

**Antrag der Stadt Lorsch
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Wohngebietes
„Lagerfeld West“
Aufgestellt am 14. September 2023**



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch

Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld West“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Lorsch vom 14. September 2023 wird die Abweichung vom Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
 2. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind durch geeignete Festsetzungen Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops zu vermeiden.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Ziel des Abweichungsantrags	7
II. Beschreibung des Planvorhabens	7
1. Lage der Stadt Lorsch im Raum	7
2. Lage des Planvorhabens	9
3. Die konkrete Planung	9
a) Städtebauliches Konzept.....	9
b) Verkehr und Erschließung.....	11
c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen.....	13
d) Schutz gegen Immissionen	13
4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“	13
III. Begründung des Zielabweichungsantrags.....	15
1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	15
2. Begründung des Abweichungsantrags.....	16
a) Wohnwirtschaftliche Begründung.....	16
b) Tabellenwert	16
c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte	17
3. Alternativenprüfung.....	17
a) Flächenkriterien	17
b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3	20
c) Bewertung Fläche Nr. 4.....	20
d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West).....	20
e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen	21
4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	21
a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe	21
b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung.....	22
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	23
I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur	24
4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt	25
a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer.....	25
b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm).....	25
II. Kreis Bergstraße	26
1. Untere Naturschutzbehörde.....	26
2. Fachbereich Landwirtschaft.....	26
3. Untere Wasserbehörde.....	27
III. Verband Region Rhein-Neckar	28

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange	29
D. Rechtliche Würdigung	30
I. Erforderlichkeit der Abweichung	30
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	30
2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung	30
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	32
4. Intendiertes Ermessen	32
a) Allgemeines	32
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	33
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden	33
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	34
b) Kein atypischer Fall	34
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	34
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden	34
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	35
(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme	35
E. Hinweis	36
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten @2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets	9
Abbildung 4:	Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH	10
Abbildung 5:	Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung	12
Abbildung 6:	Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023	14
Abbildung 7:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	15
Abbildung 8:	Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen	18
Abbildung 9:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	37

A. Zusammenfassung

Die Stadt Lorsch plant die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes und der Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte auf einer Fläche von ca. 4,1 ha auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Es ist eine Bebauung mit einem Geschößwohnungsbau für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt. Hierdurch sollen zwischen 175 und 200 Wohneinheiten im Stadtgebiet entstehen.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung des einzigen Stadtteils der Stadt Lorsch im Landkreis Bergstraße und ist vollständig im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Auch ist es auf ca. 1,8 ha vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert, ebenso ist es Teil eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie dazu die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen.

Im Ergebnis kommt die Prüfung der Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer Sicht kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Im Rahmen der bestehenden Entwicklungsabsichten und des STEP 2030 „Stadtentwicklungsplan Lorsch 2030“ ist unter qualifizierter Bürgerbeteiligung das Gesamtentwicklungsziel der Stadt dargelegt worden. Hierin hat die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum unterschiedlicher Größe und Art einen besonderen Stellenwert erhalten. Daraus resultiert das Ziel der Ausweisung entsprechender Baugebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lagerfeld West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich, südwestlich der Kernstadt, von Lorsch geschaffen werden.

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 % der entstehenden Wohneinheiten errichtet werden. Insgesamt werden 175 bis 200 Wohneinheiten angestrebt.

Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

Die Ausführungen zur konkreten Planung der Vorhaben beziehen sich zunächst auf die auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“, Stand August 2022, des Büros AG5 Architekten und Stadtplaner Part GmbH, erstellte erste Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Lorsch im Raum

Die Stadt Lorsch mit etwa 14.870 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand:19. September 2023) befindet sich im Landkreis Bergstraße. Lorsch liegt zwischen den Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main. Die direkte Nähe zu den Oberzentren Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt am Main ist von besonderer Bedeutung.

Lorsch zeichnet sich des Weiteren durch seine Lage auf der Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bensheim – Bürstadt – Worms“ sowie den Regionalachsen „Darmstadt – Heidelberg und Groß-Gerau – Mannheim“ aus. Die Stadt Lorsch verfügt zudem mit dem Kloster Lorsch über ein Alleinstellungsmerkmal und führt den Status einer UNESCO-Weltkulturerbestätte.

Damit stellt die Stadt Lorsch ein wichtiges Ziel des Tourismus dar. Lorsch zeichnet sich darüber hinaus als Gewerbe- und nachgefragter Wohnstandort aus. Es leben besonders viele Familien in Lorsch.

Das Umfeld der Stadt Lorsch ist noch ländlich geprägt. Allerdings prägen die Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim mit den guten verkehrlichen Anbindungen an diese Städte unter anderem die hohe Qualität der Stadt Lorsch als Wohnstandort.

