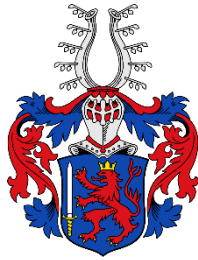


**Stadt Alsfeld
Stadtteil Leusel**



**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich
"Das Kirschendriesch - II", 1. Änderung und Ergänzung**

Begründung

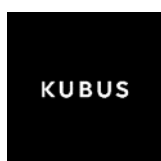


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Geänderte Darstellungen	4
4	Ziele der Raumordnung	8
5	Planungsverfahren	9
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	10
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung	10
6.1.1	Gewässerschutz	10
6.1.2	Hochwasser und Starkregen	10
6.2	Altflächen, Bodenschutz	11
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft	16

Wetzlar, Juli 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Mehrzweckhalle im Stadtteil Leusel einschließlich der funktionalen Ergänzung der zugehörigen Außenanlagen. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ aus dem Jahr 1982 erforderlich.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung der Mehrzweckhalle, die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen sowie die städtebauliche Sicherung des bestehenden Sportplatzes geschaffen werden. Hierzu wird der Sportplatz in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Ziel ist eine funktional und städtebaulich abgestimmte Gesamtentwicklung des Bereichs aus Mehrzweckhalle, Sportplatz und zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Das Vorhaben ist Bestandteil der örtlichen Dorfentwicklung im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) der Stadt Alsfeld. Die Weiterentwicklung der Mehrzweckhalle wurde im Rahmen des IKEK als Leuchtturmprojekt für den Stadtteil Leusel benannt. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Stärkung der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur sowie der Förderung des örtlichen Gemeinschaftslebens. Die Mehrzweckhalle soll künftig als zentraler Veranstaltungs- und Begegnungsort für Vereine, Bürgerschaft sowie öffentliche und private Veranstaltungen genutzt werden. Ein Förderantrag zur Umsetzung der Maßnahme wurde bereits gestellt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Die Planung trägt zur langfristigen Sicherung und Aufwertung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung bei und unterstützt die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Leusel im Sinne einer bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Ortsentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Leusel der Stadt Alsfeld und umfasst eine Fläche von rund 23.456 m². Es liegt südwestlich des Sielwegs und beinhaltet Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ aus dem Jahr 1982 sowie angrenzende Flächen im Süden und Südwesten.

Die betroffenen Grundstücke liegen in den Fluren 1, 6 und 10 der Gemarkung Leusel. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Allgemeines Wohngebiet, das Bestandteil des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ ist. Im Norden, Westen und Süden schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

