

## **Textliche Festsetzungen**

(März 2011)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich zur 2. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ überein.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Im Rahmen der offenen Bauweise erfolgt eine Einschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern (siehe Nutzungsschablone).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

#### **2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken bzw. auf den im Plan festgesetzten privaten Stellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachzuweisen.

Garagen, Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Garagen müssen zwischen Garagentor bzw. Garageneinfahrt und öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,00 m aufweisen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster, letztgenannte jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

### **4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und soweit möglich teildurchlässig herzustellen. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich über Grünflächen zu versickern oder in Zisternen abzuleiten und zu nutzen. Der Überlauf von Zisternen ist zu versickern.

Es wird empfohlen, selbstreinigende fest einbaubare Fledermausfassadenröhren (geeignet für Zwergfledermäuse) an Neubauten anzubringen.

### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens eine Kiefer „heimische Waldkiefer - Pinus sylvestris“ (Stammumfang mindestens 14 / 16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich autochthone Kiefern zu pflanzen. Bereits vorhandene gesunde Kiefern werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet. Abgängige Kiefern sind zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen muss der Anteil heimischer (oder etablierter) Arten und Sorten 50 % oder mehr betragen; zu verwenden sind die Pflanzlisten A (Bäume) und B (Sträucher).

Die festgesetzten Anpflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der entsprechenden Wohnbebauung durchzuführen.

**Pflanzliste A:**

Pinus sylvestris (Waldkiefer)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Betula pendula (Sand-Birke)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Juglans regia (Walnuss)

**Pflanzliste B:**

Sambucus nigra (Holunder)	Rhamnus catharticus (Gewöhnlicher Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

**7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dachform und -neigung wird freigestellt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege innerhalb von Grundstücken sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % teilversiegelt (Kiesflächen, Rasenfugensteine etc.) herzustellen.

Innerhalb der mit „Cp“ gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich Garagen ohne Seitenwände (Carports) zulässig.

## **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (im Rahmen der Zulässigkeit nach HBO), wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

## **3. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Alle Garagenzufahrten und Stellplätze sind zu mindestens 40 % versickerungsfähig zu belassen (z.B. durch Pflasterung nur der Fahrspuren oder Verwendung von Rasengittersteinen oder ähnlichen Befestigungsarten).

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen teildurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

#### **4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 37 Abs. 4 HWG**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

### **C. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

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 § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

#### **3. Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

#### **4. Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, 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.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z.B. ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **5. Energetische Optimierung**

Auf die erheblichen CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren.

## **6. Vernässungsgefahr**

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberfläche ist abhängig von der Höhenlage des jeweiligen Grundstückes bzw. Gebäudes im Bereich der Sanddüne. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