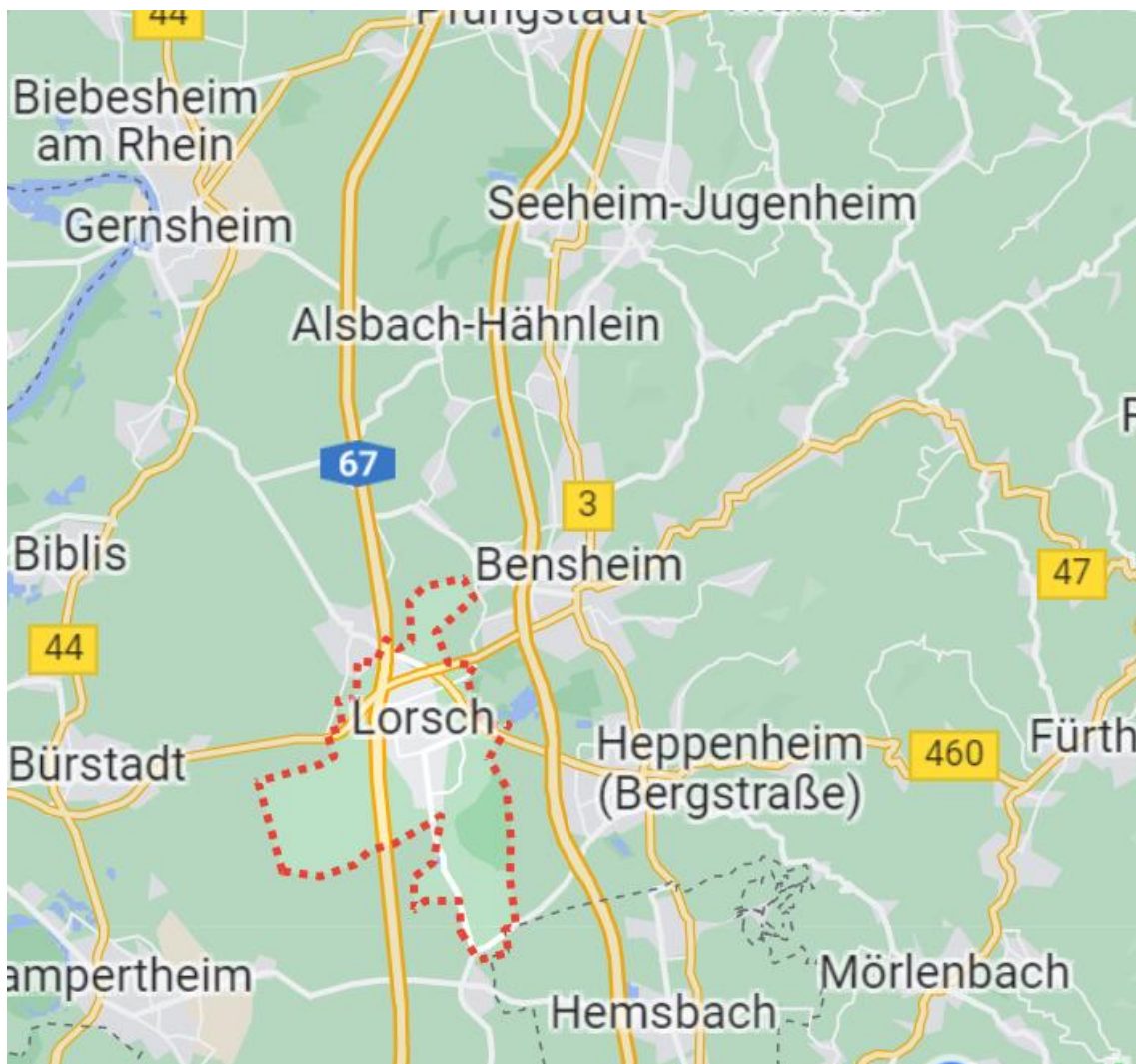


Abbildung 2: Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten ©2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google)

2. Lage des Planvorhabens

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. Westlich verläuft in ca. 650 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 67, östlich innerhalb der bebauten Bereiche die Landesstraße L3111. Gewerbliche und gemischte Bauflächen grenzen östlich an. Südlich an das an den Planbereich angrenzende Biotop, schließen Sonderbauflächen (Kleintier-/Geflügelzucht, Pferdehaltung) an. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden an ein allgemeines Wohngebiet an.

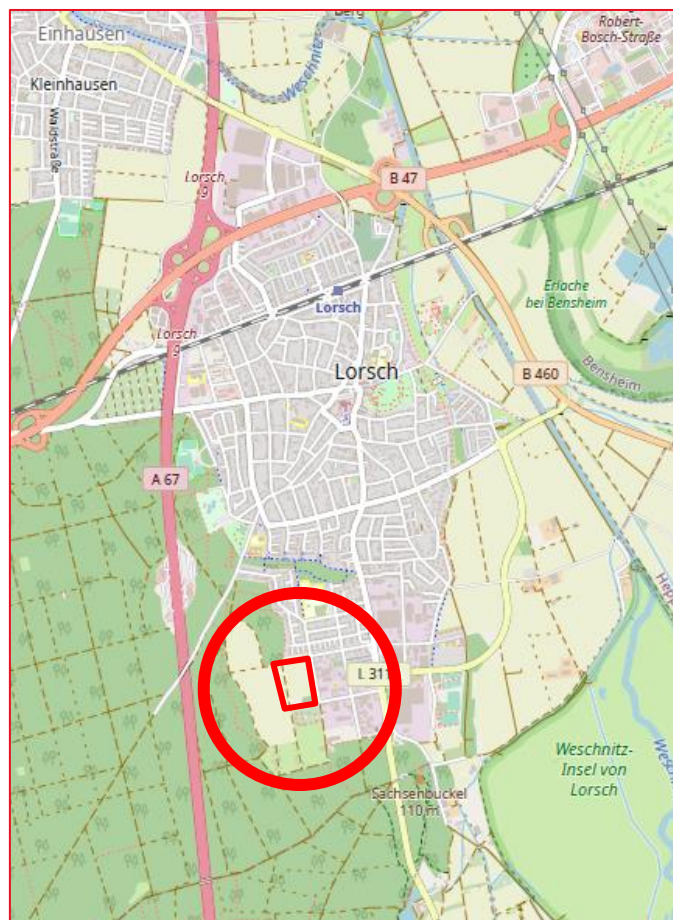


Abbildung 3: Lage des Plangebiets

3. Die konkrete Planung

a) Städtebauliches Konzept

Die Darstellung des Städtebaulichen Konzeptes umfasst neben Aussagen zur Bebauung auch Aussagen zum Verkehr und den Grün- und Freiflächen sowie sonstigen Maßnahmen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch ist die entsprechend der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ aus dem Jahr 2022 favorisierte Variante C (siehe die nachfolgende Abbildung 4).

Grundkonzeption für das Gebiet ist die Gliederung in „Nachbarschaften“ und baulich arrondierte Teilbereiche. Durch die Stellung der Baukörper ergeben sich drei „Cluster“ unterschiedlicher Größe und Anordnung mit jeweils ca. 70 Wohneinheiten mit grünen Innenbereichen. Die Wohnungsanzahl ist variabel und von der Wohnungsgröße bzw. Dachgestaltung abhängig. Als Baukörper werden jeweils Zeilen in Spanner - Erschließung mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen.



Abbildung 4: Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH

Insgesamt gruppieren sich die Baukörper um eine zentrale lineare Freifläche bzw. „Promenade“, die die Teilbereiche verbindet und gliedert. An dieser Fußgängerverbindung können tertiäre Nutzungen angelagert werden, z. B. ein Kiosk und im Bereich des Erdgeschosses, im südöstlichen Cluster gemeinschaftliche Nutzungen, sodass auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Das südlich gelegene Naturschutzgebiet wird nicht überplant.

Im Norden wird als Abschluss bzw. „Auftakt“ am vorhandenen Grünzug die Fläche für eine Kindertagesstätte vorgeschlagen. Insgesamt werden für die Wohnbauten maximal drei Vollgeschosse vorgeschlagen, die in Teilbereichen durch Staffel- bzw. Dachgeschosse ergänzt werden können. Die Dachgestaltung ist freigestellt, jedoch werden vorwiegend begrünte Flachdächer vorgeschlagen, die darüber hinaus Solaranlagen aufnehmen können.

b) Verkehr und Erschließung

Wichtigster Ansatz ist das Bestreben, das Gesamtquartier von Kraftfahrzeug - Verkehr freizuhalten. Innerhalb des Gebietes sollen ausschließlich Andienung, Müllabfuhr und Feuerwehrverkehre möglich sein. Ansonsten liegt der Fokus auf einer Fahrrad- und Fußwegerschließung.

Die Haupteerschließung erfolgt ausschließlich von der Lagerfeldstraße. Lediglich die Kindertagesstätte wird von dem nördlichen Erschließungsweg parallel zum Grünzug erschlossen. Folgerichtig sieht das Stellplatzkonzept Parkieranlagen (Parkpaletten) im Osten an der Lagerfeldstraße vor. Auf Tiefgaragen soll aus Kostengründen verzichtet werden. Sollte entwurfsbedingt ein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen, ist die Errichtung von Tiefgaragen nichtsdestotrotz möglich.