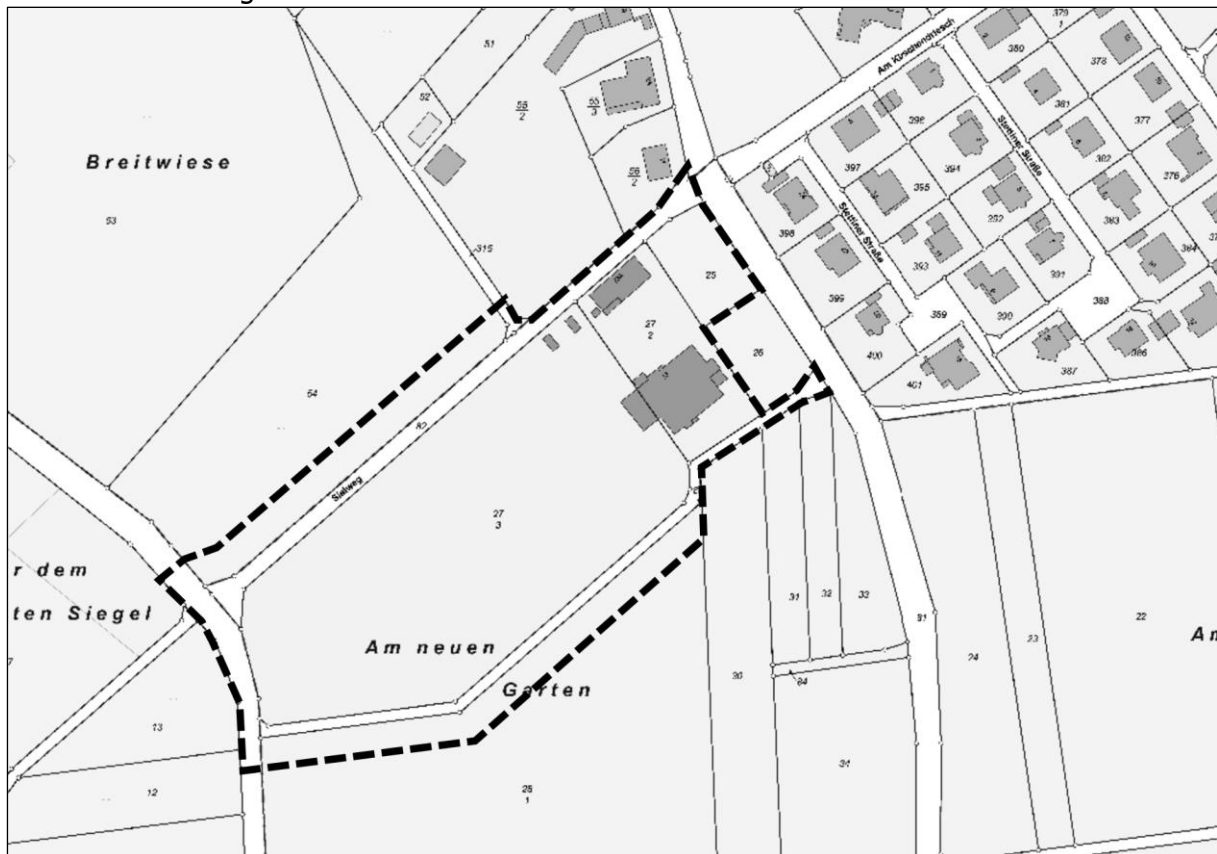
Innerhalb des Plangebiets befinden sich die bestehende Mehrzweckhalle, das Vereinsheim des SV Leusel, der angrenzende Sportplatz mit Naturrasenfläche, vorhandene Stellplatz- und Verkehrsflächen, ein Spielplatz sowie Gehölz- und Grünflächen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird durch einen vorhandenen Gehölzbestand geprägt.

Die nördlich und südlich an den Sportplatz angrenzenden, jeweils rund 11 m tiefen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die für die Erweiterung und den Betrieb der Mehrzweckhalle erforderlichen Stellplatzflächen planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss der bestehenden Ortslage und stellt den funktionalen Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der offenen Feldflur dar. Mit der vorgesehenen Erweiterung und Modernisierung der Mehrzweckhalle, der Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Sportplatzes wird die bestehende Nutzung strukturell und gestalterisch weiterentwickelt. Gleichzeitig wird durch den Erhalt vorhandener Gehölzbestände sowie durch ergänzende Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine angemessene Einbindung in den Landschaftsraum sichergestellt.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich zum Entwurf angepasst. Die zunächst vorgesehenen Stellplatzflächen auf den Flurstücken 30, 31 und 32 der Flur 6 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung beschränkt sich damit auf die für die Erweiterung der Mehrzweckhalle, die Neuordnung der Stellplatzanlagen sowie die planungsrechtliche Sicherung des Sportplatzes erforderlichen Flächen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich „Das Kirschendriesch II“, 1. Änderung und Ergänzung



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN (2026), EIGENE BEARBEITUNG: MARKIERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