## **7. Pflanzempfehlungen**

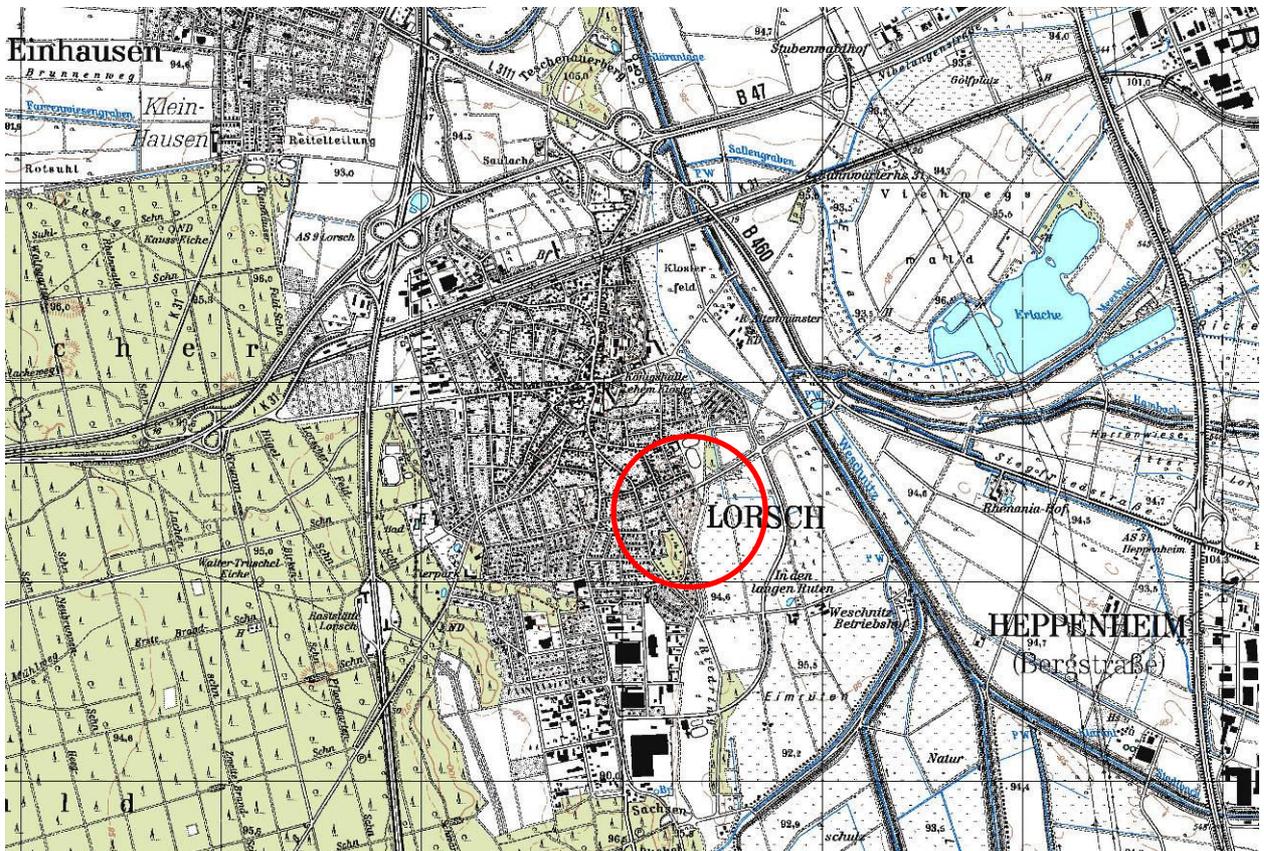
Pflanzen sollen den Qualitätsbestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Ein Mindestanteil der Grundstücksfläche sollte mit Gehölzen begrünt werden.



Stadt Lorsch

## 2. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“



### Begründung

März 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	5
I.2.2	Bauweise und Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	6
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	7
II.	Belange von Natur und Umwelt	8
II.1	Allgemeines	8
II.2	Belange des Artenschutzes	8
III.	Planverfahren	10

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Übernahme der erfolgten Grundstücksneuordnung des Plangebietes in die Plandarstellung sowie eine Harmonisierung der Festsetzungen der Bauflächen entlang der Friedensstraße. Weiterhin besteht eine konkrete Anfrage der Grundstückseigentümerin des Grundstückes Friedensstraße 2 zu Möglichkeiten der baulichen Folgenutzung ihres Grundstückes.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Plandarstellung im Bürger-GIS der Kreisverwaltung und zur Erleichterung des Planvollzuges umfasst das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes vollständig die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderungsplanung, rechtskräftig seit 01.02.2010, und ersetzt diese Planänderung bei Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden 2. Änderungsplanung. Für die Teilbereichsflächen A2.1 und A2.2 ergeben sich gegenüber dem Stand der 1. Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der baulich nutzbaren Flächen oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll das Maß der baulichen Nutzung entlang der Friedensstraße einheitlich, wie auch in den Teilflächen A2.1 und A2.2, mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt werden, wodurch innerhalb der Teilflächen A1 eine geringe zusätzliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die hier festgesetzte Bebauungsdichte ist städtebaulich vertretbar und den örtlichen Verhältnissen angemessen. Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen der Bauherren an die Bebaubarkeit der Grundstücke besser berücksichtigt.