Innerhalb des Quartiers sind in den jeweiligen Clustern an den Hauptwegen Fahrrad-sammelplätze vorgesehen. Die Wohnungerschließung erfolgt über Wohnwege. Ein differenziertes Fußwegenetz erschließt alle Teilbereiche in Nord-Süd- und in Ost-West Richtung. Daraus ergibt sich außerdem die Möglichkeit einer guten Verknüpfung mit den Umgebungsbereichen und den sich westlich anschließenden Landschaftsraum.

Die Erschließungsqualität des Stadtgebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr wird seitens der Stadt Lorsch als gut bewertet. Die Einzugsbereiche von 300 m bis 500 m decken den Großteil des Siedlungskörpers der Stadt Lorsch ab. Eine Erreichbarkeit der Oberzentren mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist über Busverbindungen zum Bahnhof Bensheim gegeben, allerdings gegenüber dem Individualverkehr (PKW) nicht unbedingt konkurrenzfähig. Der Bahnhof Lorsch dient als lokaler Verknüpfungspunkt zwischen dem Öffentlichen Personennah- und dem Schienenverkehr.

Das Stadtgebiet biete aufgrund seiner Dichte und der kurzen Wege gute Grundvoraussetzungen zur Nutzung des Fahrrads. Die überwiegend mit Tempo 30-Zonen oder verkehrsberuhigten Bereichen ausgewiesenen Wohngebiete stellten schon heute gute Bedingungen für den Radverkehr dar. Das Radhaupttroutennetz baut im Wesentlichen auf den Hauptstraßen- und Sammelstraßennetz auf, diese Hierarchie findet sich im Radwegekonzept der Stadt Lorsch wieder. Die Förderung der Nahmobilität ist ein wichtiges Handlungsfeld des STEP 2030 der Stadt Lorsch.

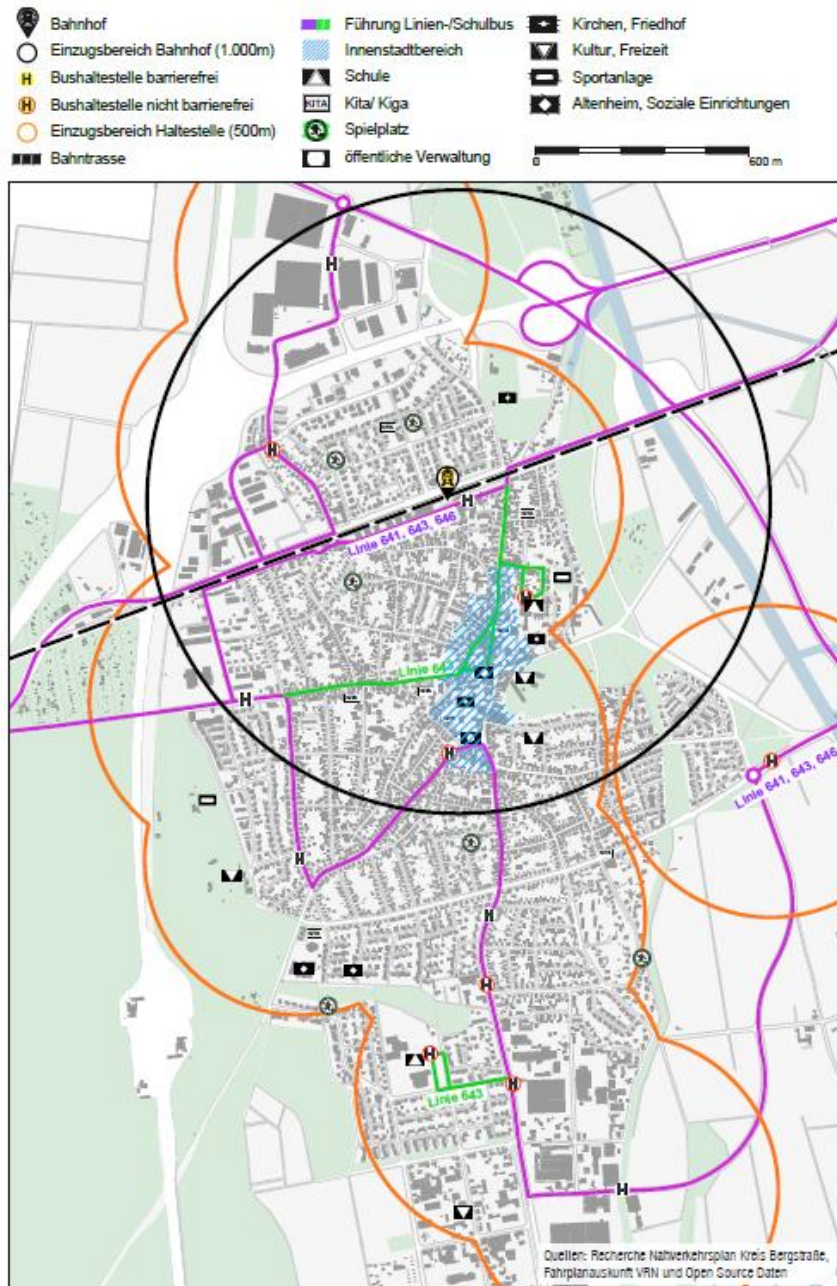


Abbildung 5: Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung

c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen

Das Freiflächenkonzept sieht eine Gliederung und Hierarchie von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen vor, sodass sowohl ein Angebot an gemeinschafts- und identitätsstiftenden Bereichen besteht, und sich gleichzeitig halbprivate sowie einzelne Privatflächen ergeben. Die im Landschaftsplan als Schutzgebiet ausgewiesene südliche Freifläche bleibt von der Freiflächenplanung unberührt, kann aber bedarfsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in noch zu bestimmender Weise in das Freiflächenkonzept integriert werden.

Wichtiges Element ist die von Norden nach Süden verlaufende zentrale Fußwegachse, die als öffentliche Grün- und Freifläche sämtliche Bereiche verbindet. Die Kindertagesstätte verfügt über einen eigenen Freibereich mit insgesamt ca. 5.500 qm Grundstücksfläche.

d) Schutz gegen Immissionen

Im Bereich Lagerfeld ist in Teilbereichen gegenüber den gewerblichen Nutzungen eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) vorzusehen, um die Gebietsabgrenzung zum Wohngebiet zu gewährleisten und Immissionen abzuwenden. Weiterhin ist bezüglich der Lärmbelastung auch zu prüfen, ob und – wenn ja – in welchem Maße sich der Verkehrslärm, der von der in ca. 650 m Entfernung verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 ausgeht, auswirkt. Die Details zum Lärmschutz werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert.

4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“

Auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der Städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ wurde ein erster Entwurf zum Bebauungsplan „Lagerfeld West“ erstellt.

