

STADT LORSCH

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „ODENWALDALLEE“

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

UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN

Fassung zur Offenlage

MAI 2026

▪ **Inhalt:**

1. **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 10.12.2025**
2. **Verein zur Förderung des UNESCO Welterbes Kloster Lorsch e.V., Stellungnahme vom 12.12.2025**
3. **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 12.12.2025:**
4. **Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung vom 12.12.2025:**
5. **Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Stellungnahme vom 02.12.2025:**
6. **Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, Stellungnahme vom 04.12.2025:**
7. **Staatliche Schlösser und Gärten, Stellungnahme vom 09.12.2025:**
8. **NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Kreisverband Bergstraße, Stellungnahme vom 10.12.2025:**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 10.12.2025

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 1 Abs. 1 BauGB sowie Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025.

Sehr geehrte Damen und Herren,

[...Auslassung zur Wahrung der Anonymität...] *[Ich]* habe [...] mich u. a. in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Staatlicher Schlösser und Gärten sowie dem zuständigen Ministerium für Wissenschaft und Kunst und der Obersten Denkmalbehörde in Hessen für eine Verbesserung der Erlebbarkeit und Präsentation des Weltkulturerbes Kloster Lorsch eingesetzt. Letztlich haben die gemeinsamen Bemühungen zur Bewilligung von Fördergeldern geführt. Mir sind also die nachstehend dargelegten Fakten bestens bekannt.

Das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat 2009 ein Investitionsprogramm für die nationalen UNESCO-Welterbestätten aufgelegt. Die Stadt Lorsch und die Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten haben seinerzeit gemeinsam den Förderantrag eingereicht. Dieser wurde positiv beschieden. Die Fördersumme belief sich auf rund 13 Mio.€. Während der Bund rd. 5 Mio. € übernahm, beteiligte sich das Land auch mit etwa der gleichen Summe. Schließlich betrug der Anteil der Stadt Lorsch ca. 3 Mio.€. Von der Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten wurde nach der Erteilung des Förderbescheides ein Planungswettbewerb ausgelobt. Insgesamt beteiligten sich rund ein Dutzend namhafte Büros an diesem Wettbewerb. Nach eingehender Erörterung der Beiträge entschied sich eine 9köpfige Fachjury für die Umsetzung des modifizierten Beitrags der Planungsgemeinschaft hg. Merz und TOPOTEK 1. Diesem Vorschlag liegt die Philosophie zu Grunde, das Welterbeareal von Osten her zu erschließen. Vor dem Wettbewerb ist man immer von einer westlichen Erschließung des Weltkulturerbes ausgegangen. Aufgrund dessen waren verschiedene Standorte für Lauresham und des BIZ ziemlich in der Nähe der Innenstadt seitens der Stadt und der Verwaltung Staatlicher Schlösser und Gärten als Alternativen im Gespräch. So erstaunt die Jury zunächst über die Idee der Osterschließung war, umso mehr leuchtete im Laufe der Präsentation ein, dass die Begehung des Weltkulturerbes vom Ursprungskloster Altenmünster bis zum Höhepunkt des Klosters auf der Düne am Benediktinerplatz ein sehr schlüssiges Konzept darstellt.

Immerhin handelt es sich bei dem Kloster Altenmünster um das Mutterkloster, von dem die weitere Entwicklung ausgegangen ist. Da dieses Weltkulturerbe und dessen Bedeutung oft in Vergessenheit gerät, war es notwendig und wichtig auf die Verbindung zum Weltkulturerbe auf dem Klosterhügel in der neuen Präsentation deutlich einzugehen. Schließlich sind entsprechende Fördergelder bewilligt worden, um den Grundstückserwerb im Umfeld der Kernzone 2 zu ermöglichen, damit in diesem Gebiet störende Gebäude beseitigt werden können.

Aus gutem Grund sehen der Wettbewerbsentwurf und der Masterplan folgerichtig für die Besucher ein Parkplatz östlich der Weschnitz vor. Auf relativ kurzem Wege würden die Besucher zum Besucherinformationszentrum, indem Infomaterial angeboten wird und sich die sanitären Einrichtungen befinden sowie Führungen gebucht werden können, erreichen. Das Mutterkloster Altenmünster liegt nicht weit entfernt, ebenso die Tabakscheune, die mittlerweile als Museum ausgebaut worden ist. Über die B 460 könnte der Parkplatz angebunden werden. Eine entsprechende Zusage von Hessenmobil lag vor. Am 28.02.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung den B-Plan 53 für das Freilichtmuseum beschlossen. Dieser Plan erlangte am 05.04.2012 Rechtskraft. Es folgte die Beschlussfassung des B-Planes 43 „Kulturachse u. Kloster Lorsch zum Altenmünster am 26.01.2012. Dieser erlangte Rechtskraft ebenfalls am 05.04.2012. Schließlich folgte am 21.12.2017 die Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Besucherparkplatz hinter dem Altenmünster“ mit 21 gegen 11 Stimmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, der sich auf den Teilbereich des besagten B-Planes bezieht, wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018 ebenfalls mit derselben Mehrheit bei einer namentlichen Abstimmung beschlossen. Diese Beschlussfassungen beruhen ausnahmslos auf der Grundlage des Masterplanes von 2012.

Meines Erachtens ist es unerheblich, ob der Masterplan von den städtischen Gremien beschlossen wurde. Entscheidend ist, dass das oberste Beschlussorgan der Stadt Lorsch, die Stadtverordnetenversammlung, aufgrund des Masterplanes Fakten geschaffen hat. Damit erfolgten de facto eine Anerkennung und Akzeptanz des Masterplanes. Die beiden letztgenannten Planungen wurden leider nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Verwaltung hat weder den Bebauungsplan Nr. 55 noch die Änderung des Flächennutzungsplanes dem RP zur Genehmigung vorgelegt und demzufolge den B-Plan und auch nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes als Satzung veröffentlicht. Die Abwägung der im Rahmen des B-Planverfahrens eingebrachten Bedenken und Anregungen führten nicht zur Ablehnung der Planung. Im Zuge der Realisierung der vorgenannten B-Planung hat die Stadt Lorsch die Errichtung des BIZ westlich neben der Weschnitz beschlossen. Immer wieder gab es von verschiedenen Seiten Bedenken, dass der Weg vom Parkplatz Ost und dem BIZ bis zum Weltkulturerbe am Benediktinerplatz, insbesondere für gehbehinderte Menschen, zu weit sei. Deshalb wurden 10 verschiedene Alternativstandorte für den Parkplatz Ost von neutralen Fachbüros untersucht. Das Ergebnis war, dass die Fläche, für den der B-Plan 55 aufgestellt wurde, nach Abwägung aller Gesichtspunkte, als das am besten geeignete Areal eingestuft wurde. Im Übrigen sind alle wichtigen Argumente für den Parkplatz Ost auf der Homepage der Stadt Lorsch nachzulesen (siehe Link: <https://lorsch.de/de/leben-in-lorsch/ankunft-welterbe.php>).

Das BIZ bildet auch das Entree für Lauresham. Hierfür hätte man in Stadtnähe sicher auch eine andere Lösung finden können. Maßgeblich ist aber, dass das BIZ vordergründig für das Weltkulturerbe errichtet wurde. Im BIZ ist auch die Museumspädagogik untergebracht. Die Museumspädagogik wird sehr gerne und häufig für Kindergeburtstage in Anspruch genommen. Vom Parkplatz Ost hätten die Eltern kurze Wege, um ihre Kinder und ihre Utensilien für einen Geburtstag in das BIZ zu bringen. Gegenwärtig ist es so, dass jeweils eine Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Weges aus Richtung Innenstadt zum BIZ erforderlich ist, um Kinder, Kuchen und sonstige Dinge ins BIZ zu bringen. Man kann sich vorstellen wie begeistert die Eltern von solchen Umständen sind. Demzufolge hat auch die Nachfrage für Kindergeburtstage im BIZ merklich nachgelassen. Für den Standort des BIZ hat man sich auch deshalb entschieden, um das Mutterkloster Altenmünster, das ebenfalls ein Weltkulturerbe ist und sich im Eigentum der Stadt befindet, touristisch besser zu erschließen.