3 Geänderte Darstellungen

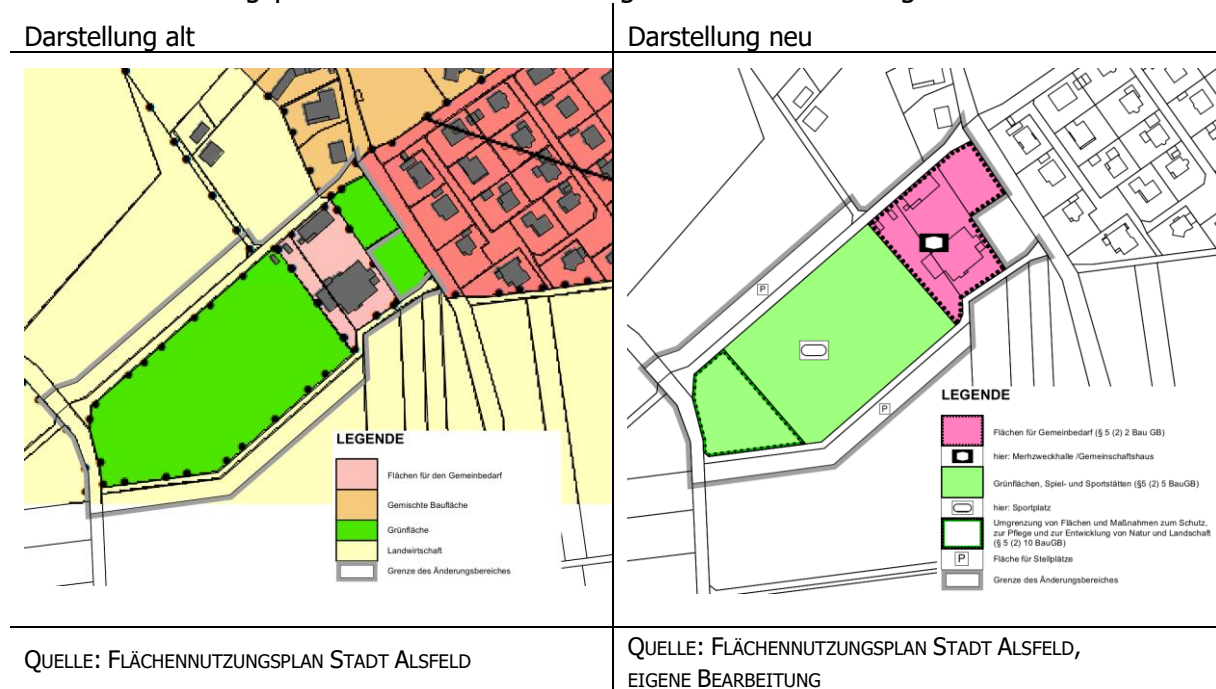
Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf, Grünfläche sowie in Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehenden Darstellungen entsprechen damit nicht vollständig den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird daher parallel zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ die 49. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen an die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets angepasst. Künftig werden die Flächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, als Fläche für Stellplätze sowie als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung der Mehrzweckhalle beziehungsweise des Gemeinschaftshauses mit den zugehörigen Anlagen. Die Grünfläche sichert den bestehenden Sportplatz dauerhaft planungsrechtlich ab. Die dargestellte Maßnahmenfläche dient der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie der Umsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wurden im Zuge des Verfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie an die Anforderungen des Entwicklungsgebots angepasst. Damit wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können und die Vorgaben des § 8 BauGB eingehalten werden.

Abbildung 2: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld und geänderter Darstellung



Bestehender Bebauungsplan

Der Planbereich ist im nordwestlichen Teil teilweise durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Das Kirschendriesch – II“ aus dem Jahr 1982 erfasst.

Der Bebauungsplan beinhaltet das Baugebiet „Das Kirschendriesch II“, sowie den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“.

4 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Alsfeld sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand*, teilweise im *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* und im Bereich des bestehenden Sportplatzes und der nördlich und südlich geplanten Flächen für Stellplätze im *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung durch die Obere Landesplanungsbehörde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Mehrzweckhalle, das Vereinsheim sowie der Sportplatz bereits seit Langem bestehen und innerhalb des betroffenen Bereichs faktisch keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist. Die vorliegende Bauleitplanung dient im Wesentlichen der Erweiterung und Modernisierung bestehender Einrichtungen der sozialen und sportlichen Infrastruktur sowie der funktionalen Ergänzung des vorhandenen Standortes. Die zusätzlichen Stellplatzflächen werden lediglich in untergeordnetem Umfang auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt.

Die Obere Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 07.01.2025 zu dem Ergebnis, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der vorliegenden Bauleitplanung stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

In der Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessens, Stand Entwurf 2025 entfällt das *Vorranggebiet für Landwirtschaft* zugunsten von *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*. Das Plangebiet wird hier im Entwurf als *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Flächen der Stellplätze im Norden und ggf. auch im Süden liegen weiterhin im *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen, Fortschreibung 2025 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN (ENTWURF) 2025, EIGENE BEARBEITUNG

5 Planungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat am 05.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“, 1. Änderung und Ergänzung sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich im Stadtteil Leusel beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird das Planaufstellungsverfahren eingeleitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden nach den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Verfahrensschritt sollen die beteiligten Stellen auch Aufschluss über von ihnen ggf. eingeleitete eigene Planungen geben und sich zum aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern.

Mit der Behördenbeteiligung wird unter Bereitstellung der Planunterlagen die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und die Umweltprüfung ein.