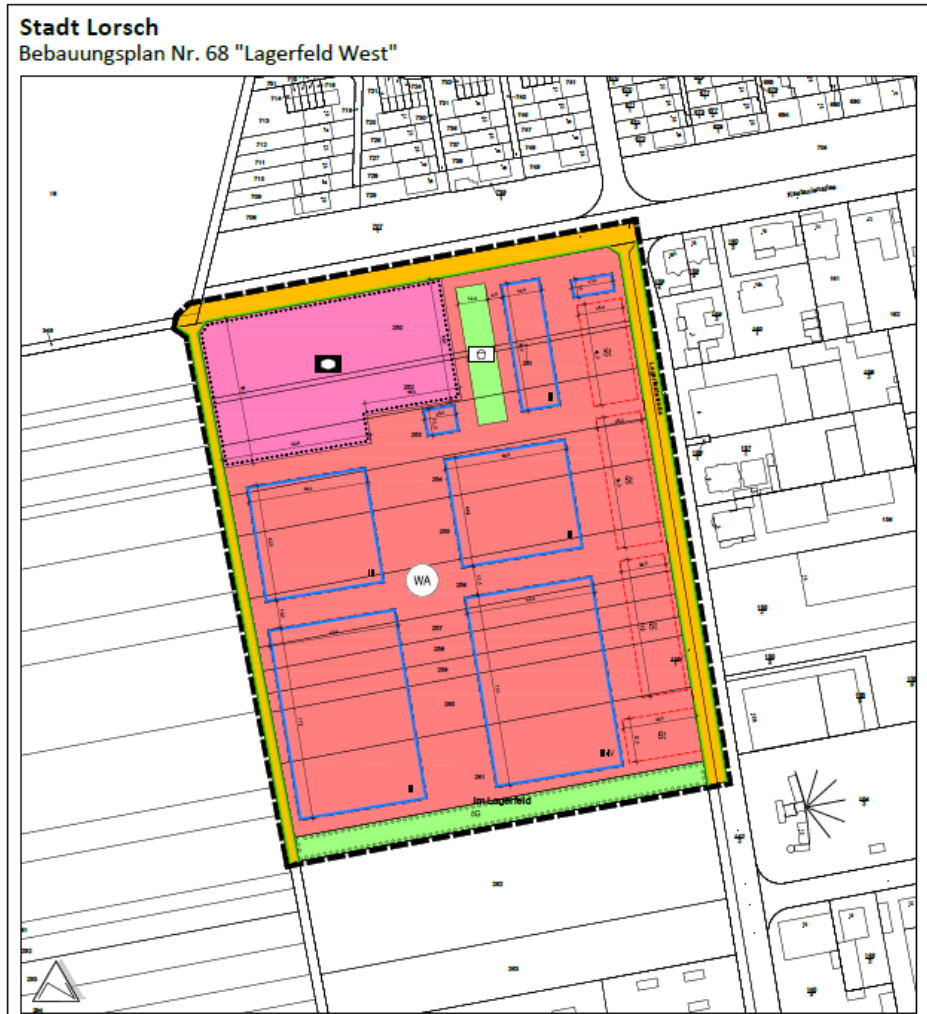


Abbildung 6: Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, südlich der Kastanienallee, soll – wie dargestellt – eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

An die Fläche der geplanten Kindertagesstätte grenzen östlich und im Süden Wohnbauflächen an, diese werden hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an die bestehenden Gehölzstrukturen, ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG) zur Gebietseingrünung und vertraglichen Zuordnung zu den Grünbeständen festgesetzt, die entsprechenden Maßnahmen der Begrünung sind in Abstimmung mit dem Fachbeitrag Naturschutz / Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

III. Begründung des Zielabweichungsantrags

Der Stadt Lorsch ist sehr wohl bewusst, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben, sieht aber auch wegen der bestehenden Bedarfe das Erfordernis, sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauflächenausweisung zu betreiben, da eine Deckung der Bedarfe mit den vorhandenen Potentialen nicht gedeckt werden kann.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung betreibt die Stadt derzeit in mehreren Fällen Bebauungsplanverfahren zur Nachverdichtung in Wohngebieten bzw. zur Umnutzung von bebauten Gebieten in denen die Nutzung aufgegeben wurde, oder absehbar ist, dass die Nutzung aufgegeben wird.

Die Innenentwicklung kann für die Stadt Lorsch andererseits auch nicht flächendeckend betrieben werden, da insbesondere die Kernstadt mit dem historischen Kontext und der Status als UNESCO-Kulturerbe gewisse Schranken aufweisen.

1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 liegt das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (ca. 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

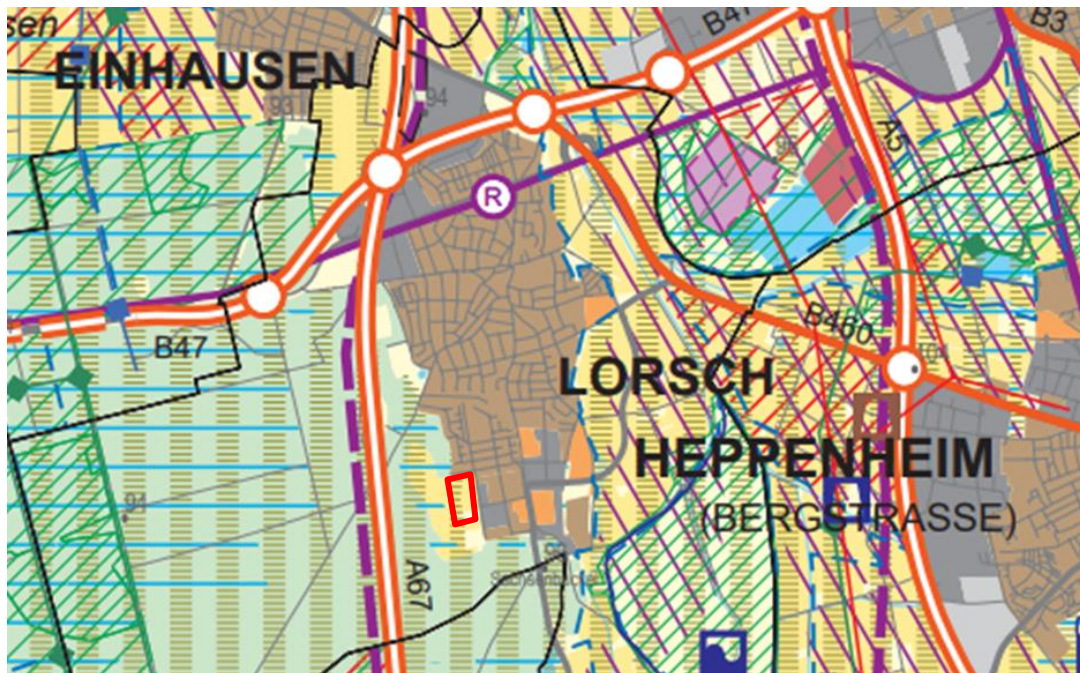


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung, wurde das Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte (in der Alternativenprüfung als W 5 gekennzeichnete Fläche) im Hinblick auf die Rücknahme regionalplanerischer Freiraumrestriktionen für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen aufgenommen.