Lorsch muss unbedingt etwas tun, um den Tourismusverkehr von außerhalb besser zu lenken. Der Parkplatz ist sowohl über die beiden Autobahnen A 67 und A 5 sowie die Bundesstraße 460 und die L3111 ohne große Schnörkel zu erreichen.

Nunmehr hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des B-Bauungsplanes Nr. 72 und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich beschlossen und einen Vorentwurf erstellt. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden zur Stellungnahme bis 12.12.2025 eingeladen. Der einzige Tatbestand, der an der Aufstellung des B-Planes 72 erfreulich ist, besteht darin, dass man entgegen früheren Behauptungen nunmehr erkannt hat, dass für die Touristen eine Ankunftssituation geschaffen werden muss. Vor nicht allzu langer Zeit hat man diese Notwendigkeit mit der Behauptung abgetan, dass die Besucherzahlen eine solche Investition nicht rechtfertigen würden. Es ist ja erfreulich, wenn man fehlgeleitete Gedanken korrigieren kann.

Aber der jetzt vorgesehene Standort löst nach meiner Auffassung nicht die Probleme für die Tourismuslenkung, sondern schafft neue. An dem neuen Standort müssen sanitäre Einrichtungen geschaffen werden, die im BIZ vorhanden sind. Außerdem bekommt der Besucher kein Infomaterial, was im BIZ gegeben wäre. Es sei denn man baut ein zweites kleines BIZ. Es ist in Höhe vom Sägewerk Koch ein Buswendeplatz vorgesehen damit die Bustouristen möglichst nahe an das BIZ und das Kloster in der Innenstadt herangefahren werden können. Wenn diese Besucher sowohl das BIZ mit Lauresham, das Weltkulturerbe Altenmünster und evtl. die Tabakscheune und das Kloster auf dem Klosterhügel oder Museumszentrum besuchen wollen, laufen sie zunächst zum BIZ etc. und dann wieder zurück in die Innenstadt. Oder die Besucher scheuen diese weiten Wege und gehen zum Buswendehammer und fahren wieder zurück, ohne in der Innenstadt gewesen zu sein. Oder die Besucher gehen gleich zum Weltkulturerbe auf dem Klosterhügel und schenken sich die übrigen für Touristen durchaus interessanten Stätten.

Eine logische Besucherlenkung sieht anders aus. Beim Parkplatz Ost lägen alle touristisch interessanten Stätten in Laufrichtung und die Besucher müssen nicht unnötige Wege gehen, was nicht attraktiv sein kann. Der Wurm muss dem Fisch und

nicht dem Angler schmecken. Fakt ist, dass die Mehrzahl der Besucher mit dem PKW ankommen. Für diese Besucher sind die besagten Wege dann noch weiter. Mit dem Parkplatz Nr. 72 werden den Besuchern weite Wege, um nicht zu sagen Irrwege zugemutet. Hier kann man keineswegs von Kundenfreundlichkeit sprechen. Es sollte auch bedacht werden, dass die Fördergelder bewilligt wurden, um das Weltkulturerbe besser zu erschließen und erfahrbarer zu machen. Der jetzt ins Auge gefasste Standort für die Besucherparkplätze läuft diametral diesem Gedanken entgegen. Ferner ist der Weg von dem neuangedachten Parkplatz zum Weltkulturerbe am Benediktinerplatz keineswegs kürzer als die Entfernung vom BIZ zu diesem Kloster. Insofern wird das Ablehnungsargument, was man bezüglich der Entfernung vom Parkplatz Ost zur Innenstadt immer mal wieder ins Feld geführt hat, ad absurdum geführt.

Der Bau des BIZ an seinem jetzigen Standort wäre nach meiner Auffassung ein Schildbürgerstreich, wenn man den Besucherparkplatz nun ca. 1 km entfernt davon baut. Auch könnte man von Steuergeldverschwendung sprechen. Immerhin wurden rd. 2 Mio. € für das BIZ ausgegeben. Bedacht werden muss auch, dass neue Wege vom Parkplatz „Odenwaldallee“ zum BIZ und Lauresham angelegt werden müssen, was bei Schaffung des Parkplatzes Ost in diesem Maße nicht notwendig wäre. Bezüglich der Kostenseite werden Äpfel mit Birnen verglichen. Ursprünglich war angedacht, dass auf dem Parkplatz Ost 100 Stellplätze für PKWs und 10 Stellplätze für Busse geschaffen werden sollen. In der ersten Ausbaustufe sollten 50 PKW-Stellplätze und 10 Bus-Stellplätze angelegt werden. Man hätte in der ersten Ausbaustufe durchaus auch nur 20 PKW-Stellplätze u. die 10 Bus-Stellplätze ausbauen können. Dann hätte sich die kalkulierte Investitionssumme von ca. 2 Mio.€ wesentlich verringert. Auf dem Parkplatz Odenwaldallee sollen ca. 20 PKW-Plätze und ca. 15 für Busse entstehen.

Mich interessiert, ob die neuen Planungsüberlegungen mit dem Inhalt des Bewilligungsbescheides für die Fördergelder konform gehen. Ich werde mir vorbehalten, bei der bewilligenden Stelle diesbezüglich nachzufragen.

Aufgrund meiner schlüssig dargelegten Argumente bin ich gegen den B-Plan 72. Er stellt nur eine Lösung mit großen Mängeln dar. Wenn der Parkplatz Ost nicht gebaut wird, verpasst Lorsch eine große Gelegenheit das kulturelle Freizeitangebot Weltkulturerbe, das in starker Konkurrenz mit anderen steht, vernünftig an die Stadt anzubinden. Viele Kommunen beneiden uns, ob des Welterbesiegels, was ein sehr hohes Qualitätsmerkmal ist. Offenbar wissen dies die Entscheidungsträger nicht zu schätzen.

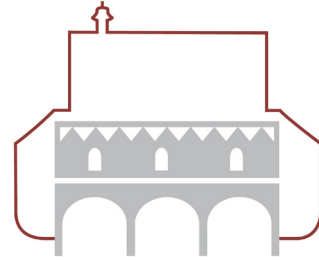
Zusammenfassung:

Der Parkplatz an der Odenwaldallee wäre zwar machbar, aber keine sinnvolle Lösung:

1. Es muss eine Toilette gebaut werden. Informationsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, kein Ticketverkauf, keine Möglichkeit Führungen zu buchen, nicht mal ein Getränk für die weiten Wege kann erworben werden. Es sei denn, man stellt einen Getränkeautomaten auf oder baut ein Kiosk.

