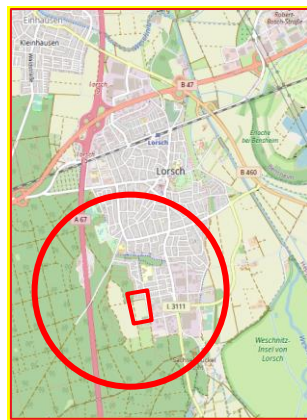


## Antrag der Stadt Lorsch KURZFASSUNG vom 14. 09.2023

**auf Zulassung einer Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010  
für die Ausweisung eines Wohngebiets Lagerfeld West**



### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: firu-kl1@firu-mbh

<b>EINLEITUNG</b>		<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Ziel des Abweichungsantrages</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>Inhalt konkreter Planung zum B-Plan Nr. 68 „Lagerfeld West“</b>	<b>3</b>
2.1	Plangebiet / Lage, Größe, Geltungsbereich	3
2.2	Städtebauliches Konzept	3
2.3	Standortwahl Lagerfeld West	3
<b>3.0</b>	<b>Vorrang für die Landwirtschaft</b>	<b>3</b>
3.1	Auswirkungen auf die Landwirtschaft / Landwirtschaftsbetriebe	4
<b>4.0</b>	<b>Erforderlichkeit der Abweichung</b>	<b>5</b>

## Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich (Parallelverfahren) beschlossen (ortsübliche Bekanntmachung am 19.08.2022). Planziel ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Bebauung des Areals südwestlich der Kreuzung von Kastanienallee und Lagerfeldstraße mit Mehrfamilienhäusern. Zudem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

Gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 liegt das ca. 4,1 ha große Plangebiet in Gänze innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und wird bereichsweise von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Unter Beachtung der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung, wurde vor diesem Hintergrund seitens der Verwaltung Kontakt mit dem Regierungspräsidium (RP) Darmstadt aufgenommen, um die Frage zu klären, ob die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 auslöst. Seitens des RP Darmstadt als hierfür zuständige obere Landesplanungsbehörde ging daraufhin die Mitteilung ein, dass sich die Ziele der Planung nicht mit den Raumordnungszielen vereinbaren lassen, sodass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) erforderlich sei.

Die Stadt Lorsch wird daher die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragen, um im Bereich „Lagerfeld West“ die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ angestrebten Planungsziele, der Schaffung von Wohnraum und Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte, umsetzen zu können. Der Magistrat der Stadt Lorsch hat am 21.08.2023 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ beschlossen. Eine Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss ist in seiner Sitzung am 14.09.2023, eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 beabsichtigt.

### 1.0 Ziel des Abweichungsantrages

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug an, darüber hinaus ist ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz im Bereich des Plangebietes gekennzeichnet.

Nach Ziel 10.1 -10 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die angestrebte Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagerfeld West“ und die entsprechende Teiländerung des Flächennutzungsplans) der Stadt Lorsch können daher nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

Um diesen Nutzungskonflikt zu bewältigen, beantragt die Stadt Lorsch daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Voraussetzung für die Umsetzung der mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren verfolgten Ziele der Wohnraumschaffung und Sicherung eines Standortes der Gemeinbedarfseinrichtung einer Kindertagesstätte.

## **2.0 Inhalt konkreter Planung zum B-Plan Nr. 68 „Lagerfeld West“**

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Die Bebauung des Areals südwestlich der Kastanienallee und der Lagerfeldstraße ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sollen vornehmlich im Wege des sozialen Wohnungsbaus mit einem Anteil von ca. 75 % an der Gesamtzahl entstehen. Insgesamt werden ca. 175 – 200 Wohneinheiten angestrebt. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

### **2.1 Plangebiet / Lage, Größe, Geltungsbereich**

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet „Lagerfeld West“ liegt südwestlich der Kernstadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeldstraße im Übergang zur offenen Feld- und Wiesenlandschaft.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Studie „Lagerfeld West“ Lorsch aus dem Jahr 2022 mit der Vorzugsvariante „C“ ist Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit seinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.3 Standortwahl Lagerfeld West**

Obwohl die Stadt Lorsch verschiedene Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungen bereits bestehender Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung betreibt, kann der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Insbesondere für die kurzfristige Bereitstellung von Bauland wird es erforderlich, in gewissem Rahmen, auch eine Außenentwicklung zu betreiben. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass die Stadt Lorsch schon seit geraumer Zeit keine neuen Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen hat.

Im Gegensatz zu den Alternativflächen „In den Langen Ruten“ ist die Fläche „Lagerfeld West“ für eine Wohnbauliche Nutzung gut geeignet; einzig die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes stellt eine Zielabweichung von den Festlegungen der Regionalplanung dar.

Die Fläche westlich der Lagerfeldstraße (Lagerfeld West) und nördlich in Verlängerung des Siedlungsansatzes um den Geflügelzuchtverein bis in Richtung Kastanienallee wird mit Blick auf die Rücknahme der dort im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dargestellten Freiraumfestlegungen Regionaler Grünzug und Vorranggebiet in die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar aufgenommen und einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

### 3.0 Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Nach den Grundsätzen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sollen die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen nachhaltig gesichert werden. Ziel der Ausweisung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft ist die Sicherung von Nutzungsansprüchen:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der gesamte Planbereich „Lagerfeld West“ liegt innerhalb eines Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der Fläche um Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen (z. B. Spargel) eignen, auch ist eine Beregnung der Flächen grundsätzlich bzw. problemlos gegeben.

Die beantragte Zielabweichung berührt agrarstrukturelle Belange. Das Vorhaben ändert den Umfang und die Nutzungsmöglichkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen.