Im Bereich des nordöstlichen Teilgebietes A1 (Gebäude Friedensstraße 2A und 2B) wurde ebenfalls eine Grundstücksneuordnung durchgeführt und das Ursprungsgrundstück in zwei Teilflächen geteilt. Das Gebäude Nr. 2B wird derzeit für eine Folgenutzung (Tierarztpraxis) umgebaut. Die hier bereits geschaffenen Stellplätze werden in der Bebauungsplandarstellung berücksichtigt. Sie waren auch nach bisherigem Bebauungsplan zulässig.

Für das Grundstück 2A gibt es nach Kenntnisstand der Stadt noch keine konkreten Vorstellungen zur Folgenutzung. Dort soll die überbaubare Fläche im Sinne einer Angebotsplanung etwas freier festgesetzt werden. Bislang war die Baugrenze sehr eng um den Gebäudebestand gezogen. Da ein Gebäudeabbruch auf diesem Grundstück nicht auszuschließen ist, kann auch eine Gebäudestellung parallel zur Friedensstraße durch Erweiterung der Baugrenzen ermöglicht werden. Für die über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzte Bebauungsdichte ist die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche unwesentlich. Die überbaubare Grundstücksfläche kann wegen der Begrenzung der GRZ auf 0,25 nicht ausgeschöpft werden.

Der südlich angrenzende Planbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes weist mit einer GRZ von 0,15 eine sehr geringe bauliche Dichte auf, die der Sicherung der gebietsprägenden großzügigen Grundstücksfreibereiche dient. Zwischen dieser geringen Bebauungsdichte und der zulässigen GRZ an der Friedensstraße von 0,25 soll im Teilgebiet A2.3 der vorliegenden Planung ein Übergangsbereich mit einer GRZ von 0,18 festgesetzt werden. Diese bauliche Dichte sichert die Grundstücksfreibereiche im Sinne der Wohnqualität und ökologischen Ausstattung und ermöglicht gleichzeitig eine geringfügige bauliche Nachverdichtung bzw. angemessene Folgenutzung bei Abbruch vorhandener Gebäude.

Die sehr weitreichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt von Gehölzen haben sich im Bereich der baulichen Nachverdichtung als nicht umsetzbar erwiesen und sollen daher ebenfalls geändert werden.

Der mit der bisherigen Planung und auch der vorliegenden Planänderung verfolgte Aspekt der Innenentwicklung entspricht den Bestrebungen von Bund, Land und Stadt zur Schonung der freien Landschaft vor weitergehender Besiedlung. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird auf dem nordöstlichen Baugrundstück eine Folgenutzung eines ehemaligen Praxisgebäudes durch ein Doppelhaus ermöglicht. Hierdurch wird die Grundstücksnutzung im Sinne der hohen Wohnqualität weiter vereinheitlicht.

Da ansonsten hauptsächlich Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren der beschleunigten Änderung nach § 13 a BauGB gewählt werden.

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstücke Nr. 168/1 (teilweise), Nr. 169/6, Nr. 169/8, Nr. 169/11, Nr. 169/14, Nr. 169/20, Nr. 169/21, Nr. 171/16, Nr. 171/17, Nr. 171/19, Nr. 171/20, Nr. 171/21, Nr. 171/22, Nr. 171/23, Nr. 171/24, Nr. 171/25 und Nr. 286/21 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,53 ha.

### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lorsch stellt den überplanten Bereich als „Wohnbauflächen, Bestand“ dar. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Die angrenzende, südliche Wohnbebauung ist durch große Grundstücke mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung sowie den vorhandenen Kiefern- und Laubbaumbestand geprägt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, teilweise mit zusätzlich genutztem Dachgeschoss.

Westlich befindet sich an der Ecke Friedensstraße / Biengartenstraße der evangelische Kindergarten.