2. Die Straße vom BIZ zur Stadt ist gut ausgebaut und beleuchtet. Eine Fußwegeverbindung vom Parkplatz Nr. 72 zum BIZ, Altenmünster, Tabakscheue müsste geschaffen werden, evtl. mit Beleuchtung.
3. Der geplante Buswendehammer wurde bereits im Zuge des Wettbewerbs aus den nachstehenden Gründen verworfen:
zusätzlicher erheblicher Eingriff in die Fläche, Konflikt mit Fußgängern und der Pufferzone.
4. Es gibt keine logische Wegeverbindungen und keine Reduzierung der Entfernungen. Der ÖPNV könnte beim Parkplatz Ost von Bensheim kommend gut angebunden werden. Beim Parkplatz Odenwaldallee muss die Haltestelle in der verlängerten Friedensstraße genutzt werden, was für die Besucher sehr weite Wege zu den einzelnen Stationen bedeutet.
5. Der Masterplan, der auf dem Wettbewerbsergebnis fußt und ein schlüssiges Konzept darstellt, wird nicht erfüllt.
6. Es werden Zusatzkosten verursacht und Steuergelder wurden unnütz bezüglich Geländeerwerb in der Pufferzone des Klosters Altenmünster und den Bau des BIZ ausgegeben.

Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen betone ich, dass sich meine Argumente nicht gegen die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes richten. Diese Überlegungen kann ich durchaus nachvollziehen. Ob allerdings die Wohnmobilsten begeistert wären, wenn in ihrer Nachbarschaft ein Besucherparkplatz angelegt wird, wage ich zu bezweifeln.



Verein zur Förderung des Klosters Lorsch • Postfach 1313 • 64649 Lorsch

Per E-Mail: l.flachs@lorsch.de

Magistrat der Stadt Lorsch
Herrn Bürgermeister Schöning
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

**Verein zur Förderung des
UNESCO Welterbes Kloster
Lorsch e.V.**

Postfach 1313
64649 Lorsch

Dr. Thomas Voß
Schriftführer
0170/1070402

voss@foerderverein-kloster-lorsch.de
www.foerderverein-kloster-lorsch.de

**Bebauungsplan Nr. 72 – „Odenwaldallee“
Frühzeitige Beteiligung
Stellungnahme**

12. Dezember 2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schöning,
sehr geehrte Damen und Herren,

trotz aktuell gegenteiliger Entwicklung sind wir noch immer der Auffassung, dass nur die ursprüngliche Planung und Konzeption (Parkplatz Ost) und der - seinerzeit aus einem Wettbewerb als Siegerentwurf hervorgegangene - Masterplan der weiteren Entwicklung der Welterbestätte Kloster Lorsch hinreichend Rechnung tragen kann.

Gleichwohl hat sich unser Verein – nolens volens – entschlossen, die politischen und wirtschaftlichen Realitäten, die eine Umsetzung des Masterplans in absehbarer Zeit als eher unwahrscheinlich erscheinen lassen, zu akzeptieren.

Das damit am völlig falschen Platz errichtete Besucherinformationszentrum (BIZ) muss dann wohl als Sinnbild für nicht konsequente und fehlgeleitete Politik so stehen bleiben. Es sollte aber perspektivisch zumindest umbenannt werden, weil es den ehemals zugedachten Zweck weder bisher erfüllen konnte noch zukünftig erfüllen wird.

Zum Geltungsbereich

Um die übergeordneten Ziele des Masterplanes auch ohne „Parkplatz Ost“ jedenfalls ansatzweise zu erreichen, sollte der Geltungsbereich den in Rede stehenden Bereich zwischen BIZ, geplantem Wendehammer, erweitertem Wohnmobilstellplatz, Tabakscheune und Kloster Altenmünster umfassen. Nur so ist gewährleistet, dass durch eine nicht zu Ende gedachte Teilbereichs- „Lösung“ (nicht gewollte) Fakten geschaffen werden.

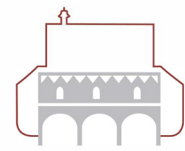
Bankverbindungen:

Sparkasse Bensheim

Volksbank Südhessen-Darmstadt eG

IBAN DE78 5095 0068 0002 0499 97

IBAN DE31 5089 0000 0041 4813 07



Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss das Ankommen der Gäste in den Mittelpunkt stellen. Dies umfasst die Grundbedürfnisse attraktiver Freizeitgestaltung (Parken, kurze Wege, Orientierung, Verpflegung und sonstige Wünsche einschließlich der Befriedigung „sanitärer“ Bedürfnisse).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten so konkretisiert werden, dass hinreichend Spielraum für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen gesichert ist. Die Festsetzung eines bloßen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ dürfte für entsprechende Nutzungen zu eng gefasst sein. Jedenfalls sollten die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden, dass entsprechende Nutzungen innerhalb des Sondergebiets zulässig sind.

Insbesondere dürften aufgrund der derzeit vorgesehenen Regelungen Überdachungen am Wendehammer, ein Kiosk mit Außenbereichsbewirtung gegenüber der Tabakscheune und/oder am Wohnmobilstellplatz baurechtlich nicht zulässig sein.

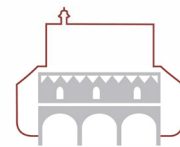
Generell sind wir der Auffassung, dass die Stadtverordnetenversammlung im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein an den Masterplan angelehntes Gesamtkonzept beschließen sollte, das insbesondere zum Ziel hat, die Besucherströme intuitiv und umfassend das attraktive Gesamtangebot aus Kulturachse, Tabakscheune, Altenmünster, BIZ, Lauresham und dem Kloster Lorsch erfahren, um nicht zu sagen „ergehen“, zu lassen.

Eine bloße „Verkehrsplanung“ kann diese Zielsetzung sicher nicht erfüllen. Die Komplexität der Besuchererschließung des Welterbes erfordert professionelle Unterstützung durch Expertinnen und Experten. Deshalb fordern wir, eine Ausschreibung zu initiieren, die beispielsweise (Landschafts-)Architekten einlädt, Lösungsvorschläge zu erarbeiten und den Siegerentwurf des Wettbewerbes mit der Umsetzung zu beauftragen.

Zur Art der baulichen Nutzung

Gemäß Magistratsbeschluss der Stadt Lorsch vom 28. Oktober 2025 soll der zukünftige Parkplatz die folgende Ausstattung erhalten:

1. *Toilettenhäuschen;*
2. *Aufenthaltsbereich mit Informationstafeln für die Erstankunft, Flyerschütten, ggf. Bänken / Tischen;*
3. *Beleuchtung;*
4. *Mülleimer;*
5. *Beschilderung zur Wegfindung;*
6. *Parkscheinautomaten;*
7. *erforderliche Beschränkungen;*
8. *Verkaufsautomat für regionale Produkte.*



Dazu möchten wir Vorschläge unterbreiten, wie sie aus Sicht des Vereins in den weiteren Planungen berücksichtigt - oder besser noch umgesetzt - werden sollten.

a. Ankunftssituation Parkplatz

Über die bisher geplante Ausstattung hinaus sollte für die Ankommenden (Bus- und Individualverkehr) nicht nur ein „Aufenthaltsbereich“, sondern ein Ort zum „Wohlfühlen“ (Lounge) bauplanungsrechtlich zugelassen bzw. gesichert werden, in dem Besucher verweilen und entspannen können, und dies vor allem auch nach den Besichtigungen. Diese „Lounge“ müsste entsprechend ausgestattet sein (Sitze, Liegen, Bücher). Ideal wäre eine Bewirtung mit z.B. Getränken, Kaffee und Kuchen.

