen anfahren, erreicht. 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.

In Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange relevante zusätzliche Lärmimmissionen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

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

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

Zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die bereits überwiegend in den bislang gültigen Bebauungsplänen verankert waren:

Erhaltung von Gehölzen

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Odenwaldallee sowie südlich und östlich des Wohnmobilstellplatzes sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei einzelnen Abgängen zu ersetzen. Damit sollen die bestehenden Strukturen angesichts ihrer Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild, aber auch als Lebensraum für Flora und Fauna und aufgrund ihrer klein-klimatischen Wirkungen gesichert werden.

Schutz der Gehölze um den Wohnmobilstellplatz vor Störungen

Wie bereits im bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 54 geregelt, ist zum Schutz der Gehölze um den Wohnmobilstellplatz vor Störungen entlang der südlichen und östlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes der vorhandene Zaun über die gesamte Länge des südlichen und östlichen Randes des Wohnmobilstellplatzes zu ergänzen, mit Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft instand zu halten und bei Beschädigung zu reparieren.

Ergänzung der Lindenallee

Soweit im Baumbestand entlang der Odenwaldallee Lücken vorhanden sind, sind diese durch ergänzende Pflanzungen von Lindenhochstämmen der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18 – 20 cm in einem Abstand von im Mittel 12 m der Bäume untereinander zu schließen. Damit soll die Allee dauerhaft gesichert werden.

Ergänzend soll im Unterwuchs – soweit noch nicht vorhanden und eine Breite der Grünfläche von mindestens 5,50 m gegeben ist - ein mindestens 3 m breites dichtes Feldgehölz entwickelt werden, um optische Störungen auf die umgebenden Landschafts- und Siedlungsstrukturen zu unterbinden und die Lebensraumqualität zu verbessern. Der Pflanzabstand soll 1,25 x 1,25 m betragen. Bereits bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu pflegen. Der Abstand der Gehölzpflanzungen zur Fahrbahn der Odenwaldallee muss zugleich mindestens 2 m betragen.

Bei Flächenabschnitten mit geringerer Breite ist eine Pflanzung einer dreireihigen Hecke unter Beachtung straßenbaulicher und nachbarrechtlicher Abstandsvorgaben nicht mehr möglich. Daher wird für schmalere Flächen keine Unterpflanzung der Allee vorgegeben.

Im Anschluss an die bestehenden oder zu pflanzenden Gehölze sind extensiv gepflegte Kraut- und Staudenfluren als Saumstreifen zu entwickeln bzw. bereits bestehende krautige Saumstreifen dauerhaft zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd im September. Ansonsten ist der Saumstreifen der Eigenentwicklung zu überlassen.

Begründung des Wohnmobilstellplatzes und der Parkplatzanlage

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind im Sondergebiet die nicht überbauten oder gehölzbestandenen Flächen mit einer kräuterreichen Rasenmischung einzusäen und durch extensive Pflege zu einer artenreichen Flachland-Mahdwiese zu entwickeln. Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 30. Juni. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Zudem ist je 5 Stellplätze für Wohnmobile sowie je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte und nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4 m zu verwenden. Das An- oder Ausleuchten von Grünstrukturen, insbesondere der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ist zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass - soweit nicht auf Glasscheiben verzichtet werden kann - ist geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas einzusetzen ist. Punktartige Markierungen müssen einen Deckungsgrad von mindestens 25 % haben. Bei der Verwendung von linearen Strukturen sind vertikale Strukturen mit einer Bedeckung von mindestens 15 % zu verwenden.“

Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere

Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einzäunungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind Bus- und Pkw-Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Fußwege in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, mit Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite > 2 cm oder ähnlichem) herzustellen. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

8.6.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen werden nicht als erforderlich erachtet.

8.7. Zusätzliche Angaben

8.7.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

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

8.7.2. 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 Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

8.7.3. Energie

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

8.7.4. 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.

8.7.5. 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 sind nicht ersichtlich.

8.7.6. 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 Aufstellung des Bebauungsplans keine Kumulationswirkungen aus.

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

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

8.7.8. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

8.7.9. 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.

8.7.10. 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 Aufstellung des Flächennutzungsplans lediglich im Bereich einer geplanten Buswendeschleife am nördlichen Ende der Odenwaldallee sowie durch die Umwandlung eines unbefestigten Feldweges in einen Rad- und Fußweg geschaffen. Betroffen ist eine ca. 2.500 m² große, extensiv genutzte Wiesenfläche sowie eine 770 m² große Wegefläche. Diese Flächen gehen als Lebensraum für Flora und Fauna, aber auch als offene Bodenfläche mit natürlichen Bodenfunktionen verloren. Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind jedoch nicht zu befürchten.

Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche ~~(wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt)~~ aus dem städtischen Öko-Konto.

9. Zusammenfassende Erklärung

9.1. 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.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden einerseits dadurch berücksichtigt, dass für die Planung zu einem wesentlichen Teil eine Fläche beansprucht wird, die bereits planungsrechtliche für eine bauliche Nutzung durch einen Wohnmobilstellplatz vorbereitet ist. Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten beschränken sich auf eine Fläche von lediglich 1.850 m².

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

~~➔ Die Festlegung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.~~

Der nicht innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereich kompensierbare Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto kompensiert.

9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

➤ wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.

9.4. 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.

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
Entwurf zur Offenlage vom ~~24.07.2025~~19.05.2026

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

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“

~~Vorentwurf~~ Fassung zur Offenlage vom ~~24.07.2025~~ 19.05.2026

Anlagen:

Bestandsplan

Stadt Lorsch, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
Entwurf zur Offenlage vom ~~24.07.2025~~19.05.2026

Konflikt- und Maßnahmenplan