Östlich angrenzend sowie auf der nördlichen Seite der Friedensstraße ist im Vergleich zum Plangebiet die Bebauung deutlich dichter und enger. Auch der Bereich an der gegenüberliegenden Seite der Biengartenstraße wurde wesentlich dichter als das Plangebiet bebaut.

#### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Erschließungsflächen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Die bestehende Verkehrsfläche „Am Forstbann“ wird einschließlich des bestehenden Parkplatzstreifens als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die Parkplätze wurden bislang durch die Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Grundstücke genutzt. Ein Bedarf für öffentliches Parken wird auch künftig an dieser Stelle nicht gesehen, weshalb der Parkplatz als privater Parkplatz festgesetzt wird. Die Stadt kann auf dieser Grundlage auch Teilflächen des Parkplatzes an Anlieger vermieten oder anderweitig zur Nutzung überlassen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden.

Aus städtebaulichen Gründen wurde bereits im Ursprungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen.

### **I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

#### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Eine entsprechende Festsetzung wurde somit bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Durch das Fehlen dieser Festsetzung wurde der Bebauungsplan zum „Einfachen“ Bebauungsplan.

Auch im Rahmen der Änderungsplanung wird eine Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für nicht erforderlich erachtet. Es bleibt somit ein Einfacher Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich bleiben Bauvorhaben bei einem Einfachen Bebauungsplan grundsätzlich im Rahmen der Regelungen der HBO genehmigungspflichtig. Im Gegensatz zur allgemeinen Erleichterung der Baugenehmigungsverfahren soll es für das sensible Plangebiet keine Genehmigungsbefreiung geben. Die Stadt und das Kreisbauamt können so im Zuge der Bauantragsverfahren über das Kriterium des „Einfügens“ noch steuernd wirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Das nordwestliche Baufenster im Teilbereich A1 wird im Zuge der vorliegenden Planung auf eine der Umgebungsbebauung angepasste Größe erweitert.

Durch textliche Festsetzung wird auch weiterhin unverändert geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Wintergärten, Erker etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Teilbereich A1 dem Maß der Bebauung in den beiden anderen Teilgebieten A2.1 und A2.2 angeglichen. Mit dem festgesetzten Wert von 0,25 sind immer noch großzügige Gartenbereiche gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,18 für die Teilfläche A2.3 wird zwischen der Bebauungsdichte an der Friedensstraße und der Festsetzung im südlich benachbarten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes vermittelt und eine Möglichkeit zur angemessenen Nachverdichtung dieser Teilfläche eröffnet.

### **I.2.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen**

Für das Baugebiet wird die bisher bereits festgesetzte Einschränkung der offenen Bauweise auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unverändert beibehalten. Doppelhäuser sind dabei nur an der Friedensstraße (Teilbereich A1) zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Ursprungsplan unverändert entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone auf maximal zwei begrenzt.

### **I.2.3 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen unverändert auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch werden Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Für Doppelhäuser im Teilgebiet A1 wird nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen.

Garagen, Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Im Ursprungsbebauungsplan waren entsprechende Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen in einem Abstand von maximal 12 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Als Ausgleich für die erweiterte Zulässigkeit von Wohngebäuden wird die zulässige Fläche für Stellplätze und Garagen eingeschränkt, um den hohen Grünflächenanteil und die Qualität der Grundstücksfreiräume zu gewährleisten. Im Bereich der Gartenflächen des Teilgebietes A1 an der Wendefläche der neuen Erschließungsstraße werden nur Carports anstelle von Garagen zugelassen, um Beeinträchtigungen der Gartenqualität zu minimieren. Es ist davon auszugehen, dass Carports mit ihrer offenen und zu berankenden Struktur leichter in die Gartenzone integriert werden können als die massiven Garagengebäude.