Die Lounge böte die auch die Möglichkeit des Marketings und Vermittelns sonstiger Sehenswürdigkeiten in mittelbarer Nähe (Worms, Speyer, Nibelungenland), Freizeitgestaltung (Fahrradwege, Wanderungen) und von Produkten (Geopark).

b. Wendehammer

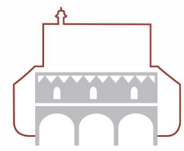
Es sollte am Wendehammer ein Unterstand/Häuschen für diejenigen, die hier ein- und aussteigen, berücksichtigt werden. Die Gestaltung sollte sich am Charakter des Gesamtkonzeptes orientieren (nicht am Design der Stadt Lorsch).

c. Wege

Um Produktenttäuschungen bei den Besuchenden bereits auf dem Weg zu Laresham/Kloster zu vermeiden, muss der Fußweg vom Parkplatz zum BIZ erlebnis- und abwechslungsreich „bestückt“ werden. Dazu sind u.a. Buchten, Bänke, schattige Plätze und Sichtachsen vorstellbar, die mit thematischen Schwerpunkten (Lorscher Vereine, Schulen, Gewerbevereinigung) und entsprechender Beschilderung (Tafeln) auszustatten wären. Denkbar wäre auch, Anreize für den Besuch sonstiger Stätten in und um Lorsch herum (MUZ, Starkenburg, Kloster Altenmünster) zu integrieren.

Auf der Kulturachse wäre eine Zwischenstation, etwa in der Nähe der Tabakscheune, wünschenswert. Dort müssten Sitzplätze und Getränke (Kaffee) und ggf. kleine Speisen verfügbar sein.

Anzustreben wäre auch ein weiterer Fußweg, der vom Parkplatz über den Weg am Weschnitz-Damm und das Kloster Altenmünster zum BIZ führt. Bei der Ausgestaltung (übergeordnete „Vorstellung der Klosterkultur“) sollten ebenfalls die zuvor beschriebenen Aspekte berücksichtigt werden.



d. Mobilitätskonzept

Es muss Sorge dafür getragen werden, dass der Zugang zum Welterbe Kloster Lorsch und Lauresham den Ansprüchen aller Besucherinnen und Besucher gerecht wird, barrierefrei oder jedenfalls barrierearm ist und Möglichkeiten schafft, mit (Elektro-)Fahrzeugen (entweder autonom oder mit Fahrer*innen) alle oben genannte Ziele zu erreichen.

Grundsätzlich sehen wir das Erfordernis intelligenter Beschilderung, ergänzt durch Audioerläuterungen in mehreren Sprachen.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Vorstand.

(Dr. Thomas Voß, Schatzmeister)



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: ulrich.villinger@piske.com in cc:
l.flachs@lorsch.de

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

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.05-00295#2025-00001**
Dokument-Nr.: 0029-2025-1317712
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bearbeitet von: Sabine Mahler
Zimmernummer: 3.007
Telefon/ Fax: +49 (6151) 12 6374
E-Mail: Sabine.Mahler@rpd.hessen.de
Datum: 12. Dezember 2025

**Bauleitplanung der Stadt Lorsch, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 72 „Odenwaldallee“ und Vorentwurf 11. Änderung
des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Piske vom 3. November 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änd. beabsichtigt die Stadt Lorsch den Busverkehr für Besucher des Weltkulturerbes Kloster Lorsch zu ordnen und 15 Busparkplätze und weitere zusätzliche PKW-Stellplätze (in Summe mit dem Bestand 54) für Besucher zu schaffen. Ein bestehender Wirtschaftsweg soll in eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Odenwaldallee umgewandelt werden. Dieser Weg sowie die geplante Kurzzeit-Bushaltestelle/Wendeschleife am nördlichen Ende der Odenwaldallee und der Bus- und PKW-Parkplatz sollen in das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Dezernat III 31.1:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha und ist zu ca. 1,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und zu ca. 1,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem wird der Geltungsbereich komplett sowohl von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und zu ca. 1,7 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge 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.

Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Gemäß Grundsatz G10.1-11 ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ 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.

Lt. Grundsatz G4.6-2, sowie Grundsatz G4.6-3 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Lt. Grundsatz G6.3-13 dienen die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Bereich Regionaler Grünzug:

Mit der Rundverordnung vom 27. Juni 2023 (RPDA – Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4 gilt, 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 3ha der Fall.

Die Grenze von 3ha gilt nicht für Planungen, welche über keinerlei Anschluss zu im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten oder dargestellten Vorranggebieten Siedlung oder Industrie und Gewerbe (mithin im Außenbereich) liegen (Rundverordnung vom 15.05.2025 RPDA – Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4).

Die vorliegende Planung hat eine Flächengröße von kleiner 3 ha und verfügt über einen Anschluss zu im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten oder dargestellten Vorranggebieten Siedlung oder Industrie und Gewerbe. Insofern werden gegen die Planung keine regionalplanerischen Bedenken erhoben.

Bereich Wasser:

Das Plangebiet liegt zur Gänze in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und teilweise sowohl in einem HQ100 als auch einem HQextrem gemäß der Gefahrenkarten nach HWRM 2. Zyklus. Ebenso liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens, geeignete Maßnahmen (Bauvorsorge) zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde verwiesen.

Dezernat III 31.2:

Die Ordnung der Busverkehre als auch die Schaffung der 15 Busparkplätze wird grundsätzlich begrüßt. Es wäre wünschenswert, wenn die Anbindung über den Bahnhof und weiter mit dem ÖPNV oder einem Shuttle oder zu Fuß/Fahrrad ebenso gleichwertig zur

Erreichbarkeit ohne Pkw geprüft würde, um eine attraktive Alternative zur Erreichbarkeit mit dem Pkw zu schaffen.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index von „erhöht“ zugeordnet. Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden. Mit dem Starkregenviewer des HLNUG können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen besser einschätzen und vorsorgen.

Weitere Informationen finden Sie hier <https://www.hlnug.de>

Als Hinweis wird zu beachten gegeben, dass durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Graben ohne Namen (Gewässerkennziffer 2394934) verläuft. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung gem. § 22 Satz 1 HWG.

Die Genehmigung solcher Vorhaben ist gem. § 22 Satz 2 iVm § 23 Abs. 4 Satz 2 HWG dann möglich, wenn die dort aufgeführten 5 Punkte oder deren Ausgleich der zuständigen Wasserbehörde gegenüber nachgewiesen und aufgrund dessen die Genehmigung zur Durchführung der Bauvorhaben erteilt wird.

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans und der FNP-Änd.

2. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Die Fläche des bestehenden Wohnmobilstellplatzes sowie die angrenzende Wiese befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ mit Rechtskraft vom 17.10.2013.

Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten beschränken sich auf eine Fläche von 1.850 m².

a. Nachsorgender Bodenschutz

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

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Umweltbericht, Stand 07.2025) zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ sowie 11. FNP-Änderung in diesem Teilbereich betrachtet.

Wie aus der Flächenbilanz (Begründung, Vorentwurf, Tabelle, S. 23) zu entnehmen ist, wird durch den Bebauungsplan eine Mehrversiegelung von max. 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 zusätzliche Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren.

Nach Kapitel 6.4.4 der Begründung wird ein Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach Festlegung der Ausgleichsflächen ergänzt.

Der Bericht ist entsprechend fortzuschreiben und erneut vorzulegen.

Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Vorsorglich weise ich auf folgende Punkte hin, die in den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder

Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor anzuschieben.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

3. Dezernate Immissionsschutz und Grundwasser

Aus Sicht der Fachdezernate Immissionsschutz und Grundwasser bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf und der Flächennutzungsplanänderung. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Ca. 220 m südöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde ergeht zu oben genannten Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme.

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs sowie von der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Gleichwohl können bei Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten. Im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten kann die Überbauung von Offenlandflächen oder die eventuelle Beseitigung von Gehölzen zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten/Artgruppen wie Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse oder Wiesenknopf-Ameisenbläulinge führen. Insofern sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Hinblick auf relevante Arten dahingehend zu prüfen, ob der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen im Wirkraum der Planung durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen.

Ferner wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für das Ausgleichskonzept die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit von Flächen, auf denen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen ist. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.