Zur Berücksichtigung planungsrelevanter Belange wird zu dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.11.2025 bis 12.01.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 19.11.2025 – 18.04.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im weiteren Verfahren erfolgt nach Fassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der Satzungsbeschluss wird durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

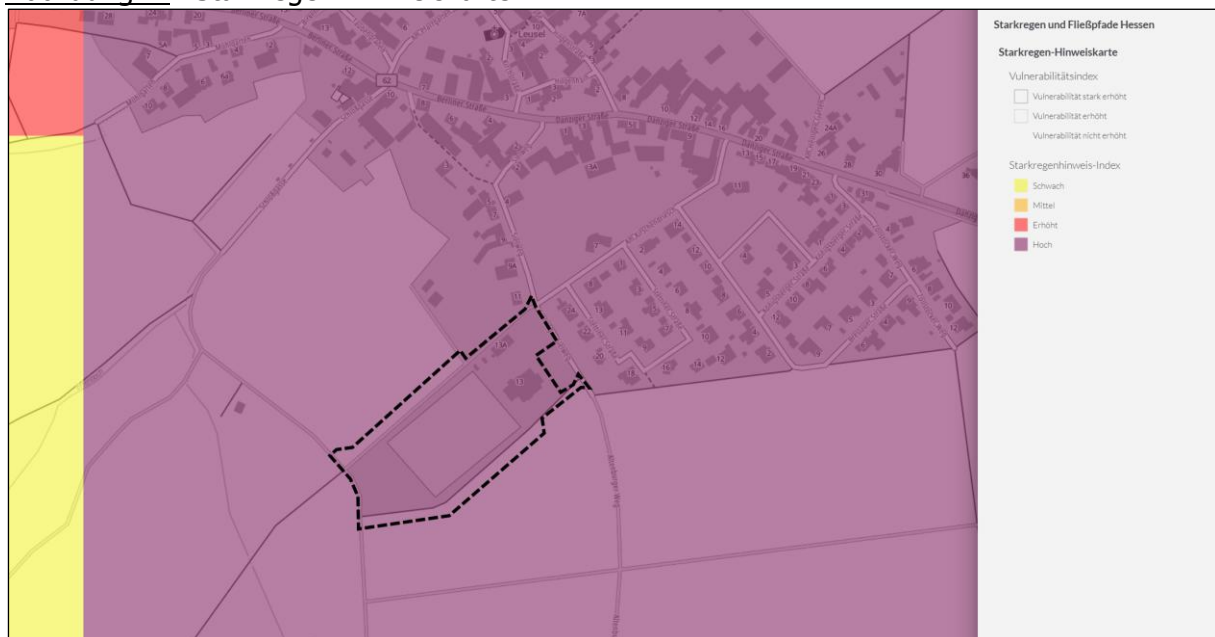
Grundwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

6.1.2 Hochwasser und Starkregen

Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

In der Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als hoch bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als nicht erhöht gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich ist ein minimaler Bereich im Bereich der erhöhten Vulnerabilität dargestellt.