Auf dem nordwestlichen Grundstück im Bereich A1 wird auf die bislang zwischen dem dort festgesetzten Baufenster und dem Kindergarten zulässige Garage aus gestalterischen Gründen verzichtet, da diese Garage sehr eng zwischen Neubau und Kindergartengebäude „eingeklemmt“ wäre. Stattdessen werden im rückwärtigen Grundstücksbereich Flächen für Garage und Stellplätze neu festgesetzt.

Für das nordöstliche Grundstück sowie den Teilbereich A2.3 wird eine zusammenhängende Fläche für Stellplätze und Carports festgesetzt, die weitgehend der bisherigen Regelung des Ursprungsbebauungsplanes entspricht. In diesem Bereich müssen aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen keine weitergehenden Einschränkungen getroffen werden.

Im Bereich des Gebäudes Friedensstraße 2B werden die zur Tierarztpraxis bereits hergestellten Stellplätze mit entsprechender Planfestsetzung berücksichtigt. Garagen können in diesem Bereich aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einfahren in den Straßenraum, Sichtflächen) nicht zugelassen werden.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Garagen müssen wie im bisherigen Plan einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, damit beim Einfahren in den Straßenraum ausreichende Übersicht gewährleistet ist und damit die Flächen vor Garagen als Stellplätze genutzt werden können, um so die Flächenversiegelung zu begrenzen.

Nach bisherigem Bebauungsplan waren die Gehölzbestände des Plangebietes sehr weitgehend zum Erhalt vorgesehen. Die Planung hat sich in diesem Punkt als kaum umsetzbar erwiesen. Es mussten bereits Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt werden, um den zur Errichtung der zulässigen Gebäude erforderlichen Bauablauf zu gewährleisten. Es hat sich zudem gezeigt, dass die Bäume durch die Entfernung benachbarter Bäume, Verdichtungen im Wurzelbereich durch Baumaßnahmen, lagernden Erdaushub etc. auf Dauer nicht standsicher sind. Insbesondere die privaten Bauherren sind mit den zum Schutz bestehender Bäume fachlich erforderlichen Maßnahmen überfordert.

Anders als im südlich angrenzenden Plangebiet, in dem aufgrund der weitgehenden Bestandsbebauung nur geringe Änderungen im Gehölzbestand zu erwarten sind, wird das vorliegende Planteilgebiet in den Teilflächen A1 und A2.1 sowie A2.2 durch die Neubebauung annähernd in voller Fläche in Anspruch genommen und umgestaltet.

Da die Eignung des Sandhügels zur Anpflanzung der für Lorsch typischen Kiefern durch die Bebauung nicht verloren geht, werden wie auch in der bisherigen Planung Nachpflanzungen von Kiefern festgesetzt, die nach entsprechender Aufwuchszeit den typischen Charakter dieses Wohngebietes wieder vermitteln sollen.

Die übrigen den Geltungsbereich der Änderungsplanung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes können unverändert übernommen werden.

Die relativ umfangreichen Texte des Ursprungsplanes hinsichtlich des Erhalts eines geschützten Biotopes bzw. Anforderungen an naturschutzfachliche Genehmigungen betreffen nicht das vorliegende Plangebiet und können im Rahmen der Änderungsplanung damit entfallen.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist bereits erfolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die aktuelle Grundstückssituation zum Zeitpunkt der Änderungsplanung. Weitere Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst oder erforderlich.

## II. Belange von Natur und Umwelt

### II.1 Allgemeines

Die im bisherigen Plan enthaltenen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden nur teilweise übernommen, da sich insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen als praktisch nicht umsetzbar erwiesen haben. Dem besonderen Charakter des Wohngebietes auf einer Sanddüne wird durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Kiefern aber auch mit der Änderungsplanung Rechnung getragen.

Bei dem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung bzw. dem Stand der 1. Planänderung und Übernahme umfangreicher Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen werden die Umweltbelange als ausreichend und angemessen berücksichtigt bewertet. Auf die umfangreichen Darstellungen zu den Umweltbelangen aus den bisherigen Planaufstellungs- und Änderungsverfahren wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Im Sinne des Artenschutzes werden Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte auf den nach BNatSchG zulässigen Zeitraum und Umfang eingeschränkt.