C. Hinweise

Da wir eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen auch in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unser Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hohere-Verwaltungsbehoerde).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst beteiligt.

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sabine Mahler

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

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



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

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

Per Mail

Planungsbüro Piske
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen/Rhein

Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5

64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15

64646 Heppenheim

Bauen, Umwelt und Denkmalschutz

Bauleitplanung

Sachbearbeitung: Frau Disam

Raum: 2080

Durchwahl: 06252/15-5892

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

Homepage: www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 12.12.2025



Aktenzeichen: **TÖB-2025-4837**

Bauleitplanung der Stadt Lorsch; Bebauungsplan Nr. 072-00 "Odenwaldallee" mit 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Grundstück: Lorsch - Lorsch

Bezug: Ihr Schreiben vom 03.11.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Bebauungsplan

Planzeichnung

In der Nutzungsschablone fehlt die Bezeichnung „GRZ“. Zudem ist in der Legende die GRZ mit 0,4 angegeben, während in der Nutzungsschablone der Wert 0,8 steht. Um Unstimmigkeiten zu vermeiden, regen wir an die Werte anzupassen.

Die Planzeichnung ist im Bereich des Sondergebietes teilweise vermaßt. Wir regen an auch im nördlichen Geltungsbereich Maßangaben einzufügen.

Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wir regen an die Bezeichnung „unteren“ vor Bezugspunkt ergänzen.

2.2 Wir regen an hier statt Bezugshöhe die Bezeichnung „unteren Bezugspunkt“ zu verwenden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Pufferzone des **Weltkulturerbe Kloster Lorsch** ist zu kennzeichnen.

Darüber hinaus befinden sich nördliche Bereiche des Planungsgebietes im direkten Umgebungsschutz zu Einzelkulturdenkmalen des Weltkulturerbes Kloster Lorsch. Diese sind zu kennzeichnen:

Einzelkulturdenkmal:

- Klosterareal mit Klosterhügel
- Klostermauer
- ehemalige Klosterkirche Nibelungenstr. 30

Hinweise zum Denkmalschutz:

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

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) **bedarf der Genehmigung** der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus **bedarf** nach § 18 Abs 2 HDSchG der **Genehmigung** der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der **Umgebung** eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Bemerkungen und Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der vorliegenden Planung keine schwerwiegenden Bedenken entgegen.

Darüber hinaus geben wir folgende Anmerkungen:

1. Gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ Die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Odenwaldallee (B-Plan Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“, 3. Änderung) sowie im Bereich des Stell- und Parkplatzes (B-Plan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“) sind bei der Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten baulichen Eingriffe, insbesondere im Bereich der Wendemöglichkeit, eine dauerhafte Beeinträchtigung der Kompensationsmaßnahmen eintreten wird. Diese Kompensationsmaßnahmen sind jedoch aktuell in den rechtskräftigen Bebauungsplänen rechtlich gesichert und müssen entsprechend erhalten werden. Die Maßnahmen stellen einen Ausgleich für andere Bebauungspläne dar, die durch die vorliegende Planung an entsprechender Stelle ersetzt werden. Bei einem Eingriff sind diese dementsprechend in der aktuellen Planung auszugleichen.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im Umweltbericht (S. 30) um Auskunft bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades einer Umweltprüfung gebeten. In diesem Zuge äußern wir uns wie folgt.

Da der Flächennutzungsplan im Rahmen eines konkreten bauleitplanerischen Vorhabens parallel aufgestellt wird, ist sicherzustellen, dass sich die beiden Planungen in ihrer inhaltlichen Darstellung nicht widersprechen. Zudem sind die Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage der durch den Flächennutzungsplan vorgenommenen Änderungen zu begründen. Vor diesem Hintergrund umfasst die Umweltprüfung sämtliche Flächen, die von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sind, und hat diese hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutzes umfassend zu untersuchen.

Allgemeine Bemerkungen und Hinweise zum Bebauungsplan

3. Im Rahmen der Festsetzung A 4. empfehlen wir die Pflanzung ausschließlich heimischer Gehölze entlang der Odenwaldallee, da hier ein unmittelbarer Bezug zum Außenbereich und zur freien Landschaft besteht. Im Zuge der Durchgrünung des Wohnmobilstellplatzes und des geplanten Parkplatzbereiches, sehen wir Potenzial für eine der Umweltsituation entsprechend angepassten Baumauswahl. Auch ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Thuja-Arten zu unterlassen. Wir bitten, dies in den textlichen Festsetzungen anzupassen und aufzunehmen.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

4. Der Bestand im Geltungsbereich und im Wirkradius des Eingriffes ist in einer Biotopkartierung und einem maßstabsgerechten Bestandsplan darzustellen. Auch die im Rahmen des Vorhabens zu erwartende Entwicklung des Bestandes ist in einem maßstabsgerechten Entwicklungsplan festzuhalten.
5. Es wird darum gebeten, die im Artenschutzfachbeitrag (S. 12/32) genannten Vermeidungsmaßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag an Glasscheiben in die Unterlagen zu übernehmen.
6. Die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Odenwaldallee (B-Plan Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“, 3. Änderung) sowie im Bereich des Stell- und Parkplatzes (B-Plan Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“) sind bei der Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten baulichen Eingriffe, insbesondere im Bereich der Wendemöglichkeit, eine dauerhafte Beeinträchtigung der Kompensationsmaßnahmen eintreten wird. Diese Kompensationsmaßnahmen sind jedoch aktuell in den rechtskräftigen Bebauungsplänen rechtlich gesichert und müssen entsprechend erhalten werden. Die Maßnahmen stellen einen Ausgleich für andere Bebauungspläne dar, die durch die vorliegende Planung an entsprechender Stelle ersetzt werden. Bei einem Eingriff sind diese dementsprechend in der aktuellen Planung auszugleichen.
7. In diesem Zuge verweisen wir auf die Angaben in der Begründung des Vorentwurfes, denen zufolge in den Unterlagen noch detaillierte Angaben zur Ausgleichsfläche ergänzt werden. Hierzu geben wir den Hinweis, dass diese Ausgleichsfläche vor Inanspruchnahme des Bebauungsplans funktional und rechtlich gesichert sein muss. Entsprechende Angaben zur Art der dinglichen Sicherung der Maßnahmenfläche sind inklusive einer detaillierten Beschreibung zu Umfang und Maßnahmenplan den Unterlagen des Entwurfes, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, beizufügen.
8. Sollte das durch den geplanten Eingriff entstehende Biotopwertdefizit über ein Ökokonto kompensiert werden, sind in den Unterlagen konkrete Angaben zu der in Anspruch zu nehmenden Ökokontomaßnahme zu ergänzen. Hierzu sind Angaben zu dem konkret in Anspruch genommenen Ökokonto zu machen.
9. Die Ausbuchung der für den Eingriff beanspruchten Teilfläche des Ökokontos ist vor Ausnutzung des Bebauungsplans durch die ökokontoführende Person bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen und eindeutig dem Eingriff zuzuordnen.
10. Sollten sich im Zuge der weiteren Planung und während der Vorbereitungs- und Bauphase Risiken für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben (z.B. durch das Einwandern von Arten aus dem näheren Umfeld), sind Vorkehrungen gegen das Einwandern geschützter Arten

während der gesamten Bauphase zu treffen (z. B. das Errichten von Amphibien- und Reptilienschutzgittern, etc.) und diese textlich zu konkretisieren.

11. Des Weiteren wird die Aufnahme einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) in die textlichen Festsetzungen empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Vorbereitungs- und Baumaßnahmen zu verhindern. Diese ist durch eine fachlich qualifizierte Person oder ein Planungsbüro durchzuführen. Ein entsprechender Monitoring-Bericht ist der UNB anschließend vorzulegen.

Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen

12. Im Falle geplanter CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen weisen wir auf die notwendige Prüfung auf Verfügbarkeit der Flächen und die rechtliche Sicherung der geplanten Maßnahmen und der hierfür in Anspruch genommenen Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hin.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Weschnitz (Potentielle Überflutungsfläche hinter Schutzvorrichtungen). Für die Planung hat dies nur nachgeordnete Auswirkungen, da es sich um ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz und Parkplatz" handelt. Formell ist für die Planung der § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten, nachdem Risikoabwägungen (insbesondere für Leib und Leben) im Rahmen der Planung zu treffen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass soweit für die Andienung des Wohnmobilstellplatzes und des Parkplatzes bauliche Anlagen erforderlich sein bzw. werden sollten, die Maßgaben des § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten sind. Demnach sollen diese an das jeweilige Hochwasserrisiko angepasst errichtet werden.

Niederschlagswasser

Zum Umgang mit dem im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser werden keine Aussagen getroffen. Aufgrund des Geländeprofiles, des zu erwartenden Untergrundes und der Größe der Baufenster im Verhältnis zu den Grundstückgröße ist davon auszugehen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich sein wird. Falls für die Erschließung des Plangebietes Versickerungsanlagen vorgesehen sein sollten, sind diese bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Wir weisen darauf hin, dass am 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht worden ist und das bis dahin gültige Regelwerk DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat.

Starkregenereignisse

Maßnahmen zur naturnahen dezentralen Wasserretention sowie zur Erosionsvermeidung lassen sich häufig kostengünstig in naturschutz- oder bauplanungsrechtliche Kompensationsmaßnahmen integrieren. Dies gilt sowohl im Außenbereich (z.B. Erosionsschutz insbesondere oberhalb von Siedlungsbereichen) wie im Innenbereich (Dachgestaltung, - Begrünung, Retentionsmulden usw.)

Auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie finden Sie u.a. sowohl die hessenweite Starkregen-Hinweiskarte (als PDF und GIS-Download) als auch Informationen zu den im Projekt L'KLIMPRAX entwickelten Methoden und Datengrundlagen der kommunalen Fließpfad- und Starkregen-Gefahrenkarten.

Die Broschüre "Schäden durch Starkregen vermeiden" gibt einen komprimierten Überblick über die Projektergebnisse. Diese ist auf den Seiten des HLNUG unter nachfolgend aufgeführtem Link zu finden:

[Schaeden-durch-Starkregen-vermeiden2020.pdf \(hlnug.de\)](#)

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen ist.

Bodenschutz

Wir bitten um die Aufnahme der folgenden Hinweise, um eine angemessene Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der Baudurchführung zu unterstützen:

Die Regelungen des Vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Baudurchführung zu beachten. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

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

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

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist als höchste zu erwartende Grundwasserstand 93,50 m ü NN festzusetzen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

SG Kreisstraßen

Fehlanzeige

SG Radverkehr

Die Führung über die Odenwaldallee mit Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg in Richtung L3110 ist als überregionale Verbindung im Radverkehrskonzept des Kreis Bergstraße hinterlegt. Die Berücksichtigung des Rad- und Fußverkehrs in Form eines geplanten Fuß- und Radweges wird positiv gesehen.

Eine Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges an die überregionale Radverkehrsverbindung insbesondere an die Odenwaldallee ist sicherzustellen. Bei Anpassungen der Radverkehrsführungen auf abweichende Wegeführungen sind die aktuellen Standards und Regelwerke einzuhalten. Zudem ist die Beschilderung entsprechend auszuweisen.

SG ÖPNV

Das Sachgebiet ÖPNV ist aktuell von den Planungen nicht betroffen und befürwortet die Planungen. Um den Flächenbedarf zu decken, sollte die Wendeanlage nicht nur für Reisebusse, sondern auch für Gelenkbusse gemäß RaSt 06 bemessen werden.

Landwirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt. Aus diesem Grund tragen wir keine Anregungen/Bedenken vor.

Ausgleichsflächen werden im laufenden Verfahren ergänzt, für Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sollten keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Kreisentwicklung

Die Kreisentwicklung begrüßt das Ziel der Stadt Lorsch, die Besucherlenkung zum UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch zu verbessern und insbesondere den touristischen Busverkehr zu ordnen. Die angestrebte Konzentration der Busparkierung sowie die Einbindung in das bestehende Wege- und Besucherleitsystem können zu einer Entlastung der Odenwaldallee sowie zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Besucherinnen und Besucher beitragen.

Da die geplante Erweiterung < 3 ha und an ein Vorranggebiet Siedlung angebunden ist, wäre kein Zielabweichungsverfahren erforderlich (gemäß Rundverfügung RP Darmstadt vom 27.06.2023), obwohl die Planung den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Im Rahmen einer zukunftsorientierten Mobilitätsinfrastruktur mit einem wachsenden Anteil elektrisch betriebener Fahrzeuge und um die Maßnahme langfristig tragfähig und klimapolitisch kompatibel zu gestalten sollten auch Möglichkeiten geprüft werden wie:

- Ladestationen für Pkw und Wohnmobile,
- Ggf. Ladepunkte für Reisebusse,
- Ggf. Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes.

Gefahrenabwehr - Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben

-Entfällt-

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe Begründung: 5.2 Vorhandene Erschließung Seite 16) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

-Entfällt-

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

-Entfällt-

Zum abwehrenden Brandschutz

-Entfällt-

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

-Entfällt-

Zu Abweichungen / Erleichterungen

-Entfällt-

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

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

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

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das über einen Link auf der Homepage des Kreises Bergstraße unter "kreis-bergstrasse.de/unser-buergerservice/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-und-gis" zum Download bereitsteht.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Disam

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planungsbüro PISKE GbR
Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Per Mail an: ulrich.villinger@piske.com
l.flachs@lorsch.de

Aktenzeichen	-
Bearbeiter/in	Julia Hassen
Durchwahl	(0611) 6906-188
Fax	(0611) 6906-140
E-Mail	Julia.Hassen@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	-
Ihre Nachricht	03.11.2025
Datum	02.12.2025

Bauleitplanung der Stadt Lorsch

Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich, frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Denkmalfachliche Stellungnahme

für die Bau- und Kunstdenkmалpflege, Kreis Bergstraße
für die Koordination UNESCO-Welterbe Hessen

Sehr geehrter Herr Villinger,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche für den Bebauungsplan „Odenwaldallee“ in Lorsch befindet sich in der Nähe der nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragenen Kulturdenkmäler „Kloster Lorsch und Altenmünster“ und der nach § 2 Abs. 3 erfassten „Gesamtanlage I Alter Ortskern“ in Lorsch.

Die Planung entlang der Odenwaldallee bis hin zur Busschleife befindet sich zusätzlich in der Pufferzone des nach § 3 Abs. 1 HDSchG erfassten UNESCO Welterbes „Kloster Lorsch und Altenmünster“, das unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen steht.

Nachdem die ursprünglich abgestimmte Lösung eines Besucherparkplatzes nordwestlich von Lauresham nicht umgesetzt werden konnte, gab es von Seiten der Monitore von ICOMOS Deutschland, des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und der Staatlichen Schlösser und Gärten immer wieder die Anregung, eine Verkehrsstudie als Basis für weitere Planungen erstellen zu lassen. Grundsätzlich schien Einigkeit darin zu bestehen, dass ein ganzheitliches Konzept für die Verkehrsführung im Bereich des UNESCO-Welterbes zwingend notwendig ist, sowohl um den Bedürfnissen der städtebaulichen Denkmalpflege und der UNESCO-Welterbestätte als auch der Stadt und der Besucherinnen und Besucher gerecht zu werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ erfolgt nun aber erneut eine Änderung der Verkehrsführung und der Parkplatzsituation ohne ein zugrundeliegendes Fachgutachten.