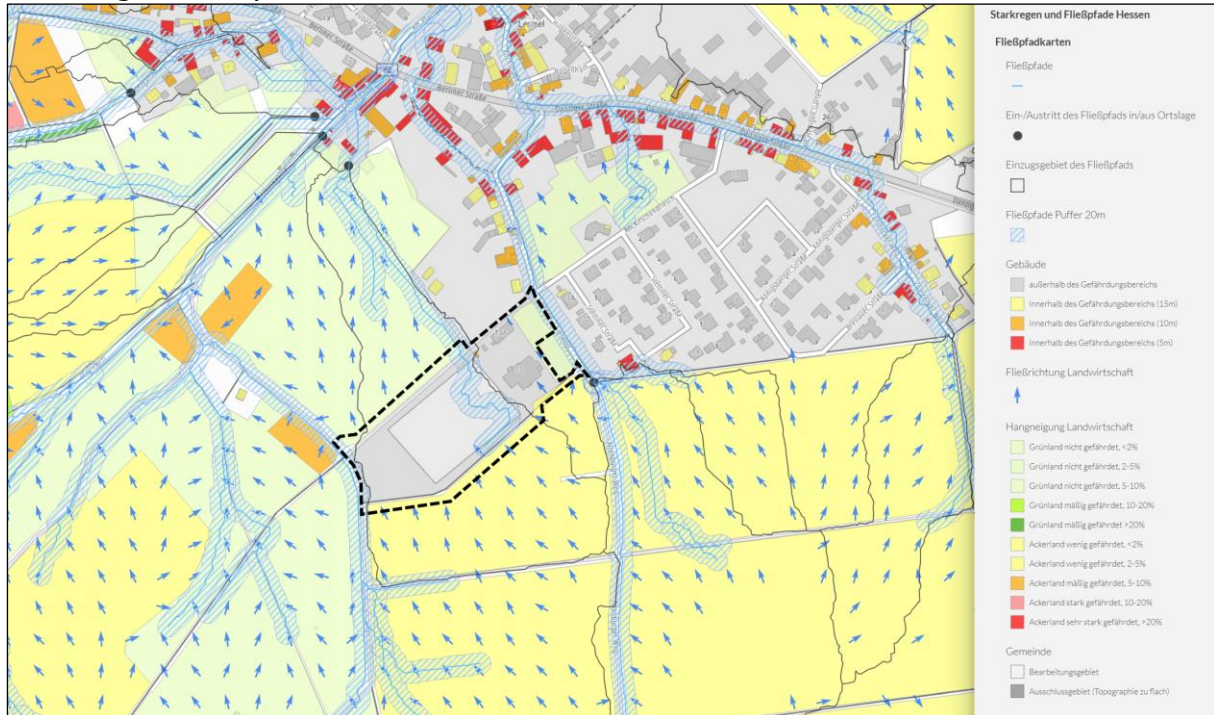
Abbildung 7: Starkregen-Hinweiskarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025), EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Zentrum (im nördlichen Bereich des Sportplatzes), sowie am Sielweg durchquert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Fließrichtung im Bereich der südlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Plangebiets zu interpretieren.

Abbildung 8: Fließpfadkarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025), EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

6.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Der Stadt Alsfeld sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“, 1. Änderung und Ergänzung, keine Altstandorte, Altablagerungen oder sonstigen Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden wurde durch das Regierungspräsidium Gießen mitgeteilt, dass für den vorliegenden Planungsraum derzeit kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen vorliegt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen somit derzeit nicht.

Werden jedoch im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen Verunreinigungen des Bodens schließen lassen, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde sowie das Regierungspräsidium Gießen zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die einschlägigen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzrechts bleiben unberührt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden- mehr als Baugrund*“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen.

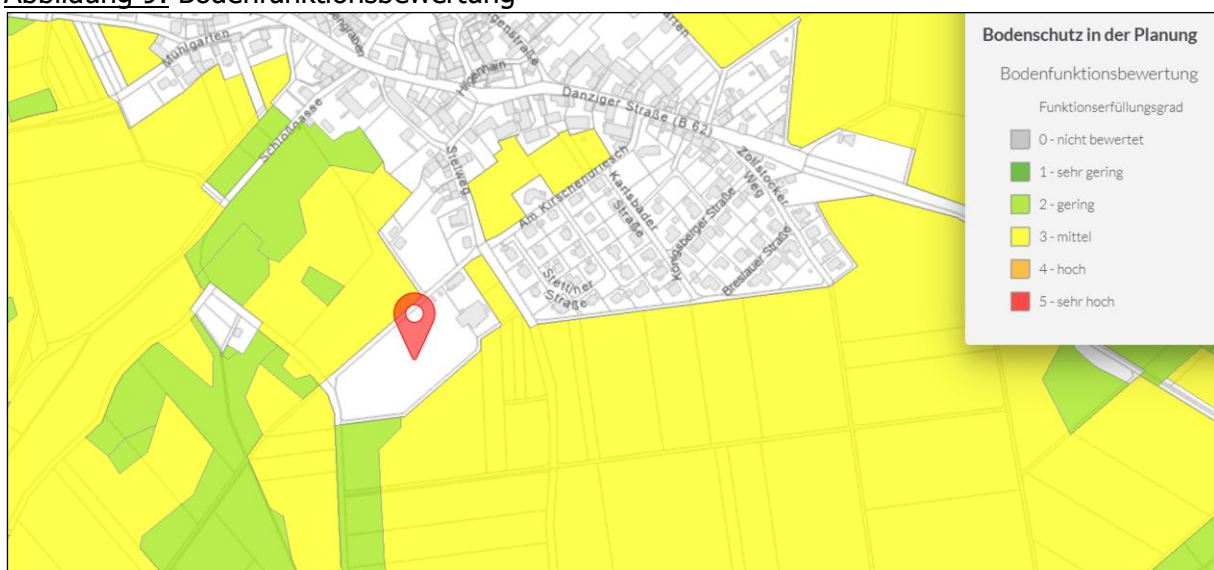
Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „Kombination des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ vertiefend untersucht und zum Entwurf ergänzt.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan die mit der Erweiterung und Ergänzung neuer Gebäude und Stellplatzanlagen einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung. Teile der Plangebietsflächen besitzen nach der Bodenfunktionsbewertung (Bodenviewer Hessen) im Bereich der geplanten Stellplatzflächen einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen.