2. Begründung des Abweichungsantrags

a) Wohnwirtschaftliche Begründung

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 22. Januar 2007 rechtswirksam. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich sind Wohnbauflächen und östlich Misch- und gewerbliche Bauflächen als Bestandsflächen dargestellt. Westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen an. Südlich grenzt ein gemäß § 30 BNatSchG und § 15 HeNatG geschütztes Biotop (Schutz besonderer Lebensräume nach Hessischer Biotopkartierung) an. Diese Flächen werden wegen ihres besonderen Schutzstatus nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

b) Tabellenwert

Seit 2002 hat die Stadt Lorsch rund 18 ha Wohnbauflächen entwickelt. Dabei handelte es sich im Jahr 2012 um die Neuausweisung des Baugebiets Wiesenteich auf 3,3 ha. Die übrigen Entwicklungen erfolgten im Rahmen der Innenentwicklung. Für die Stadt Lorsch ist der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Tabelle 1 mit 21 ha Siedlungsfläche angegeben.

Da die Wohnbauflächenausweisung der Stadt Lorsch in den letzten 20 Jahren in einem Umfang von lediglich 3,3 ha erfolgte und gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Zeitraum 2002 bis 2020 mehr als 20 ha als Tabellenwert festgelegt wurden, steht noch ein ausreichendes Kontingent für eine Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch zur Verfügung.

c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte

Im vorliegenden Fall könne für den Planbereich Lagerfeld West der Stadt Lorsch festgestellt werden, dass die Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar für eine Besiedlung im verstädterten Bereich von 50 Wohneinheiten je Hektar durch die geplante Realisierung von Wohnungen im Geschößwohnungsbau eingehalten werden. Mit Bezug auf das Bruttobauland und den geplanten 175 bis 200 Wohneinheiten (Mittelwert 188) könne im Planbereich „Lagerfeld West“ eine Dichte von rund 45 Wohneinheiten je Hektar angenommen werden.

3. Alternativenprüfung

a) Flächenkriterien

Obwohl die Stadt Lorsch, wie dargelegt, verschiedene Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungen bereits bestehender Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung betreibe, könne der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. So sei etwa für das östlich des Planvorhabens gelegene Gewerbe- und Mischgebiet eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms Baulandoffensive Hessen erstellt worden, um das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung neu zu ordnen und zu entwickeln.

Insbesondere für die kurzfristige Bereitstellung von Bauland werde es erforderlich, in gewissem Rahmen, auch eine Außenentwicklung zu betreiben. In diesem Zusammenhang sei auch darauf zu verweisen, dass die Stadt Lorsch seit dem Jahr 2012 (Baugbiet Wiesenteich mit 3,3 ha) keine neuen Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen hat.

Neben den Flächen, die im STEP 2030 der Stadt Lorsch für eine wohnbauliche Entwicklung und Ausweisung von Bauland aufgenommen seien, sei ergänzend die Fläche im Bereich Lagerfeld West in den Fokus der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch gerückt.

Die Flächen die für eine Bereitstellung von Bauland gemäß STEP 2000+ und in der Weiterentwicklung gemäß STEP 2030 sowie gemäß Beschlusslage zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar für die Stadt Lorsch in Betracht kommen, seien der nachfolgenden Darstellung und der zugehörigen tabellarischen Auflistung (Tabelle 1) der Standortalternativen zu entnehmen.

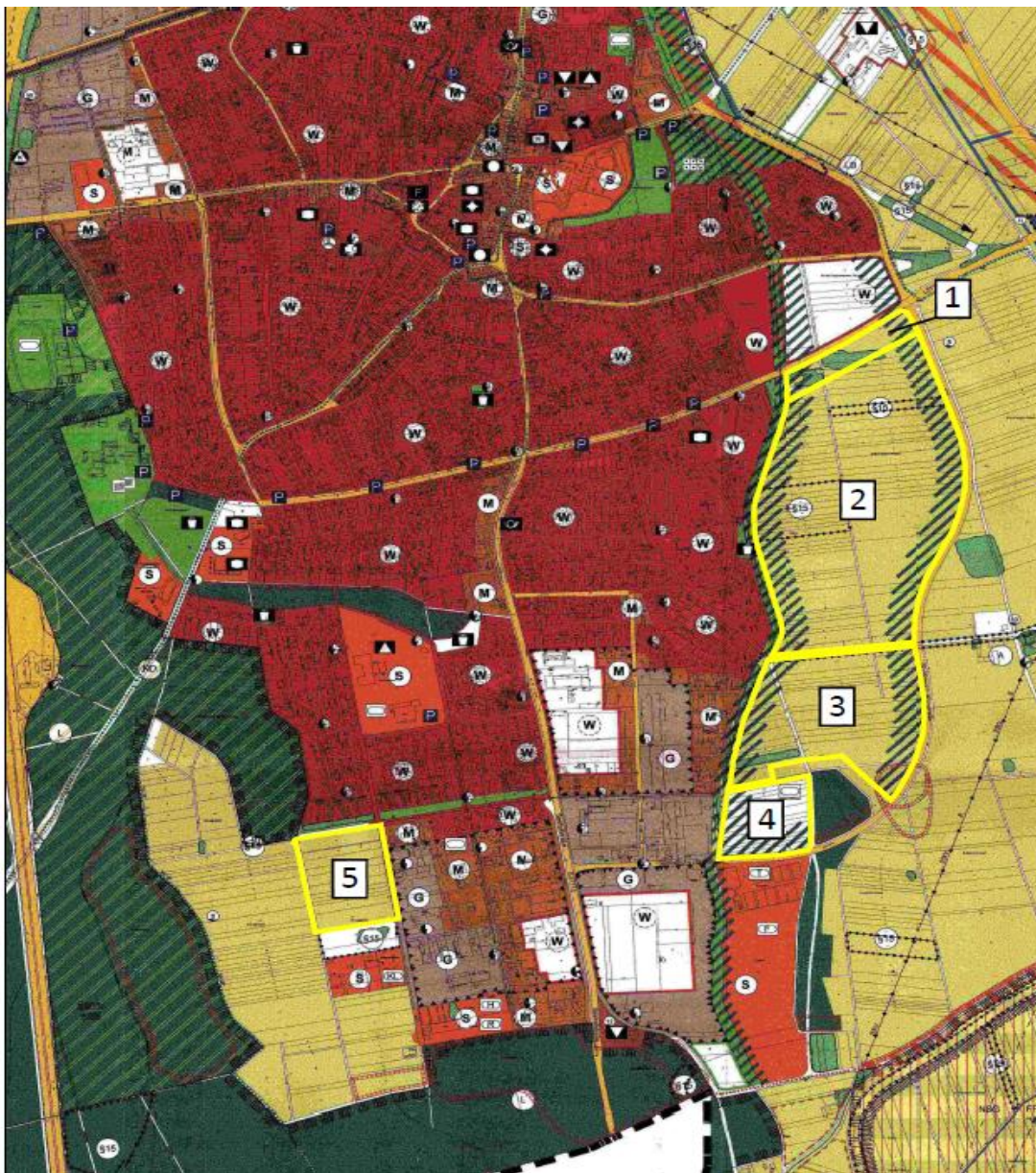


Abbildung 8: Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen

In der Stadt Lorsch kommen nach Darstellung der Stadt die nachfolgend aufgeführten Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich in Betracht:

