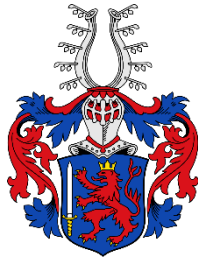


Stadt Alsfeld Stadtteil Leusel



Bebauungsplan "Das Kirschendriesch - II", 1. Änderung und Ergänzung

Begründung

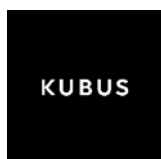


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
3.4	Städtebauliches Konzept	8
4	Planungsverfahren	10
5	Festsetzungen	10
5.1	Fläche für Gemeinbedarf	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.3	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
5.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
5.6	Flächen für Stellplätze	13
5.7	Verkehrsflächen.....	14
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	14
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	14
6.1.1	Gewässerschutz.....	14
6.1.2	Hochwasser und Starkregen	14
6.2	Altflächen, Bodenschutz	16
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	20
7	Bodenordnung.....	22

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.

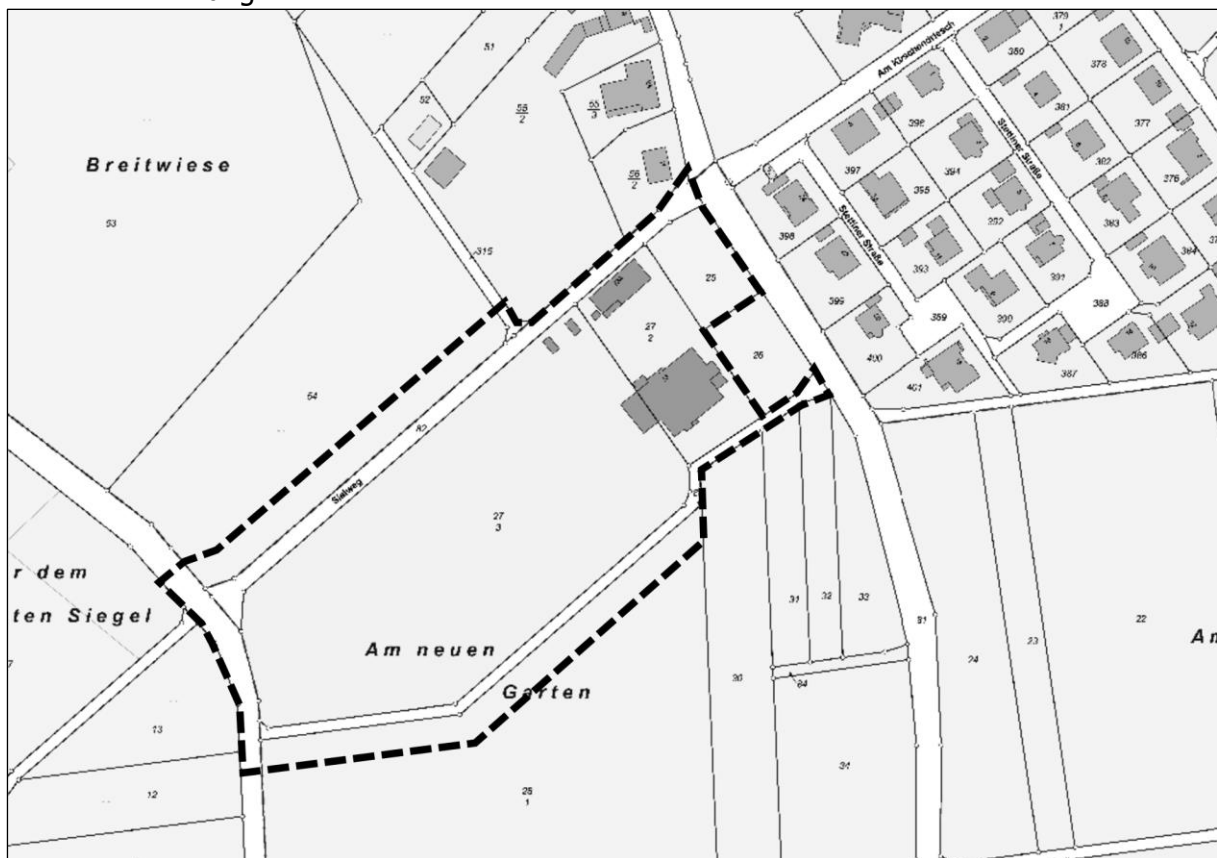
Innerhalb des Plangebiets befinden sich die bestehende Mehrzweckhalle, das Vereinsheim des SV Leusel, der angrenzende Sportplatz mit Naturrasenfläche, vorhandene Stellplatz- und Verkehrsflächen, ein Spielplatz sowie Gehölz- und Grünflächen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird durch einen vorhandenen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

3.1 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 2: 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 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen, Fortschreibung 2025 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN (ENTWURF) 2025, EIGENE BEARBEITUNG

3.2 Flächennutzungsplan

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.