Die Planung dient der Erweiterung einer bereits bestehenden Gemeinbedarfseinrichtung und schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen beschränkt sich im Wesentlichen auf randliche Bereiche des bestehenden Sport- und Hallengeländes. Betroffen sind insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bodenfunktionsbewertung.

Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung



QUELLE: BODENVIEWER HESSEN, EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Bodenhaushalt durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung verbunden. Diese Auswirkungen können nicht vollständig vermieden

werden. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden verschiedene bodenschützende Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere:

- die Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- die Herstellung wasserdurchlässiger Befestigungen für Hofflächen, Terrassen und private Verkehrsflächen,
- die Herstellung begrünter und wasserdurchlässiger Stellplatzflächen,
- die extensive Begrünung der Dachflächen als Biodiversitätsdächer,
- die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie
- die Entwicklung von Extensivgrünland und Gehölzstrukturen innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen.

Darüber hinaus sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst wiederzuverwenden. Nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen und nach Abschluss der Bauarbeiten gegebenenfalls zu lockern.

Ergänzend wird auf die Informationsbroschüren „Boden - mehr als Baugrund“ sowie „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt verwiesen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und kompensiert.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr und ÖPNV

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Straße „Sielweg“ und im westlichen Bereich von der Straße „Am Kirschendriesch“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Alsfeld-Leusel“ ist fußläufig innerhalb von 230 m zu erreichen und liegt an der Danziger Straße (B 62). Die Buslinie VB-13 der Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH dient mit Halt in Leusel, die Strecke zwischen Alsfeld, Kirtorf und Homberg (Ohm) an. Der Expressbus X35 dient mit Halt in Leusel die Strecke zwischen Alsfeld, Stadtallendorf, Kirchhain, Lahnberge bis Marburg an.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Leusel.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Sielweg. Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über den Sielweg zur Danziger und Berliner Straße (B 62).

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden keine neuen öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Vorhaben- und Genehmigungsplanung sind die erforderlichen technischen Details der Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Versorgungsträgern, den Stadtwerken sowie den Fachbehörden abzustimmen. Die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind rechtzeitig einzuholen.

Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen sind so auszubilden, dass für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen, Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