Tabelle 1: Übersicht Standortalternativen

Lfd. Nr.	Gebietsbezeichnung Nr. (Step 2000+ / 2030)	Bemerkungen
1.	In den Langen Ruten Nord; 6a/B	Erschließung von West nach Ost zusammen mit den Flächen 6 b und d 6 c den Stadtkörper arrondieren, Bereich südlich „Friedenstraße“, innerhalb Süd-Ost-Umgehung Anschluss an Erweiterung Wiesenteich (B-Plan Nr. 34/2); Flächengröße ca. 1,8 ha; Priorität I (kurz bis mittelfristige Entwicklung)
2.	In den Langen Ruten Mitte; 6b/B	Fläche östlich des bebauten Siedlungsgebiets Innerhalb Verlauf Süd-Ost-Umgehung Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; LW-Flächen / Grünland – Pferdekoppeln, Flächengröße ca. 24 ha – Priorität II (mittel- bis langfristige Entwicklung)
3.	In den Langen Ruten Süd; 6c	Lage innerhalb der „Südöstlichen Ringstraße Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; GE-eingeschränkt, nicht störendes Gewerbe, hoher Grünanteil, Priorität III, (mittel- bis langfristig) Flächengröße ca. 10,4 ha
4.	An der südöstlichen Ringstraße; 6d/B	Die noch im STEP 2000+ vorgesehenen, bzw. geplanten Nutzungen (Sport- und Freizeitnutzungen / Grünflächen) wurden nicht in den STEP 2030 überführt. Im nördlichen Bereich der Fläche (6d) wurde eine Sondernutzung Seniorenresidenz mit Pflegeappartements realisiert. In Planung sind ein Krankenhaus und ein Standort für Wachkomapatienten. Flächengröße ca. 3,0 ha.
5.	Lagerfeld West; 8b	Ursprünglich für die Entwicklung einer Gewerbefläche vorgesehen – nicht umgesetzt! Lage angrenzend an die Lagerfeldstraße, gut erschlossen, Bauflächen Ausweisung mit Zielabweichungsverfahren, Bauleitplanung im Parallelverfahren; Flächengröße ca. 4,1 ha.

b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3

Die aufgeführten Flächen „In den Langen Ruten“ (Nrn. 1 bis 3) seien zwar verkehrlich unproblematisch zu erschließen, nähmen aber ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, zudem seien jeweils der Bestand sowie das Entwicklungspotential der Biotop- und Nutzungstypen mit mittel bis hoch einzustufen.

Die Potentialfläche „In den Langen Ruten / Nord“ sei für eine Wohnbauflächenentwicklung mit einer geringen bis mittleren Dichte vorgesehen, dies gelte auch für die Fläche Nr. 2 „In den Langen Ruten / Mitte“.

Die Fläche Nr. 3 „In den Langen Ruten / Süd“ komme für die Ausweisung einer Flächenentwicklung für ein allgemeines Wohngebiet nur in Betracht, wenn die gemäß STEP 2030 angedachte Mischnutzung nicht weiterverfolgt werde.

Die drei Flächen in den Langen Ruten lägen zudem teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Weschnitz. Im Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar seien die Flächen dieser Bereiche freiraumplanerisch durch die Darstellung eines Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz vor weiterer Siedlungstätigkeit zu sichern. Ob im Zuge des weiteren Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Freiraumdarstellungen Rücknahmen erfolgen, sei fraglich.

c) Bewertung Fläche Nr. 4

Die Fläche Nr. 4. „An der südlichen Ringstraße“ komme für eine weitere Entwicklung nicht mehr in Betracht, da hier bereits, entgegen des Vorschlags des STEP 2000+, die Flächen für Sport und Freizeit zu nutzen, Vorhaben einer Sondernutzung umgesetzt wurden bzw. bereits Folgenutzungen geplant seien.

d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West)

Im Gegensatz zu den Flächen „In den Langen Ruten“ sei die Fläche Nr. 5 „Lagerfeld West“ für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet; einzig die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug stelle eine Zielabweichung von den Festlegungen der Regionalplanung dar.

Die Fläche sei zunächst (STEP 2000+) als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen gewesen. Weitere Restriktionen aus Sicht des Naturschutzes bestehen für die rein landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung würden die naturschutzrechtlichen und sonstigen Umweltbelange im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt und – soweit erforderlich – entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die in den Bebauungsplan zu integrieren seien. Die Fläche Lagerfeld West sei auch besonders geeignet, da im Zuge der Gewerbeflächenkonzeption und der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive Hessen auch das östlich angrenzende Gewerbegebiet Lagerfeld in den Fokus gerückt und verstärkt zu einer gemischten Nutzung umgewandelt werde.

e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen

Die weitere Siedlungstätigkeit im Osten der Stadt biete sich zwar auf den Flächen W1 und W 2 an. Das Potential dieses Areals für eine wohnbauliche Entwicklung sei bereits in Form einer Machbarkeitsstudie näher beleuchtet worden. Betroffene Belange des Umweltschutzes seien auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauleitplanung) abzarbeiten. Festzuhalten sei, dass für diese Flächen durch die restriktiven naturräumlichen Festlegungen im Zuge des Anhörungsentwurfs des Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung eine zeitnahe Entwicklung ausschließen.

Neben den dargelegten Verhältnissen aus regionalplanerischer und naturräumlicher Sicht zur Entwicklung der Potentialflächen W 1 und W 2 stehe auch deren Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Baulandentwicklung entgegen. Im direkten Vergleich der Flächenpotentiale der Flächen „In den Langen Ruten“ und „Lagerfeld West“ sei mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Vorgaben und die sonstigen Rahmenbedingungen festzustellen, dass sich die Antragsfläche am ehesten für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung eigne. Dies gelte umso mehr, als die negativen Auswirkungen, die die Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft mit sich bringe, voraussichtlich ausgeglichen werden könnten.

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

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

Das Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch habe 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 könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung/Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei.

Von der Bereitstellung der städtischen Kompensationsfläche seien allerdings die Pachtverhältnisse zweier sehr großer Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Vorteil der aufgezeigten Vorgehensweise sei, dass der Wegfall an Flächen durch drei Landwirte getragen werde und sich somit aufteile. Jeder Betrieb habe maximal einen Verlust von rund 1,5 ha zu verkraften.

Demnach könne davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen für den jeweiligen Betrieb und dessen Entwicklungsfähigkeit sowie dessen Produktivität entstehe.

b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung

Der Vorentwurf zum Umweltbericht führt zur natürlichen Leistungsfähigkeit der Böden aus, dass die Ertragszahlen im Plangebiet vorwiegend geringe Ackerzahlen (> 40) bis teilweise mittlere Ackerzahlen (50) aufweisen.

Die Umweltauswirkungen würden im Bauleitplanverfahren ermittelt und bewertet und in dem erforderlichen Maß im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Es wird darauf hingewiesen, dass das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (circa 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liege.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung / Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei. Es werde daher davon ausgegangen, dass für die hier betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe keine erheblich negativen Auswirkungen entstehen. Es werden daher keine Bedenken erhoben.

Die Beanspruchung von circa 1,8 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Es würden keine Bedenken erhoben.

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

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich „Lagerfeld West“ mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in keinem festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinde.