### II.2 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Zuge der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreich aufgenommen und bewertet. Auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden erneut Aussagen im Hinblick auf den Artenschutz getroffen.

Im Einfachen Bebauungsplan „Biengartenstraße Süd-Ost“ konnte bei der Bewertung zum Belang des Artenschutzes folgendes festgestellt werden:

*„Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und ergänzend nach § 34 BauGB in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.*

*Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und die Nutzung des Grundstückes 169/12 als reine Wohngrundstückfläche führt zum Verlust eines nach § 31 pauschal geschützten Biotops. Das Verbot der Inanspruchnahme und Zerstörung ist nur durch eine Ausnahmegenehmigung zu überwinden, die von der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt werden kann, wenn die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Inzwischen wurde aufgrund eines fachlich ausgearbeiteten Konzeptes ein derartiger Ersatz im Süden der Gemarkung Lorsch geschaffen. Die Ausnahmegenehmigung nach § 42 HENatG wurde daraufhin von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erteilt.*

Die Gesamtkonzeption sah die Umsetzung des Sandrasen-Biotops aus dem Eingriffsbereich (Flurstück 169/12) in entsprechend geeignete Teile der Ökokontofläche am „Roten Boden“ vor. Dabei fand eine Verlagerung sowohl von Sandsubstrat als auch von dem in diesen Flächen enthaltenen Diasporenmaterial zur Ersatzfläche statt; dort wird die Fläche nun zu einem typischen, weitgehend ungestörten Sandrasen entwickelt. Die Pflege ist dauerhaft sichergestellt.

Zusätzlich sind von der Bebauung gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen. Da die Lebensstätten dieser Arten teilweise nachhaltig beeinträchtigt werden, war zusätzlich eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich, um die Flächen in Anspruch nehmen zu können. Voraussetzung hierfür ist, dass die Beeinträchtigungen der Lebensstätten durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Befreiungen für die maßgeblichen Arten wurden nach Vorlage eines Artenschutzkonzeptes ebenfalls erteilt. Die aufgrund einer Analyse der Beeinträchtigungen der Lebensstätten ermittelten maßgeblichen Arten waren:

- Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)
- Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und
- Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*).

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Population der gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke waren für diese speziellen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes der Sandrasenfläche erforderlich. Ein Ersatzlebensraum der den im Folgenden genannten Ansprüchen genügt, musste entwickelt werden:

- Vorhandensein sehr lückiger Vegetation mit hohen Anteilen an Rohboden (Sand, Schotter o.ä.)
- Standorte mit nur langsam ablaufender Sukzession oder dauerhafter Pflege, die die Lückigkeit dauerhaft erhält
- Vorhandensein sandiger Bereiche zur Eiablage
- Vernetzung und Möglichkeit des Individuenaustausches mit benachbarten Teilpopulationen (insbesondere bei kleinflächigen Vorkommen) bzw. eine besonders große räumliche Nähe zu bestehenden Vorkommen, die eine spontane Neubesiedlung ermöglichen

Alle genannten Anforderungen treffen auf die Ersatzfläche im „Roten Boden“ zu, auf der der Ersatz für den durch die Bebauung beanspruchten § 31-Biotop geschaffen wurde. Dort wird ein lückiger Sandrasen mit dem Substrat des Eingriffsgebietes entstehen, die dauerhafte Sicherung des Standortes ist durch die Pflege gesichert und die Besiedlung der Fläche durch die Blauflügelige Ödlandschrecke ist durch die bekannten Vorkommen im Roten Boden ohne weiteres Zutun gesichert. Daher ist auch eine Umsetzung der Individuen von der Eingriffsfläche nicht notwendig. Der Verlust der Fläche an der Biengartenstraße wird nach derzeitiger Kenntnis nicht dazu führen, dass eine langfristige Schwächung der Lorsch Population eintritt.“

Das benannte Sandrasen-Biotop befand sich auf dem Flurstück Nr. 169/12 (jetzt Nr. 169/18 und Nr. 169/19) außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Der vorliegende Planbereich war von den entsprechenden Maßnahmen nicht berührt.