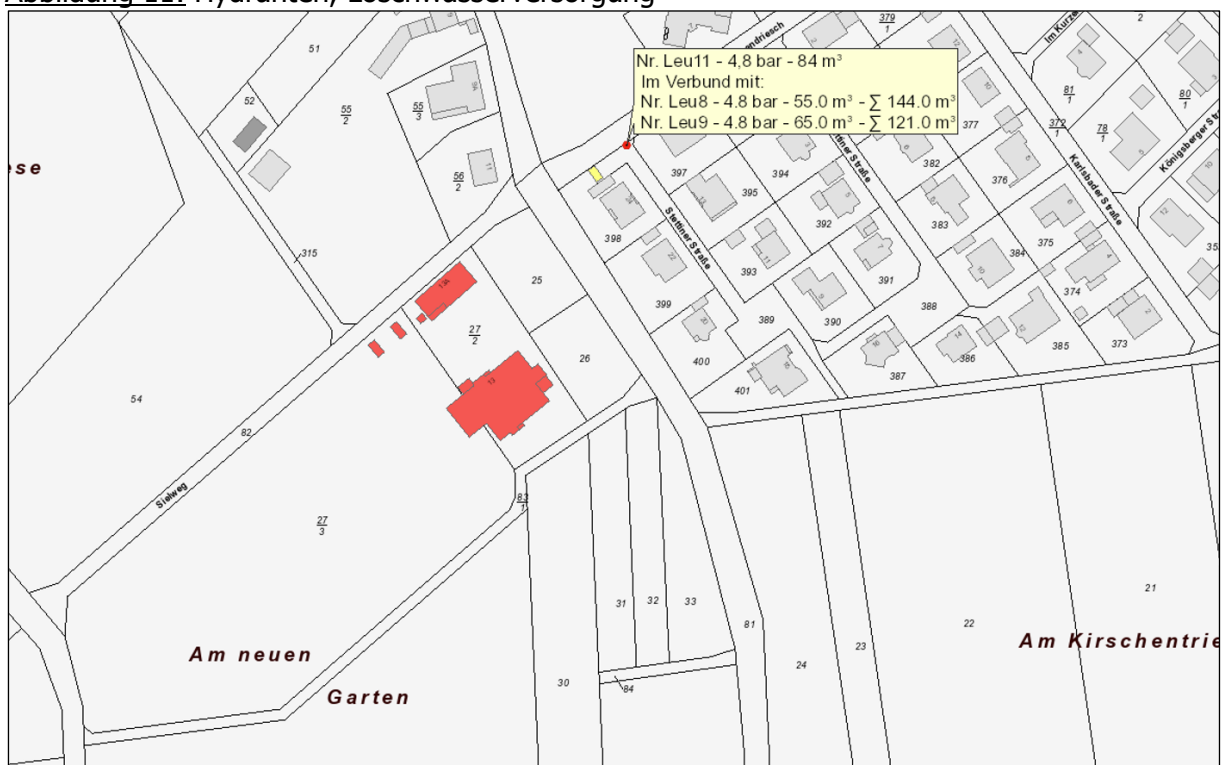
Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK) ist es Aufgabe der Stadt eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme des Vogelsbergkreises, Brandschutz aus der frühzeitigen Beteiligung vom 12.01.2026 wurde gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 anhand der baulichen Nutzung mit 48 m³/h (96 m³ für zwei Stunden) ermittelt und ist über das bestehende Versorgungsnetz bereitzustellen.

Dem Plangebiet zur Verfügung steht ein Hydrant (Nr. Leu11) mit 4.8 bar und 84 m³/h. Demnach kann der geforderte Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Abbildung 11: Hydranten, Löschwasserversorgung



QUELLE: STADT ALSFELD, LÖSCHWASSERKATASTER (2026)

Telekom

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 27/2 und 27/3 Telekommunikationslinien der Telekom, die der Versorgung des Gebiets dienen. Es handelt sich bei um unterirdisch verlegte Kabelanlagen. Die vorhandenen Leitungen wurden gemäß der Leitungsauskunft der Telekom vom 21.11.2025 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass bestehende Telekommunikationsanlagen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Leitungen freigelegt werden, ist die Telekom unverzüglich zu informieren, damit erforderliche Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die einschlägigen Vorgaben zum Schutz bestehender Kabelanlagen (z.B. Kabelschutzanweisungen) sind zu beachten.

6.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB umfassend untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt, der Bestandteil dieser Begründung ist. Ergänzend wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Hinweise wurden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung sowie des Umweltberichts berücksichtigt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) sowie nationale Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Planung nicht berührt. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Bauzeitenregelungen für Gehölzentnahmen, Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus sowie die Anbringung von Nisthilfen als Ersatz für entfallende Quartierstrukturen.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen insbesondere infolge der Erweiterung der Mehrzweckhalle sowie der Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzflächen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Diese werden durch zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduziert. Hierzu zählen unter anderem die Herstellung wasserdurchlässiger Stellplatzflächen, die Begrünung geeigneter Dachflächen, die Entwicklung extensiver Grünlandflächen innerhalb der Maßnahmenfläche M1, der Erhalt wertvoller Gehölzbestände, Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie die Neuanlage von Gehölzstrukturen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung von 2018 durchgeführt. Trotz der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 39.815 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch die Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme vollständig ausgeglichen. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB eine anteilige Fläche von 3.320 m² des Flurstücks

8/1, Flur 24, Gemarkung Alsfeld der anerkannten Ökokontomaßnahme „Waldumbau an der Eifa – Umbau eines Bestandes nichtheimischer Pappeln zu einer Weichholzaue heimischer Arten“ zugeordnet. Die zugeordnete Teilfläche entspricht 39.815 Biotopwertpunkten und kompensiert die durch die Planung verursachten zusätzlichen Eingriffe vollständig. Die Lage der externen Ausgleichsfläche ist in Plankarte 2 dargestellt.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Erhebliche nachteilige und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.