#### 3.1 Auswirkungen auf die Landwirtschaft / Landwirtschaftsbetriebe

Innerhalb des Planbereiches sind drei landwirtschaftliche Betriebe (Eigentümer / Bewirtschafter) betroffen. Die Flächeneigentümer und Bewirtschafter hatten bereits Kenntnis von dem Planvorhaben und haben die Projektierung der Fläche befürwortet.

Das Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch hat mit den betroffenen Landwirten und Bewirtschaftern nach Klärung der Sachlage Abstimmungen zum Umgang mit den Auswirkungen bei Inanspruchnahme der Flächen getroffen.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten kann festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3,04 ha sowie einer Zuordnung/Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen ist.

Von der Bereitstellung der städtischen Kompensationsfläche sind die Pachtverhältnisse zweier sehr großer Landwirtschaftsbetriebe betroffen.

Vorteil der aufgezeigten Vorgehensweise ist, dass der Wegfall an Flächen durch drei Landwirte getragen wird und sich somit aufteilt. Jeder Betrieb hat maximal rund 1,5 ha zu verkraften.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen für den jeweiligen Betrieb und deren Entwicklungsfähigkeit sowie deren Produktivität entstehen. Die weiterhin ausreichende Verfügbarkeit von Flächen unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse ist damit gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann eine Abweichung von den im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorrangflächen für die Landwirtschaft als vertretbar eingestuft werden.

#### 4.0 Erforderlichkeit der Abweichung

Da die Flächen des Plangebietes im Regionalplan Südhessen/Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, wird für eine Inanspruchnahme zur Ausweisung von Wohnbauland und Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich.

Da die Flächen des Plangebietes im Regionalplan Südhessen/Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, wird für eine Inanspruchnahme zur Ausweisung von Wohnbauland und Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Die Fläche „Lagerfeld West“ ist für eine Wohnbauflächenentwicklung aus städtebaulicher Sicht die einzig verfügbare Fläche im Stadtgefüge der Stadt Lorsch für die Bereitstellung von Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau. Insbesondere ist auch die kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben, da mit den Eigentümern bereits ein reger Informationsaustausch erfolgte.

Die Flächen am östlichen Stadtrand eignen sich wegen der Wechselwirkung von Stadt- und Landschaftsbild nicht für die Realisierung von Vorhaben des Geschosswohnungsbau. Auch im Rahmen der Innenentwicklung ist mit Blick auf den historischen Stadtkern von Lorsch und dem Status des UNESCO Weltkulturerbes die Realisierung von Geschosswohnungsbau nicht stadt-bildverträglich.

Die Lage des Planbereiches „Lagerfeld West“, für den nun die Zielabweichung beantragt wird, liegt am Westlichen Stadtrand östlich der in ca. 650 m verlaufenden Autobahn A 67.

Im Fall der Entwicklung der geplanten Wohnbauflächenausweisung und Realisierung des Geschosswohnungsbau ergeben sich gegenüber der „Lärmquelle der BAB“ für den südwestlichen Bereich der Stadt Lorsch im Sinne einer Lärmabschirmung positive Aspekte. Die Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Landschafts- / Stadtbild sind im südwestlichen Bereich geringer einzustufen als am östlichen Stadtrand oder anderen Bereichen.

Da für die städtebauliche Entwicklungen von Lorsch, neben den aufgezeigten Flächen, keine weiteren, echten Flächenalternativen zur Verfügung stehen, ist die Wohnbauflächenentwicklung „Lagerfeld West“ derzeit die einzig zielführende und wirtschaftlich umsetzbare Flächenalternative zur Bereitstellung des vorgesehenen Wohnraums mit entsprechender Sozialquote.

Mit der Zustimmung zur beantragten Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan wird die Stadt Lorsch in die Lage versetzt, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitstellen zu können.

Da bereits im STEP 2030 die Bedarfsdeckung der bestehenden Wohnraumnachfrage als Ziel der städtischen Entwicklung behandelt wurde und die Innenverdichtung sowie Umnutzung bestehender baulicher Anlagen und /oder gewerblich genutzter Bebauung zu Wohnzwecken zeitlich nicht kurzfristig umsetzbar ist, wurde die Städtebauliche Studie „Lagerfeld West“ Lorsch beauftragt.

Die entsprechenden Beschlussfassungen der städtischen Gremien, die Wohnbauflächenentwicklung „Lagerfeld West“ betreffen, sind bereits dokumentiert.

Die wohnbauliche Entwicklung soll gemäß den Zielen des Regionalplan Südhessen/Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 insbesondere in Gemeinden und Städten mit zentralen Funktionszuweisungen erfolgen.

Die Stadt Lorsch mit der Funktionszuweisung eines Mittelzentrums hat hier eine entsprechende Versorgungsaufgabe. Die Bereitstellung von adäquaten Wohnbauflächen kann gemäß der Machbarkeitsstudie „Lagerfeld West“ Lorsch, im Gegensatz zu Vorhaben der Nachverdichtung im Innenbereich und der Umnutzung bereits genutzter Flächen, relativ zeitnah innerhalb des Planbereiches „Lagerfeld West“ erfolgen.

Insbesondere soll auch ein Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte in die Planung einbezogen werden, um hier gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Versorgung mit ausreichenden Plätzen zur Betreuung der Kinder eine zeitnahe Realisierungsmöglichkeit zu schaffen.

Die Ausweisung und Realisierung einer Kindertagesstätte haben für die Stadt Lorsch höchste Priorität.

Lorsch den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Schönung  
Bürgermeister