Die Haltung des Landesamtes für Denkmalpflege in Bezug auf die Planung einer Buswendeschleife in dem vorgesehenen Bereich hat sich seit der ersten Ablehnung durch Herrn Dr. Weiß im Jahr 2009 nicht geändert. Die Position erscheint für die Erschließung der UNESCO-Welterbestätte ungeeignet, da sie keinen angemessenen Ankunftsort für die Besucherinnen und Besucher darstellt. Vor allem der aktuelle Zustand in der Gestaltung der Freiflächen von der Wendeschleife in Richtung des Klosters Lorsch ist nicht als adäquates Entree einer UNESCO-Welterbestätte zu bewerten.

Der Wegfall der Parkplätze entlang der Odenwald Allee erscheint auf den ersten Blick begrüßenswert, allerdings besteht die begründete Befürchtung, dass hieraus ein massiver Suchverkehr im Bereich des Klosters resultieren wird. Die bestehenden Parkplätze am Sägewerk und auf dem Karolingerplatz sind nicht ausreichend und es ist nicht absehbar, dass Besucherinnen und Besucher den längeren Fußweg von der im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatzfläche am Wohnmobilstellplatz in Kauf nehmen werden. Wie bereits in einer früheren Stellungnahme mitgeteilt, sollen die Parkplätze künftig nicht mehr in den Blickbeziehungen zur und von der UNESCO-Welterbestätte liegen, sondern sich an anderer Stelle konzentrieren.

Denkmalfachlich bestehen daher große Bedenken gegen die vorgestellte Planung, vor allem da bereits in der Vergangenheit immer wieder festgestellt wurde, wie prekär sich die Verkehrssituation vor Ort darstellt. Wir weisen daher abermals ausdrücklich darauf hin, dass eine Planung, die mehr Parkplätze in den genannten Bereichen Sägewerk und Karolingerplatz vorsieht, das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, ablehnen wird. Vor allem, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Da die Stadt Lorsch in der Vergangenheit bereits zugesichert hatte, ein Verkehrsgutachten unter dem Titel „Mobilität neu denken“ für die Anbindung der UNESCO-Welterbestätte in Auftrag zu geben, möchten wir Sie auffordern, den Bebauungsplan zurück zu stellen und zunächst die Machbarkeitsstudie zu erstellen, um ein ganzheitliches Konzept und eine klare Struktur für die weiteren Planungen zu schaffen.

Hinweise:

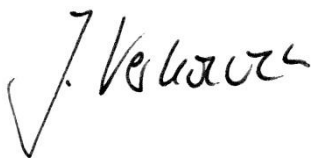
Das Denkmalsbuch hat in Hessen nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben, Ergänzungen und Änderungen müssen daher gegebenenfalls abgefragt werden.

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalspflege, des Baudenkmalschutzes und des UNESCO-Welterbes. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes sowie der Bodendenkmalspflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Julia Hassen M.A. (FH), M.A. (Univ.)
Bezirksdenkmalspflegerin
Stadt Hanau, Main-Taunus-Kreis, Kreis Bergstraße



Dr. Jennifer Verhoeven
Oberkonservatorin
Abteilung P III 2 | Koordination UNESCO-Welterbestätten

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro PISKE GbR
Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Aktenzeichen	A III.3 Da 255-2025
Bearbeiter/in	Peter Steffens
Durchwahl	(06151) 3977830
Fax	(06151) 9574539
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	-
Ihre Nachricht	03.11.2025
Datum	04.12.2025

Nur per Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Lorsch
Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplans in
diesem Teilbereich, frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Villinger,

Im Vorfeld der o. g. Planungen wurde aufgrund der bodendenkmalpflegerischen Belange von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. A hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, ein geoarchäologisches Gutachten für einen Teilbereich der Planung gefordert (Flur 16, Fl. St. 46) und durch die Stadt Lorsch beauftragt, welches Aufschluss über das vorliegende Bodendenkmal gemäß § 2 Abs 2 HDSchG und eine mögliche Befundlage im beplanten Bereich geben sollte. Dieses Gutachten wurde von Prof. Dr. Andreas Vött, Seeheim-Jugenheim bzw. Mainz, am 18.07.2025 erstellt.

Im Rahmen der Untersuchungen, die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ (Vorentwurf vom 24.07.2025; S. 43, Punkt 8.3.9) bereits Erwähnung finden, sollte überprüft werden, ob sich in diesem Bereich eine ehemalige, mittelalterliche Uferbefestigung bzw. eine Anlandestelle des Klosters Lorsch befunden haben könnte.

Die nachfolgende Radiokohlenstoffdatierung, welche durch ein Drittlabor erfolgte, wurde von Prof. Dr. Andreas Vött am 14.10.2025 als abschließende Bewertung nachgeliefert und bildet somit den Abschluss des Gutachtens. Die Datierung der in den Bohrungen aufgetretenen Holzreste ergab 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.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind die bodendenkmalpflegerischen Belange somit ausreichend berücksichtigt.

Damit ist folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Steffens', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Steffens M.A.
Bezirksarchäologe



Bearbeitet von

Kirsten Worms

T. +49 (0)6172 9262 102

F. +49 (0)6172 9262 190

M. +49 (0)174 271 612 5

kirsten.worms@

schloesser.hessen.de

Datum

09.12.2025

Stellungnahme zum B-Plan 72 der Stadt Lorsch (Odenwaldallee)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Offenlegung des Bebauungsplans 72 der Stadt Lorsch nehme ich wie folgt Stellung.

Den vorliegenden Bebauungsplan, einhergehend mit der entsprechenden Modifizierung des Flächennutzungsplans, nehme ich zur Kenntnis. Denkmalfachliche Bedenken bestehen keine. Auch den außerordentlichen universellen Wert der Welterbestätte bedrängende oder gar gefährdende Komponenten sind aus meiner Sicht nicht feststellbar.

So befriedigend die künftige Abwicklung des Busreiseverkehrs nun geregelt sein mag, so sehr bedarf es noch einer Lenkung des zu erwartenden Pkw-Parksuchverkehrs und der Schaffung eines der Welterbestätte angemessenen Ankunftsortes. Beides erwarte ich von einer seitens der Stadt in der Vergangenheit wiederholt in Aussicht gestellten strukturierten Verkehrsplanung, ohne die eine Zustimmung zu weiteren an diesem Bebauungsplan ansetzenden Maßnahmen schwierig erscheint.

Mit freundlichen Grüßen

Kirsten Worms
Direktorin

Staatliche Schlösser und Gärten Hessen

Planungsbüro PISKE
Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

per E-Mail (ulrich.villinger@piske.com)
Cc an den Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch (l.flachs@lorsch.de)



Stellungnahme des NABU Kreisverbands Bergstraße zum Bebauungsplan Nr. 72 Odenwaldallee und 11. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Kreisverband Bergstraße hat die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ sowie zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans geprüft. Die Planung betrifft die Neuordnung des Besucherbussenverkehrs zum Welterbe Kloster Lorsch, den bestehenden Wohnmobilstellplatz und angrenzende Grünflächen. Im Mittelpunkt steht die Beurteilung, wie sich das Vorhaben auf Natur, Landschaft und bestehende Schutzgüter auswirkt.