In der erneuten Bewertung zum Belang des Artenschutzes im Rahmen der 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ konnte seitens des Gutachters folgendes Ergebnis festgehalten werden:

„Die geplante Änderung führt zu einem höheren Verlust an Altbäumen und einem zusätzlichen Flächenverlust infolge der Erhöhung der GRZ. Die Zahl der Stellplätze bzw. Garagen oder Carports erhöhen sich durch die Nachverdichtung. Der Baumbestand des Grundstücks könnte derzeit noch Teillebensraum von Grünspecht und Zwergfledermaus sein (s. Grünordnungsplan von 2007).

*In einem artenschutzrechtlichen Gutachten für eine Teilfläche des B-Plangebietes vom Februar 2007 zu einem Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG nach der damals noch gültigen Artenschutzregelung wurden Verbotstatbestände für diese Arten nach § 42 BNatSchG a. F. ausgeschlossen. Die damalige fachliche Betrachtung kann für die jetzt in Rede stehende Fläche der Bebauungsplanänderung übernommen werden. Die Verdichtung hat auch nicht zu Folge, dass die Verbotstatbestände (Störungsverbot) des neuen § 42 BNatSchG erfüllt sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Grünspecht nach dem artenschutzrechtlichen Leitfaden des Landes Hessen (2009) eine Vogelart ist, die sich in einem hessenweit guten Erhaltungszustand befindet (vereinfachte Prüfung). Auch die Zwergfledermaus befindet sich nach dem artenschutzrechtlichen Leitfaden landes- und deutschlandweit in einem guten Erhaltungszustand.“*

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind hiernach nicht festzustellen bzw. zu erwarten. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird aufgrund des bereits teilweisen bebauten Plangebietes und der bereits zulässigen Rodungen auch auf den unbebauten Grundstücken nicht gesehen.

### **III. Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 25.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ in der Stadt Lorsch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Alle der Stadt bekannten Informationen zum Planbereich wurden in die Abwägungsentscheidung und Beschlussfassung einbezogen.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich 12.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 30.11.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 12.01.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen.

Aufgrund der Einwendungen und Hinweise der Kreisverwaltung sowie eines privaten Einwenders wurden folgende Konkretisierungen in der Planung berücksichtigt:

- Die Festsetzung A.6. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) wurde wie folgt konkretisiert:
  - Die Angabe von Mindestpflanzgrößen für die Kiefern wurde ergänzt (Stammumfang mindestens 14 / 16 cm).
  - In die textlichen Festsetzungen unter „C. Hinweise“ wurde als Empfehlung aufgenommen:
    - Pflanzen sollen den Qualitätsbestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
    - Ein Mindestanteil der Grundstücksfläche sollte mit Gehölzen begrünt werden.
  - Als zeitliche Vorgabe, bis wann die Anpflanzungen durchzuführen sind, wurde die Pflanzfestsetzung dahingehend ergänzt, dass die festgesetzten Anpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der entsprechenden Wohnbebauung durchzuführen sind.
  - Die in der Pflanzliste B gelistete Art *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) wurde durch *Sambucus nigra* (Holunder) ersetzt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zum Belang des Artenschutzes ergänzt.
- Da mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629ff.) das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) aufgehoben und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) erlassen wurde, wurden die Rechtsgrundlagen im Planteil entsprechend angepasst.
- Da ein privater Einwender Interesse bekundet hat, einen Grundstücksstreifen des Grundstückes 171/16 zu erwerben, und damit dann auf diesem Grundstück auch weiterhin eine Doppelgarage errichtet werden kann, wurde die hierfür festgesetzte Fläche geringfügig um 3,00 m nach Norden erweitert.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 01.03.2011 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ in der Stadt Lorsch wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.