3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur

Aus Sicht der zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur wurde in der Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei den gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien. Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Das betroffene Ackerland werde momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der Fläche um Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen wie Spargel eignen. Eine Berechnung der Flächen sei gegeben.

Gemäß Grundsatz G10.1-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen [...] besonders zu schützen. Von Natur aus gebe es nur wenige Böden, die den hohen Standortanforderungen für Sonderkulturen wie Spargel entsprechen. Die sandigen Böden im Vorhabengebiet in Kombination mit der Bewässerung seien für diesen Anbau hervorragend geeignet. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021, der als Grundlage für die Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft diene, würden landwirtschaftliche Flächen, im Kriterium erweiterte Standort-/Nutzungsseignung um eine Stufe (von 3) aufgewertet, wenn sie berechnungsfähig seien.

Laut Antragsunterlagen könne durch die Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche sowie einer Zuordnung von Tauschflächen eine Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte ausgeschlossen werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftliche Verkehr dürfe durch die Umsetzung des Vorhabens nicht eingeschränkt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht solle bei Zulassung der Abweichung angestrebt werden, dass durch natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen solle bei Zulassung der Abweichung so lange wie möglich beibehalten werden.

Landwirtschaftlich übliche Emissionen von den angrenzenden Flächen wie Staub, Geruch, Lärm, etc. seien entschädigungslos hinzunehmen. Dies solle bei Zulassung der Abweichung gegenüber den zukünftigen Anwohnern kommuniziert werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden bezüglich Beanspruchung dieser Flächen, die für den Sonderkulturen - Anbau geeignet seien, Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand werde das Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht als typisch eingeschätzt.

4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer

Das Gemeindegebiet der Stadt Lorsch werde gemäß der Starkregen- Hinweiskarte dem Starkregen- Index „Hoch“ zugeordnet. Die Prüfung einer entsprechenden Betroffenheit wird empfohlen zu prüfen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie könne entsprechende Daten zur Verfügung stellen:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm)

Das für Lärmschutz zuständige Dezernat erhebt gegen die Planung erhebliche Bedenken und die geplante Abweichung sei daher aus Sicht des Immissionsschutzes abzulehnen.

Zwar sei zutreffend, dass die geplante Bebauung die vorhandene (Wohn-)Bebauung gegen den Lärm der Bundesautobahn BAB 67 abschirme, die neu entstehende Bebauung sei dieser Lärmquelle dagegen umso mehr ausgesetzt.

Der Lärmkartierung des Landes Hessen unter [Lärmviewer Hessen](#) sei zu entnehmen, dass in dem in Rede stehenden Bereich mit einem durchschnittlichen täglichen/nächtlichen (L_{den}) Schallimmissionspegel von 65 dB(A) bis 69dB(A) zu rechnen sei.

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) würden für den Verkehrsbereich Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts in Wohngebieten angegeben.

Auch wenn die Werte der Lärmkartierung als 24 Stundenmittelwerte nicht direkt mit den Orientierungswerten nach der DIN 18005 als „Nachtwert“ verglichen werden könnten, werde aber auch so schon auf den ersten Blick klar, dass hier ein enormes Konfliktpotenzial bestehe. Die vorgenannte DIN- Norm führe hierzu ergänzend aus:

„Bei Beurteilungspegeln über 45dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Genau das werde hier aber der Fall sein.

II. Kreis Bergstraße

1. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde sei zur Entwicklung dieses Bereichs bereits im Rahmen der 2. Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine Bewertung vorgenommen worden. Zu diesem Zeitpunkt sei allerdings das südlich an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 - Lagerfeld-West angrenzende Biotop Bestandteil der Fläche KB 26 gewesen. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde werde auch bei Aussparung der o.g. Fläche durch das Heranbauen eine Zerstörung der Sandrasenfläche infolge Verinselung mit einhergehender Verarmung der Flora sowie infolge des zunehmenden Siedlungs- und Freizeitdrucks (v.a. herumlaufende Hunde und Katzen) nicht zu vermeiden sein, so dass die Inanspruchnahmen als äußerst kritisch erachtet würden.

Ob mit dem Vorhaben relevante Auswirkungen für das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Forehah“ oder Natura 2000- Gebiete einhergingen, werde in den vorgelegten Unterlagen nicht thematisiert.

Bezüglich der Prüfung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte werde auf die Stellungnahme der im Verfahren maßgeblich zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) verwiesen.

2. Fachbereich Landwirtschaft

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen äußerst kritisch beurteilt. Bei der Fläche handele es sich um Ackerland, das von zwei Landwirten bewirtschaftet werde und im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ mit der höchsten Wertigkeit 1a aufgeführt sei.

Dies bedeute, es handelt sich um eine gut erschlossene, größere Bewirtschaftungseinheit, die sich mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lasse.

Angesichts des stetigen Flächenverbrauchs von derzeit bundesweit 55 ha/Tag durch die kontinuierliche Errichtung von neuen Gebäuden und die Versiegelung von Flächen für den Straßenbau solle die Planung von Neubauten umgangen werden. Landwirtschaftliche Flächen würden benötigt, um Grundwasser zu bilden, Kohlendioxid zu binden und vor allem unsere Nahrungsmittelproduktion sicherzustellen.

3. Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung vorgebracht. Das im fraglichen Bereich gekennzeichnete Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz gehöre an dieser Stelle keinem Wasserschutzgebiet an. Die in Nord - Süd- Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 67 fungiere hier als trennendes Element. Ein Aufschließen des Ortsrandes Richtung Autobahn stehe aus Sicht der Wasserbehörde dem Grundwasserschutz im Umfang des geplanten Bebauungsplanes nicht entgegen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. entlang der Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

Mehrere städtebauliche Vorstudien zeigten, dass für die städtebauliche Entwicklung von Lorsch keine weiteren, echten Flächenalternativen zur Verfügung stünden. Die Wohnbauflächenentwicklung „Lagerfeld West“ stelle derzeit die einzig zielführende und wirtschaftlich umsetzbare Flächenalternative zur Bereitstellung des vorgesehenen Wohnraums (Geschosswohnungen) mit entsprechender Sozialquote dar. Insbesondere wäre auch die kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben, da mit den Eigentümern bereits ein reger Informationsaustausch erfolgte.

Die Lage des Planbereiches „Lagerfeld West“ am westlichen Stadtrand östlich der in ca. 650 m verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 bedeute im Fall der Entwicklung der geplanten Wohnbauflächenausweisung und Realisierung des Geschosswohnungsbaus 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 seien im südwestlichen Bereich geringer einzustufen als am östlichen Stadtrand oder anderen Bereichen.

Das Vorhaben betreffend positiv hervorzuheben sei zudem, dass die entsprechende Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen extra neu aufgenommen worden sei (Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte).

Aus den beschriebenen Gründen werde dem Vorhaben positiv gegenübergestanden.

Aus deren Sicht stelle die Ausweisung an dieser Stelle ferner keine Atypik dar. Es würde sich vielmehr um eine im Ried bzw. entlang der Bergstraße typische Flächeninanspruchnahme handeln. Die Kommunen seien vielfach flankiert mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft die eine hohe Wertigkeit aufwiesen.