2. Überblick zur Planung

Das Plangebiet liegt östlich der Odenwaldallee am Rand der Stadt Lorsch. Es umfasst rund 2,8 Hektar mit dem bestehenden Wohnmobilstellplatz, der Allee, angrenzenden Wiesen und Ackerflächen.

Vorgesehen sind:

- eine neue Wendeschleife für Busse am nördlichen Ende der Odenwaldallee,
- ein Busparkplatz mit bis zu 15 Stellplätzen,
- etwa 22 PKW-Stellplätze,
- ein Fuß- und Radweg entlang der Allee,
- sowie kleinere Gebäude für Sanitär- oder Servicezwecke.

Der bestehende Wohnmobilstellplatz wird erweitert, die Lindenallee bleibt erhalten. Insgesamt entstehen rund 1.850 Quadratmeter zusätzliche versiegelte Fläche.

3. Rahmenbedingungen

Die Planung liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft. Diese Gebiete sollen eigentlich offengehalten und vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stadt weist selbst darauf hin, dass sich der Bebauungsplan nicht vollständig an die Ziele der Raumordnung anpasst. Zudem befindet sich entlang der Odenwaldallee eine gesetzlich geschützte Lindenallee

NABU Kreisverband Bergstraße e.V.

Michael K. Kärchner
Kreisvorsitzender

Schwarzwaldstraße 66
64625 Bensheim
Telefon: 0177 8627769
michael.kaerchner@nabu-bergstrasse.de
www.nabu-bergstrasse.de

Vereinsregister Darmstadt Nr. 84484

Spendenkonto

Sparkasse Bensheim
IBAN: DE78 5095 0068 0001 4626 62
BIC: HELADEF1BEN

(Biotop nach § 30 BNatSchG). Parallel zum Bebauungsplan wird deshalb eine Flächen-nutzungsplanänderung durchgeführt, um die neue Nutzung rechtlich abzusichern.

4. Bestand und ökologische Bedeutung

Die Lindenallee ist ein prägender Bestandteil der Landschaft und ökologisch bedeut-sam. Sie bietet Lebensraum und Leitstruktur für viele Tierarten und steht bereits seit 1954 unter Schutz. Neben den Linden finden sich weitere Baum- und Straucharten wie Walnuss, Eschenahorn, Roteiche, Hartriegel, Weißdorn und Holunder. Zwischen Allee und Ackerflächen verlaufen ein flacher Graben und ein unbefestigter Weg, die zur öko-logischen Verbindung beitragen.

5. Geplante Nutzung und Festsetzungen

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz und Parkplatz“ ausgewiesen. Zulässig sind Stellplätze für Busse, Pkw und Fahrräder, zugehörige Gebäude und Anla-gen, Überdachungen mit Solarmodulen sowie Aufenthaltsbereiche und Ver- und Ent-sorgungseinrichtungen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,5 Meter. Für Grünflä-chen sind keine baulichen Anlagen erlaubt.

Zur Begrünung und Pflege sind im Plan folgende Vorgaben enthalten:

- Erhalt und Pflege vorhandener Bäume und Gehölze, Ersatzpflanzung bei Verlust,
- ergänzende Baumreihen mit Linden (Abstand 8–16 m),
- mehrreihige Feldgehölze aus heimischen Arten (mindestens 5,5 m Breite),
- bepflanzte Zäune und Rankpflanzen,
- insektenfreundliche Beleuchtung mit warmweißem Licht (max. 3000 K, abgeschirmt nach unten),
- wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Abflussbeiwert $\leq 0,7$),
- pro fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum,
- extensive Mahd der Wiesenflächen nur einmal jährlich im September.

6. Artenschutz und Eingriffe

Laut Artenschutzbeitrag werden keine streng geschützten Arten direkt beeinträchtigt, sofern die genannten Maßnahmen eingehalten werden. Der Eingriff betrifft vor allem Bodenversiegelung, Lärm- und Lichtzunahme sowie Veränderungen des Wasserhaus-halts. Wichtig ist, dass die Lindenallee selbst nicht beschädigt oder angeschnitten wird.

Die vorgesehene Bus-Wendeschleife soll asphaltiert werden, der Fußweg daneben bleibt wassergebunden. Die Lage der Wendeschleife wurde nach einer geoarchäologi-schen Untersuchung so festgelegt, dass keine kulturhistorisch relevanten Bodenschich-ten betroffen sind.

7. Geowissenschaftliche Ergebnisse

Im Sommer 2025 wurden mehrere Bohrungen und geophysikalische Messungen durch-geführt. Anfangs vermutete man, dass hier karolingische Ablagerungen liegen könnten. Die C-14-Datierung ergab jedoch deutlich ältere Sedimente (um 1650 v. Chr.). Damit liegt die karolingische Flussrinne der Weschnitz westlich des heutigen Planbe-reichs. Eine Konfliktlage mit bedeutenden archäologischen Strukturen besteht somit nicht.

8. Bewertung aus Naturschutzsicht

Die Planung enthält viele positive Ansätze, insbesondere die Sicherung der Lindenallee, Pflanzmaßnahmen, extensive Pflege und Beleuchtung nach Naturschutzstandards. Gleichzeitig steht sie in einem klaren Spannungsfeld zu den Zielen des Regionalplans. Der zusätzliche Versiegelungsanteil und die Nutzung im Regionalen Grünzug bleiben problematisch. Aus Sicht des NABU sollte die Fläche nur unter strikter Einhaltung aller Schutzmaßnahmen und mit sorgfältiger Bauausführung umgesetzt werden.

9. Empfehlungen und Forderungen des NABU

1. Schutz der Lindenallee

Die bestehende Allee muss vollständig erhalten bleiben. Bauliche Eingriffe, Lagerflächen oder Grabenarbeiten im Wurzelbereich sind auszuschließen. Alle Arbeiten im Nahbereich sind vorab mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen

Alle im Bebauungsplan festgelegten Pflanz- und Pflegevorgaben sind verbindlich einzuhalten. Dazu gehören Baumreihen, Feldgehölze, begrünte Zäune und die einmalige Mahd im September. Ersatzpflanzungen müssen bei Ausfall nachgepflanzt werden.

3. Bauweise und Materialien

Wege und Stellplätze sollen soweit möglich wasserdurchlässig ausgeführt werden (z. B. Rasengitter oder Schotterrasen). Lichtquellen sind warmweiß, niedrig und nach unten gerichtet zu installieren, um Insekten und nachtaktive Tiere zu schonen. Zäune müssen im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig bleiben (mindestens 10 cm Bodenfreiheit).

4. Verkehrsaufkommen und Stellplatzzahl

Das vorgesehene Stellplatzkonzept mit 15 Bus- und 22 PKW-Plätzen sollte nicht erweitert werden, um zusätzlichen Verkehr im Grünzug zu vermeiden. Der Fuß- und Radweg entlang der Allee ist so zu gestalten, dass er das Biotop nicht beeinträchtigt und naturnah bleibt.

5. Pflege und Entwicklung

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen. Für die Wiesenflächen ist eine extensive Nutzung sicherzustellen – höchstens zwei Mahden pro Jahr, keine Düngung, kein Mulchen. Pro fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

6. Raumordnerische Klärung

Da der Plan nicht vollständig mit den Zielen des Regionalplans übereinstimmt, erwartet der NABU eine nachvollziehbare Begründung der Abweichung sowie gegebenenfalls eine Kompensationsstrategie. Diese sollte transparent dargestellt und im Parallelverfahren abgestimmt werden.

10. Schlussbemerkung

Der NABU Kreisverband Bergstraße bittet, die genannten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bieten die Möglichkeit, die Nutzung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in Einklang zu bringen.