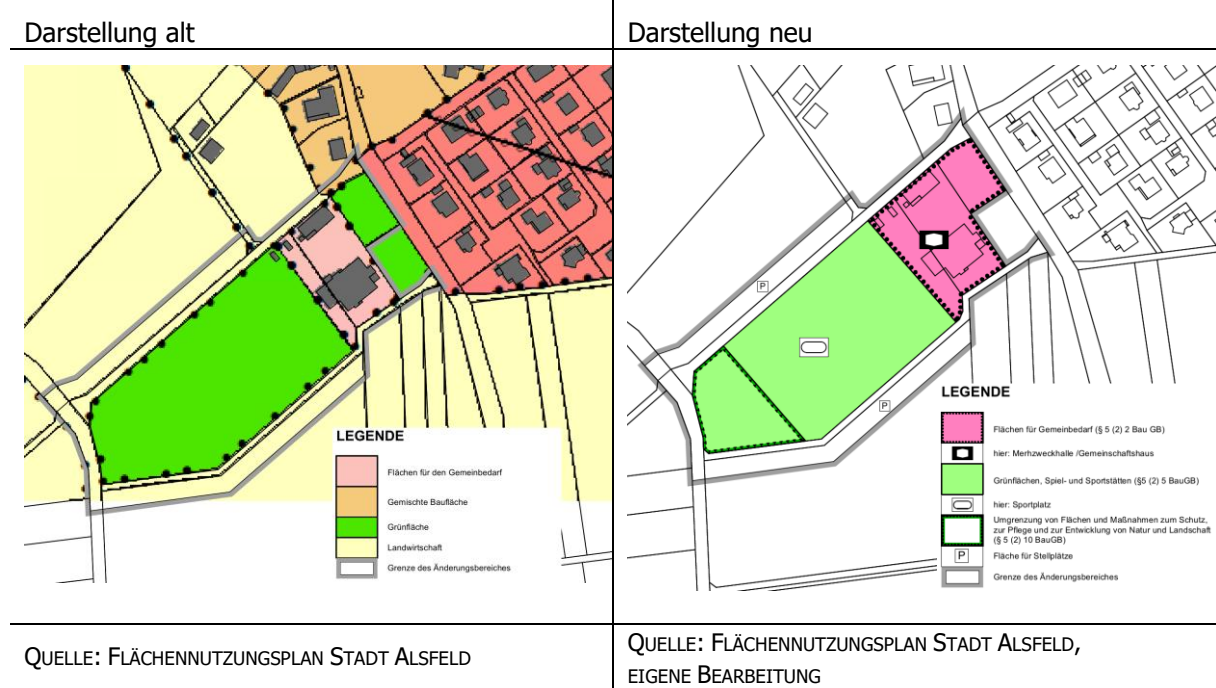
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird daher parallel zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ die 49. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß §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

stellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können und die Vorgaben des § 8 BauGB eingehalten werden.

Abbildung 4: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld und geänderter Darstellung



3.3 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“.

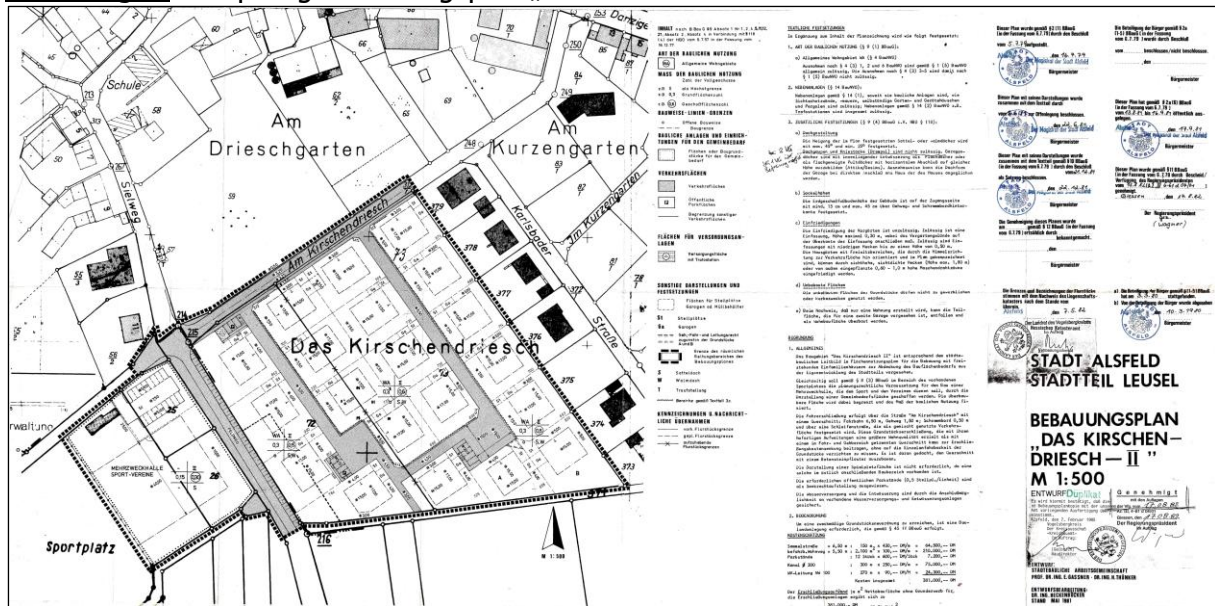
Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Bebauung wird in dem Bereich auf eine maximale Vollgeschossanzahl von II, sowie einer offenen Bauweise festgesetzt.

Der westliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“ setzt eine GRZ von 0,15, eine GFZ von 0,15, sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II fest.

Im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbereich wird die GRZ gemäß der bestehenden Bebauung und geplanten Erweiterung der Mehrzweckhalle auf 0,4 erweitert und Baugrenzen festgesetzt.

Für die benötigten Stellplatzanlagen werden Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Der angrenzende Sportplatz wird in das Plangebiet miteinbezogen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Abbildung 5: Ursprungsbebauungsplan „Das Kirschendriesch – II“



QUELLE: STADT ALSFELD

3.4 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Mehrzweckhalle sowie die Neuordnung und Erweiterung der zugehörigen Stellplatzanlagen geschaffen werden. Darüber hinaus wird der bestehende Sportplatz in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Ziel ist die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gesamtbereichs aus Mehrzweckhalle, Vereinsheim, Sportplatz und Stellplatzanlagen.

Das Vorhaben ist Bestandteil der örtlichen Dorfentwicklung im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) der Stadt Alsfeld. Die Weiterentwicklung der Mehrzweckhalle wurde als Leuchtturmprojekt für den Stadtteil Leusel benannt. Sie dient der langfristigen Sicherung und Aufwertung eines zentralen Veranstaltungs-, Begegnungs- und Gemeinschaftsortes für Vereine, Bürgerschaft sowie öffentliche und private Veranstaltungen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur im Stadtteil. Ein Förderantrag zur Umsetzung der Maßnahme wurde bereits gestellt.

Grundlage der Planung ist die umfassende Modernisierung der bestehenden Mehrzweckhalle. Vorgesehen sind eine vollständige Entkernung des Gebäudebestands, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes, die Erneuerung des Dachstuhls sowie die funktionale Anpassung der Innenräume an heutige Anforderungen. Ergänzend ist ein Anbau an das bestehende Sportheim vorgesehen, in dem Umkleide- und Sanitäreinrichtungen untergebracht werden. Die Mehrzweckhalle soll künftig insbesondere den örtlichen Vereinen als Veranstaltungs- und Versammlungsstätte für Veranstaltungen mit bis zu rund 350 Personen dienen.

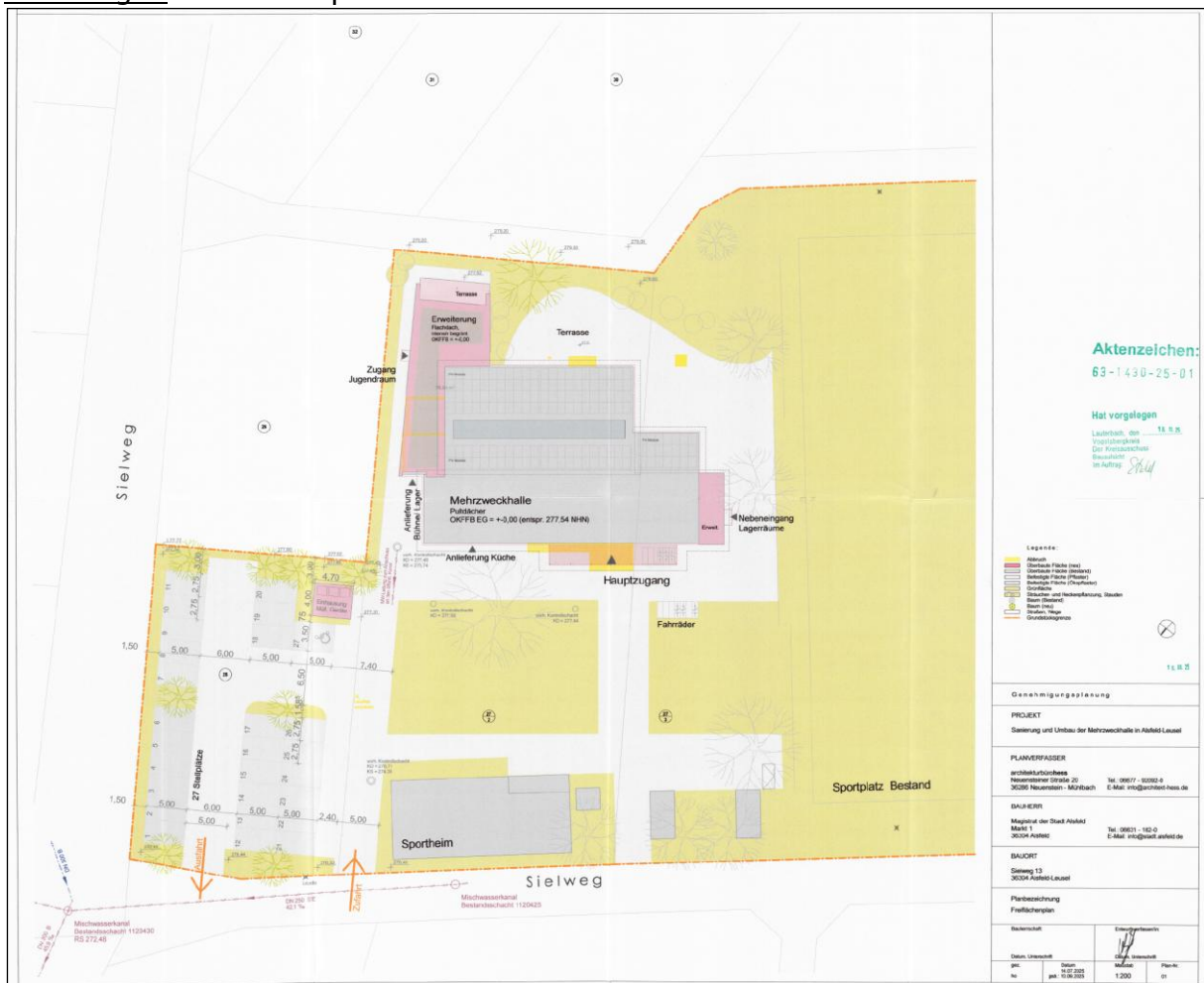
Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den funktionalen Anforderungen der Mehrzweckhalle sowie an den vorhandenen Nutzungsstrukturen im Umfeld. Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Vorhabenplanung der Mehrzweckhalle herangezogen.

Mit der Erweiterung der Mehrzweckhalle entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und ausreichender Stellplatzkapazitäten werden die bestehenden Stellplatzanlagen erweitert. Hierfür werden nördlich und südlich des Sportplatzes angrenzende Flächen in die Planung einbezogen. Zur Minimierung der Versiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser sollen die Stellplatzflächen in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Ergänzend tragen Baumpflanzungen, Grünflächen sowie die festgesetzten Biodiversitätsdächer zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über den bestehenden Sielweg. Zur Verbesserung der Verkehrsabläufe und zur Vermeidung von Begegnungsverkehr im Bereich der Stellplatzanlagen ist ein Einbahnstraßenkonzept vorgesehen, das die vorhandenen Wegebeziehungen einbindet und eine geordnete Zu- und Abfahrt gewährleistet.

Insgesamt trägt das städtebauliche Konzept zur funktionalen, gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Areals bei und stärkt die Mehrzweckhalle als zentralen Treffpunkt und Identifikationsort des Stadtteils Leusel.

Abbildung 6: Freiflächenplan der Mehrzweckhalle in Alsfeld-Leusel



QUELLE: ARCHITEKTURBÜROHESS (2026)

4 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.

5 Festsetzungen

5.1 Fläche für Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung der Mehrzweckhalle (Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle Sport – Vereine“, die Erweiterung von Parkflächen und die Festsetzung des Sportplatzes (Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz), festzusetzen.

An der Bezeichnung „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“ wird festgehalten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle Sport - Vereine“ sind Gemeinbedarfseinrichtungen, Sport- und Spielanlagen sowie der Nutzung zugehörige, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Den der Fläche für Gemeinbedarf zugeordneten Flächen werden die zugehörigen Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze (St₁ und St₂) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung und werden somit nicht von den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauNVO erfasst. Im vorliegenden Bebauungsplan werden dennoch einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, soweit dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Einfügung der geplanten Gebäude in die bestehende Ortsstruktur erforderlich ist.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem bestehenden Gebäude sowie an der geplanten Erweiterung der Mehrzweckhalle. Sie berücksichtigen die einzuhaltenden Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen und sichern eine maßvolle bauliche Entwicklung des Standorts.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle, Sport – Vereine“ wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und bedarfsgerechte Nutzung, begrenzt jedoch zugleich die Versiegelung und das Maß der baulichen Ausnutzung in Anbetracht der Ortsrandlage des Plangebiets.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) als Höchstmaß festgesetzt. Zur weiteren Steuerung der Baukörperausbildung wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,5 m über Erdgeschoss-rohfußboden bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung der Mehrzweckhalle in die Umgebungsbebauung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese kennzeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Im Falle einer Konkurrenz zwischen Baugrenze und zulässiger Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen finden die Regelungen der §§ 19 und 23 BauNVO Anwendung.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes entsprechen. Die landesrechtlichen Bestimmungen zu Abständen und Abstandsflächen gemäß § 6 HBO bleiben unberührt.

5.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und künftig zu erhaltenden Sportnutzung im Stadtteil Leusel. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine funktionale und städtebaulich geordnete Einheit zwischen der Mehrzweckhalle und den zugehörigen Freianlagen geschaffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar dem Zweck „Sportplatz“ dienen. Hierzu gehören insbesondere der Sportplatz als Naturrasenfläche mit Nebenanlagen, die der Nutzung des Sportplatzes zugeordnet sind (z.B. Abstellflächen, Unterstände, Tore und Zuwegungen). Ebenfalls zulässig sind Sitzgelegenheiten für Zuschauer und Sporttreibende in Form von Sitz- oder Stehstufen beziehungsweise einer kleinen Tribüne, eine Flutlichtanlage, Ballfangzäune, Einfriedungen sowie Grün- und Pflanzflächen.

Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und die Grundlage für eine langfristige Nutzung und Entwicklung der Sportanlage geschaffen. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die zulässigen baulichen Anlagen ausschließlich dem sportlichen Zweck dienen und sich in die landschaftliche Umgebung am Ortsrand einfügen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht grundsätzlich ein Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Eingriffe jedoch auf das notwendige Maß beschränkt und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Zur Minimierung von Versiegelungen sind Hofflächen, Terrassen und private Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Bauweisen erforderlich machen. Dadurch wird eine weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser und die Reduzierung von Oberflächenabfluss ermöglicht.

Dachflächen mit einer Neigung bis 10° (ausgenommen Vordächer) sind, soweit sie nicht für technische Anlagen oder die Nutzung von Solarenergie benötigt werden, als extensive Biodiversitätsdächer auszubilden. Die Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Förderung der biologischen Vielfalt. Ergänzend tragen die festgesetzten Biodiversitätsdächer zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima bei.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Schottergärten oder vergleichbare Freiflächengestaltungen mit Untergrundabdichtung (z. B. Folien, Vliese oder vergleichbare Materialien) sind unzulässig. Damit soll die natürliche Bodenfunktionen wie Wasserrückhalt, Durchlüftung und Habitatstruktur erhalten bleiben und gestärkt werden.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze zu verwenden, um die klimatische Anpassungsfähigkeit und ökologische Wertigkeit der Vegetationsflächen zu stärken. Ergänzend werden Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen sowie die Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Pflanzfläche zur Entwicklung von Gehölz- und Grünstrukturen vorgesehen, die zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Areals beiträgt.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 wird artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Die Fläche ist mit regionalem, kräuterreichem Saatgut anzusäen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Durch die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen wird die biologische Vielfalt gefördert und ein Beitrag zum naturschutzfachlichen Ausgleich geleistet.

Der Maßnahmenfläche M2 wird eine externe Ökokontomaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine anteilige Fläche von 3.320 m² des Flurstücks 8/1 der Flur 24, Gemarkung Alsfeld, der anerkannten Ökokontomaßnahme „Waldumbau an der Eifa“ zugeordnet. Die Maßnahme umfasst den Umbau eines Bestandes nichtheimischer Pappeln zu einer standortgerechten Weichholzaue heimischer Arten und entspricht einem Ausgleich von 39.815 Biotopwertpunkten. Durch die Zuordnung dieser externen Kompensationsmaßnahme

wird das im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden ergänzende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Zum Ausgleich des Verlustes potenzieller Brut- und Quartierstrukturen sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter sowie zwei Nistkästen für Nischenbrüter im räumlichen Umfeld zu installieren. Zum Schutz potenzieller Vorkommen der Haselmaus sind Eingriffe in Feldgehölze auf das erforderliche Maß zu beschränken und ausschließlich während der Winterruhe unter Beachtung der festgesetzten Schutzmaßnahmen zulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen.

Die verbleibenden Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Maßnahmen sowie die Zuordnung der externen Ökokontomaßnahme M2 vollständig kompensiert.

Die detaillierte Darstellung der Maßnahmen und ihrer naturschutzfachlichen Wirkung erfolgt im Umweltbericht.

5.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Gleichzeitig tragen sie zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Minderung der Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen bei.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche sind Sträucher und Heister entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten wird eine naturnahe Entwicklung der Fläche unterstützt.

Darüber hinaus werden im Bereich der Stellplatzanlagen Einzelbäume festgesetzt. Die auf der Plankarte gekennzeichneten Bäume sind anzupflanzen beziehungsweise dauerhaft zu erhalten. Die insgesamt sieben neu anzupflanzenden Bäume dienen als Ersatz für entfallende Gehölze und tragen zugleich zur Beschattung der Stellplatzflächen sowie zur gestalterischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Die festgesetzten Bestandsbäume werden dauerhaft gesichert. Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, um Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzbestandes zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Laubbäume gleichwertig zu ersetzen.

5.6 Flächen für Stellplätze

Mit der geplanten Erweiterung und funktionalen Aufwertung der Mehrzweckhalle geht ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen einher. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung werden zusätzliche Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Bemessung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan die Flächen „St1“ und „St2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche „St1“ sind Stellplätze sowie Flächen für Müllbehälter zulässig. Die Fläche „St2“ dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen dient der dauerhaften Sicherung der für den Betrieb der Mehrzweckhalle erforderlichen Parkmöglichkeiten und verhindert eine anderweitige Nutzung dieser Flächen. Gleichzeitig wird eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs gewährleistet und die Inanspruchnahme angrenzender Straßen und Freiflächen durch parkende Fahrzeuge vermieden.

Die Stellplatzflächen sind Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts zur Erweiterung der Mehrzweckhalle und tragen dazu bei, die künftigen Nutzungsanforderungen an die Gemeinbedarfseinrichtung funktional und verkehrlich verträglich zu bewältigen. Zur landschaftlichen Einbindung der Stellplatzanlagen sowie zur Verbesserung der klimatischen und ökologischen Funktionen werden ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt. Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld ist für jeweils angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch werden die Stellplatzflächen gegliedert, beschattet und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Gleichzeitig leisten die Baumpflanzungen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minderung der Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen.

5.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen. Die Erreichbarkeit der Mehrzweckhalle, der Sportanlagen sowie der Stellplatzbereiche ist dauerhaft gesichert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung und der geordneten Anbindung der Stellplatzanlagen. Die Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden über ein Einbahnstraßensystem erschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die als Anlieger- und Landwirtschaftsweg gekennzeichneten Wegeflächen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

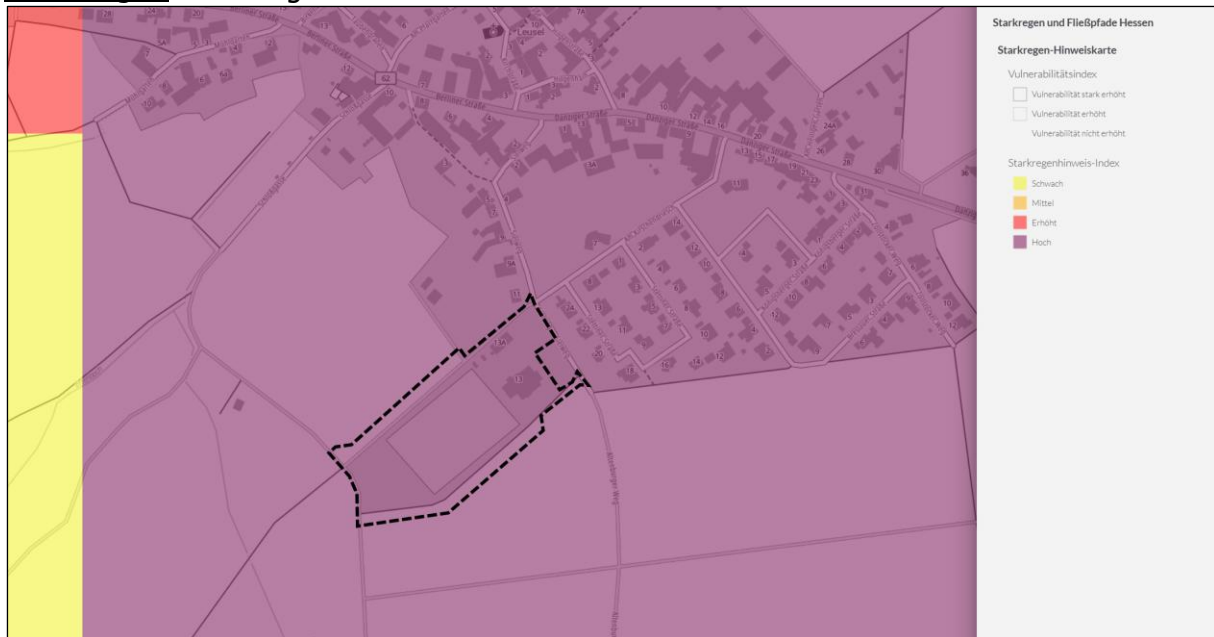
Grundwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

6.1.2 Hochwasser und Starkregen

Im Starkregenvuew der 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.

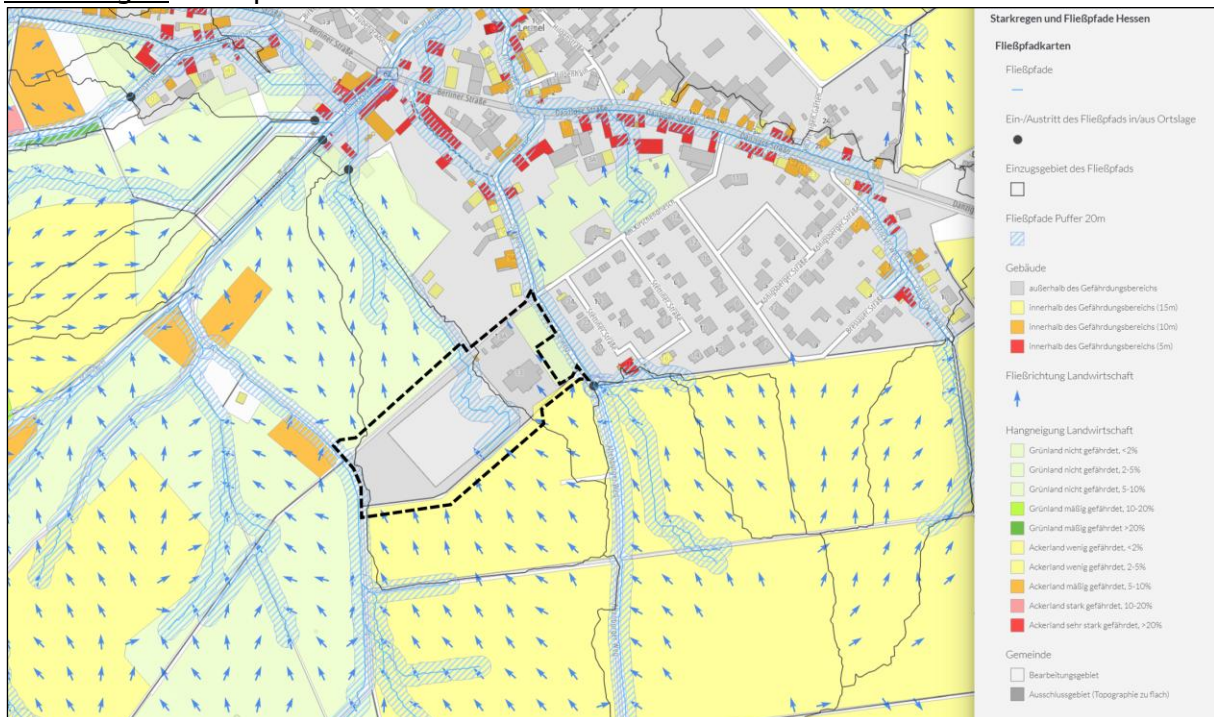
Abbildung 7: Starkregen-Hinweiskarte



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

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

- 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.

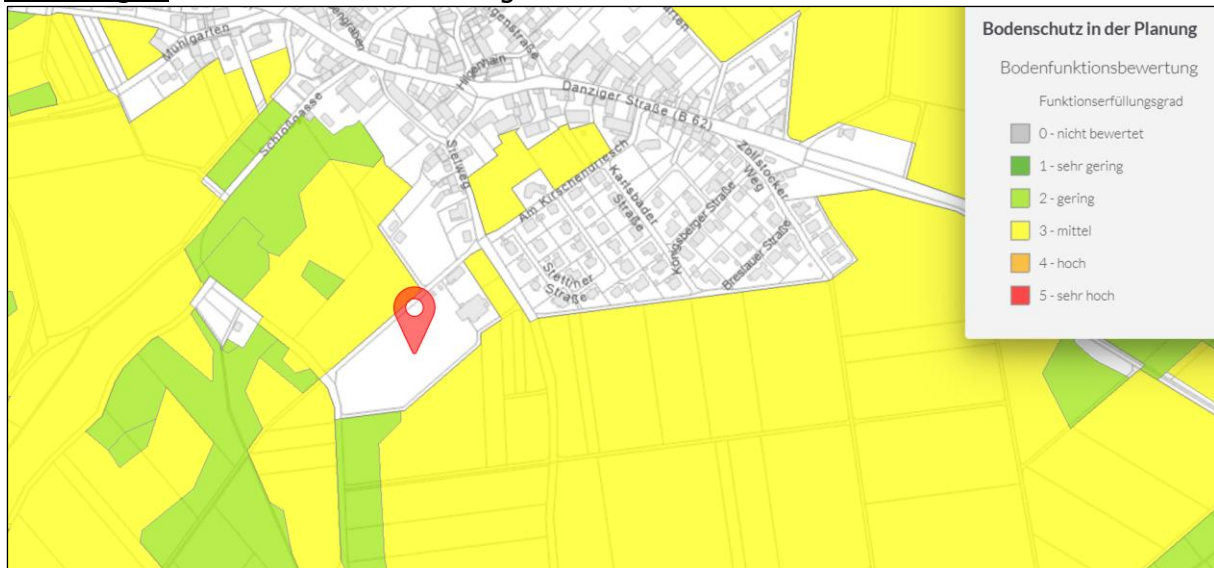
Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „Kombination des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ vertiefend untersucht und zum Entwurf ergänzt.

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.

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

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

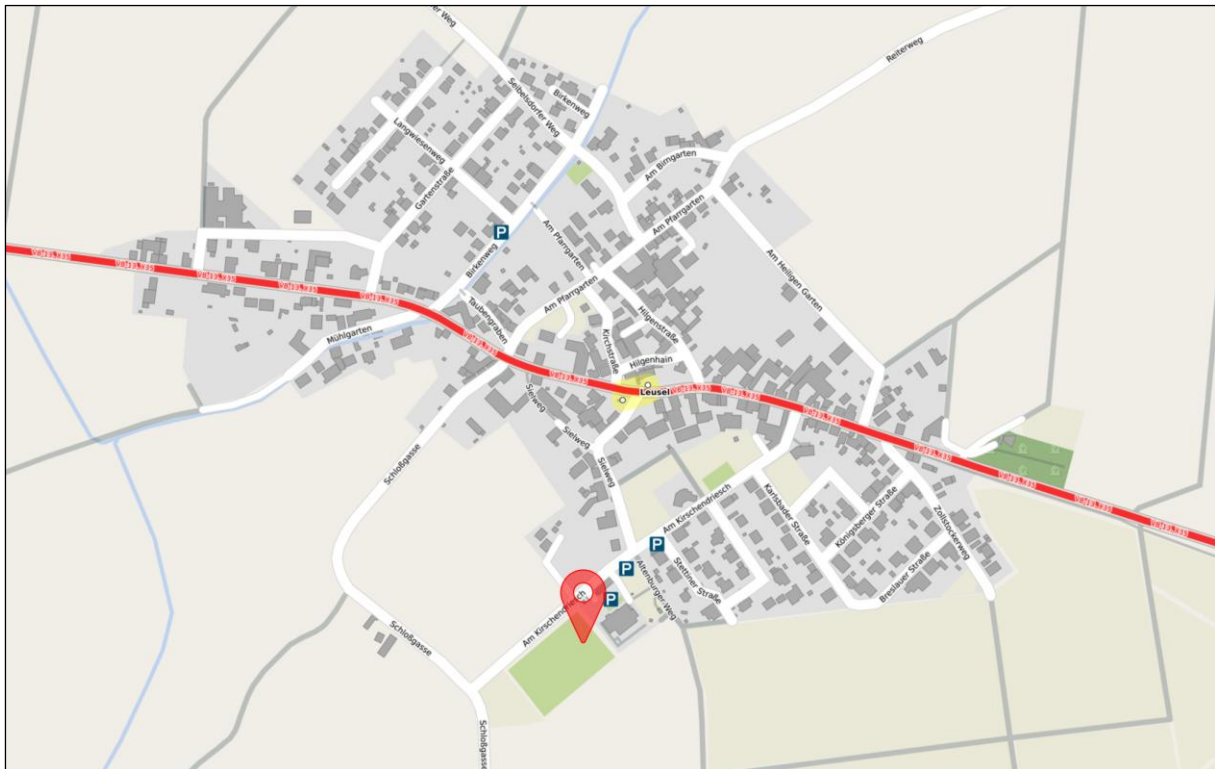
Verkehr und ÖPNV

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).

Abbildung 10: Verkehrliche Erschließung



QUELLE: ÖPNVKARTE.DE, EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vollständig erschlossen. Die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen des Gebiets. Eine grundsätzliche Erweiterung der technischen Erschließung ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Sielweg“. Über diese sind sowohl die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischwassersystem im Bereich des Sielwegs. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der bestehenden Nutzung

ist davon auszugehen, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin gesichert werden kann.

Die Bestandskanäle und vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Durchgrünung festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Anlage von Biodiversitätsdächern, wasserdurchlässige Befestigungen sowie die Entwicklung von Grün- und Pflanzflächen. Hierdurch wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten, verdunstet oder vor Ort versickert. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

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.

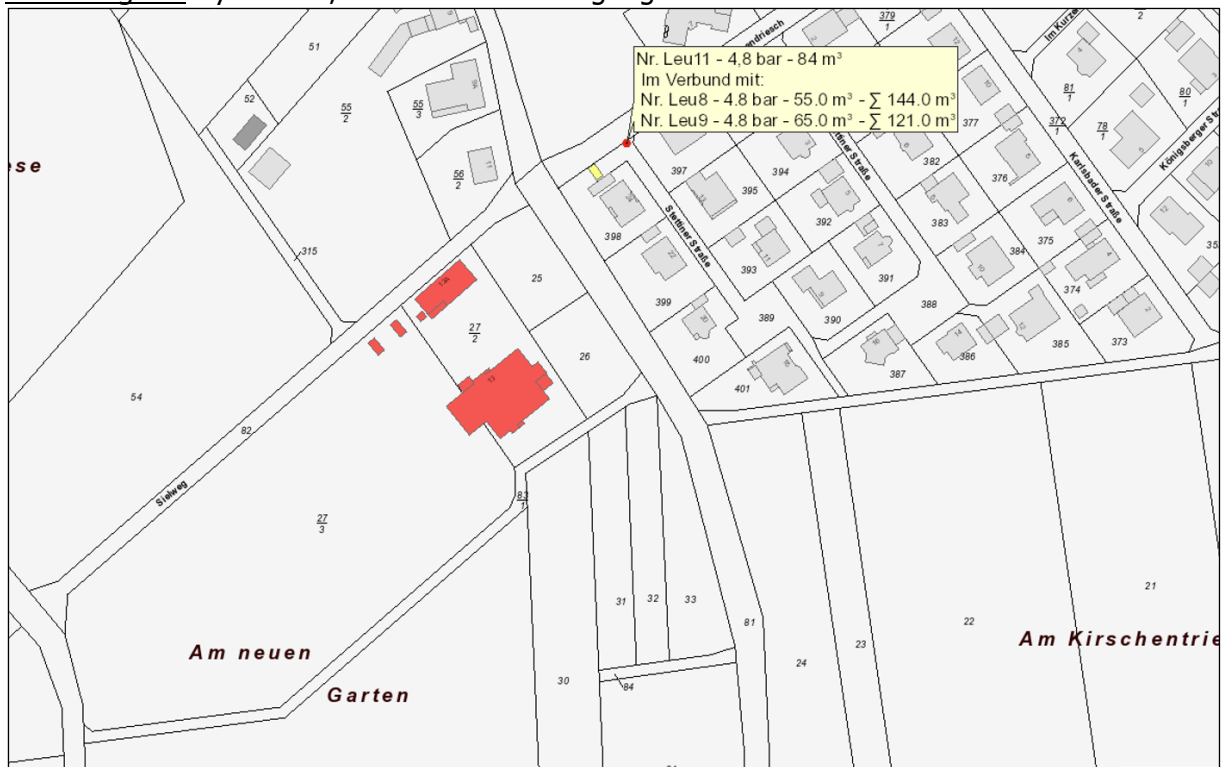
Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK) ist es Aufgabe der Stadt eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

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.

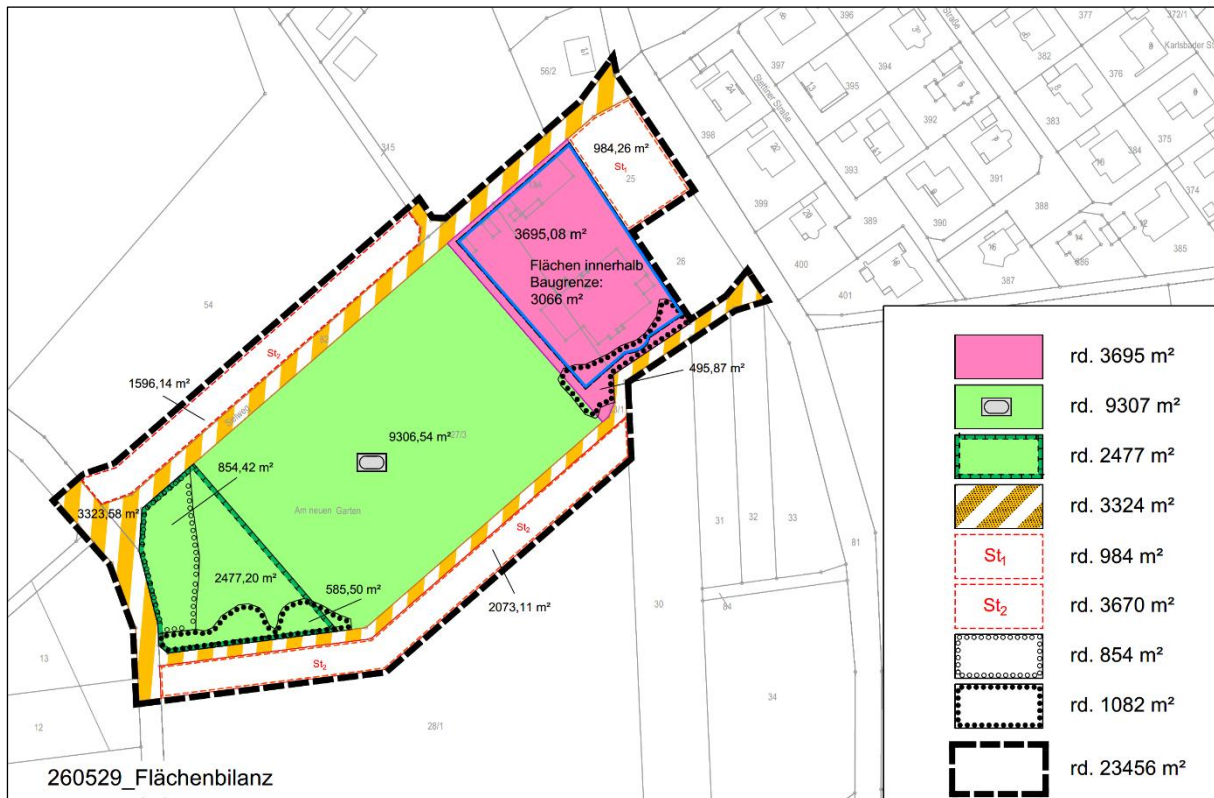
7 Bodenordnung

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet

Fläche Gemeinbedarf:	3.695 m ²
<i>Davon Fläche innerhalb der Baugrenze:</i>	<i>3.066 m²</i>
<i>Nach GRZ I (0,4):</i>	<i>1.478 m²</i>
<i>Nach GRZ I + II (0,7):</i>	<i>2.587 m²</i>
Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“:	9.307 m ²
Stellplatzfläche „St ₁ “:	984 m ²
Stellplatzfläche „St ₂ “:	3.670 m ²
§ 9(1)20 BauGB:	2.477 m ²
Verkehrsfläche:	3.324 m ²
Geltungsbereich insgesamt (gerundet):	23.456 m²

Abbildung 12: Flächenbilanz Plangebiet



QUELLE: CAD, EIGENE BEARBEITUNG

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 23.456 m². Davon sind innerhalb der Baugrenzen nach GRZ 0,4 innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf rund 1.480 qm Fläche überbaubar. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, was eine Fläche von insgesamt rd. 2.590 m² bedeutet.