III. Verband Region Rhein-Neckar

Den Planungsabsichten zur Entwicklung von Siedlungsflächen im Überschwemmungsgebiet der Weschnitz im Osten der Stadt werde seitens des Verbands Region Rhein-Neckar kritisch gegenübergestanden, sodass die westlich gelegenen Flächen im Bereich Lagerhausstraße als Potential für eine weitere Siedlungsentwicklung von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt worden seien.

Im Umweltbericht zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sei darauf hingewiesen worden, dass die Bedeutung der auf einer Teilfläche vorkommenden Magerrasenstandorte auf der Bauleitplanebene zu berücksichtigen sei.

Zu dem vorliegenden Zielabweichungsantrag der Stadt Lorsch wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Verband Region Rhein-Neckar keine Bedenken vorgebracht werden. Vielmehr sei die Planungsabsicht deckungsgleich mit den Aussagen des laufenden ersten Änderungsverfahrens des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Einhausen, die Städte Bensheim, Bürstadt, Lampertheim und Heppenheim, Hessen Mobil sowie der Kampfmittelräumdienst und die Obere Bergbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht oder keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mit der vorrangigen Nutzung Landwirtschaft nicht vereinbar.

2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die geplante Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Somit verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

Dies ist vorliegend der Fall. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen oder ersichtlich, die gegen eine Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Siedlung sprechen. Die Details zum Schutz der Bewohner vor Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die Bundesautobahn A67, das angrenzende Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung, einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs, werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert werden müssen.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in zahlreichen Beschlussvorlagen dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrunde lägen, verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung

ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen-Kosten-Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist. Mit anderen Worten: in Fällen, in denen – wie vorliegend – ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden muss, soll ausgeschlossen sein, dass von einem solchen Vorhaben die im jeweiligen Suchraum besten Böden betroffen sind.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. liegt auch dann vor, wenn es infolge der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

b) Kein atypischer Fall

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Die einzelnen in Betracht kommenden Alternativen wurden in einem vorbereiteten Städtebaulichen Entwicklungskonzept untersucht und in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingeordnet. Entscheidend ist, ob es aus regionalplanerischer Sicht besser geeignete Gebiete für die angestrebte Wohnbauentwicklung gibt. Sind verschiedene Gebiete – wie vorliegend – aus regionalplanerischer Sicht gleich geeignet, stellt es keinen atypischen Fall dar, wenn sich die planende Kommune aus städtebaulichen Gründen für eines der in Betracht zu ziehenden Gebiete entscheidet. Im Ergebnis kommt die Prüfung zu einem, aus regionalplanerischer Sicht, nachvollziehbaren Ergebnis, daher liegt kein atypischer Fall vor.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Die Antragstellerin hat in den Antragsunterlagen beschrieben, dass es sich hinsichtlich der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der im Geltungsbereich befindlichen Flächen gerade nicht um herausragende Werte handelt, sondern vielmehr um durchschnittliche. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass das Plangebiet für den Sonderkulturen-Anbau (Spargel, Erdbeeren) geeignet ist und gegenwärtig auch entsprechend genutzt wird. Diese Tatsache wirkt sich insbesondere im Bereich der Einkommensfunktion der Vorranggebiete für Landwirtschaft aus. Demgegenüber kommt Sonderkulturen im Bereich der Ernährungsfunktion eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt im Einvernehmen mit den derzeit dort tätigen landwirtschaftlichen Betrieben. Da in Lorsch zahlreiche Gemarkungen für den Anbau von Sonderkulturen geeignet sind, kann der Flächenverlust kompensiert werden. Auch insoweit liegt kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei dem Entzug von insgesamt rund 4,1 ha Fläche zu keiner Existenzgefährdung der drei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme

Die Stadt Lorsch führt zutreffend aus, dass keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme erfolgt. Soweit der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße hinsichtlich der von der Bundesautobahn BAB 67 ausgehenden Lärmimmissionen erhebliche Bedenken geltend macht, vermag auch dies keinen atypischen Fall zu begründen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Lärmbelastung des Gebiets in erster Linie auf Ebene der Bauleitplanung untersucht und gelöst werden muss.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt im November 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2023/6

Sabine Mahler

Telefon: 6374

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

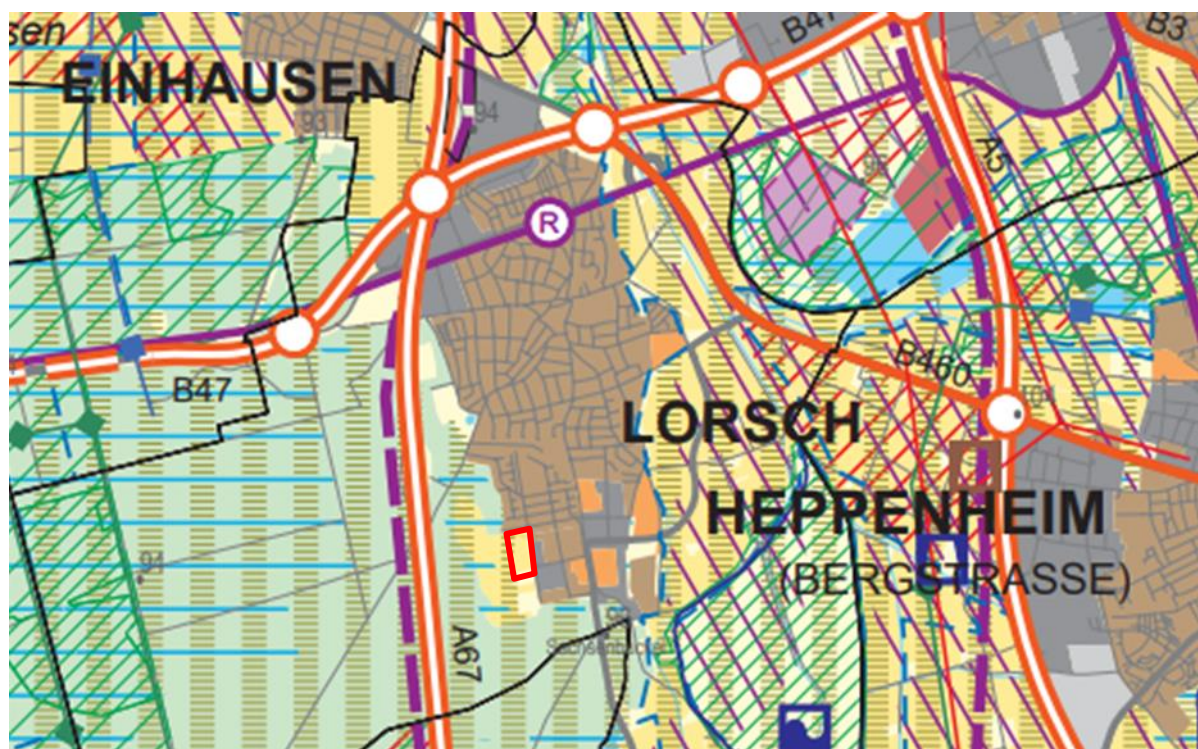


Abbildung 9: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird