

Bauleitplanung
der Stadt Alsfeld
- Kernstadt -

43. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Industriegebiet Am weißen Weg“

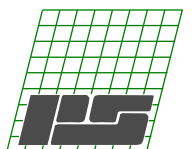


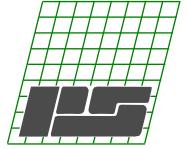
Begründung zur Feststellung

Planstand: September 2023
Bearbeiter: H.-D. Krauß

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





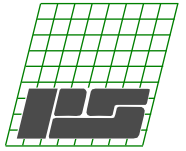
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung, Zielsetzungen	2
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3. Verfahrensstand	5
4. Vorgaben, Rahmenbedingungen	6
5. Städtebauliche und planerische Konzeption	12
6. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	15
7. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange	16
7.1 Umweltprüfung und Artenschutz	16
7.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
7.3 Bodenschutz	19
7.4 Landwirtschaft	23
7.5 Immissionsschutz	24
7.6 Belange des Verkehrs	28
7.7 Klimaschutz	29
7.8 Denkmalschutz	32
7.9 Altflächen/Altablagerungen/Kampfmittel	32

Anhang: -Teil 2: Umweltbericht (s. Begründung Teil II zum Bebauungsplan)

1 Veranlassung, Zielsetzungen

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Alsfeld weist in den letzten Jahren eine positive Entwicklung im gewerblichen Bereich auf und bestehende und bereits erschlossene Gewerbeflächen können aufgrund der Gunstlage unmittelbar an der A 5 gut vermarktet werden, sofern es sich nicht um flächenintensive Ansiedlungen handelt. Als jüngstes Beispiel sei das Gewerbegebiet „Oberste Elpersweide“ unmittelbar südlich der A 5 angeführt. Die derzeit entwickelten und in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete sind für einen Flächenbedarf von ca. 2.000 m² bis max. 15.000 m² ausgelegt. Trotz entsprechender Anfragen stehen im Stadtgebiet von Alsfeld derzeit keine größeren, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen an großflächige Logistik- und sonstige



Betriebe genügen. Zudem fehlen Standortoptionen für die Ansiedlung stärker emittierender Betriebe und für Gewerbe mit 24h-Betrieb.

Um diesen Flächenbedarf von ansiedlungswilligen Unternehmen bedienen zu können, hat die Stadt Alsfeld bereits 2012 eine Gewerbestandortanalyse¹ erstellen lassen, um die im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen Vorrangflächen Industrie und Gewerbe zu überprüfen und alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung hinsichtlich ihrer Eignung zu untersuchen.

Dabei wurden im Hinblick auf flächenintensive und/ oder emittierende Betriebe Kriterien wie Nähe zur Autobahnanschlussstelle, gute und belastungsfreie Verkehrsanbindung, wenig bewegtes Gelände (Topographie), Anbindungsmöglichkeiten an die örtliche Ver- und Entsorgungssysteme (technische Infrastruktur), keine größeren Konflikte aus naturschutzrechtlicher Sicht u.a.m. in den Fokus genommen.

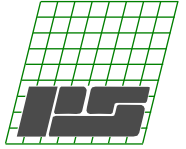
Das Ergebnis der Gewerbestandortanalyse stellt den Bereich „Am weißen Weg“ unmittelbar östlich des Autobahnanschlusses Alsfeld-Ost als am besten geeignet dar, um die städtebaulichen Zielsetzungen wie Ansiedlung großflächiger Logistik- und Gewerbebetriebe, Nähe zur Autobahn mit Vermeidung von Ziel- und Quellverkehr in den Innerortslagen, keine Beeinträchtigungen der Wohnsiedlungsbereiche in der Innenstadt oder den Ortslagen verwirklichen zu können.

Auch wenn von einem vergleichsweise höheren Erschließungsaufwand (Wasser, Abwasser etc.) ausgegangen werden muss, ist dieses Gebiet durch seine unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost, der unmittelbaren und belastungsfreien Verkehrsanbindung über die B62 und auch seiner Entfernung zur bebauten Ortslage sehr gut für flächenintensive Logistikbetriebe und emittierende Betriebe geeignet und demgemäß vermarktbar, was durch eine aktuelle steigende Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen belegt wird.

Auf der Grundlage dessen wurde durch die Stadt Alsfeld 2013 die Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt, welcher durch die Regionalversammlung am 06.11.2013 positiv beschieden worden ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, so dass für diesen Bereich gleichzeitig ein verbindliches Bauleitplanverfahren, hier: Bebauungsplan „Industriegebiet Am weißen Weg“, durchgeführt wird.

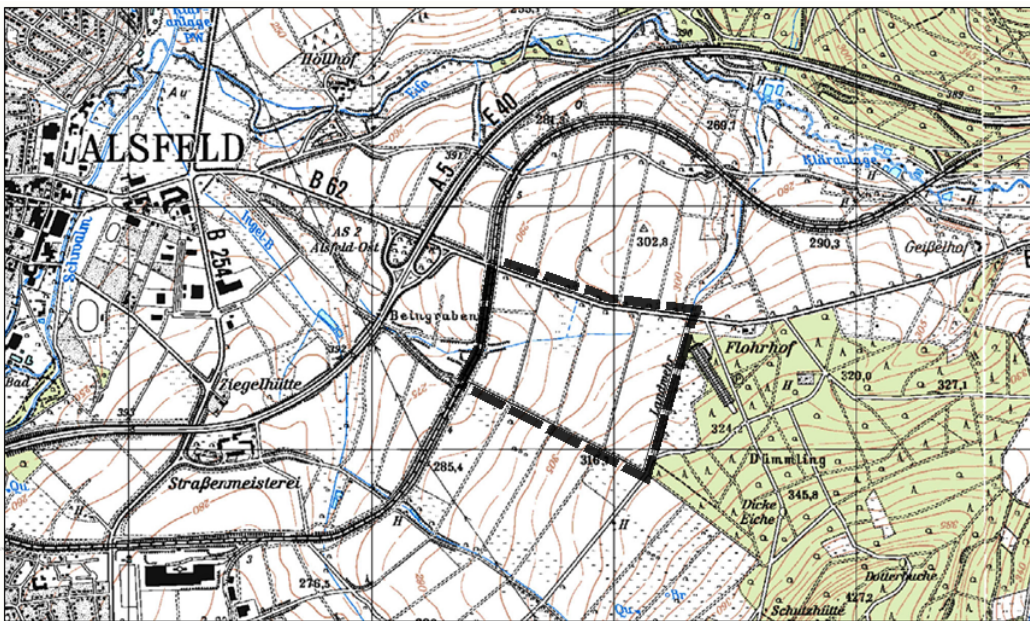
¹ Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, Linden: „Gewerbestandortanalyse“ April 2012



2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 49 ha große Plangebiet liegt rd. 1,5 km östlich der Kernstadt Alsfeld, zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Eifa, ungefähr 300 m östlich der Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost. Die Höhenlage beträgt im Maximum ca. 323 müNN und im Minimum ca. 276 müNN.

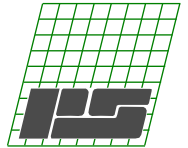
Das Gebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 62 begrenzt und reicht von der ehemaligen Eisenbahntrasse im Westen und bis zum Waldbestand zum Homberg im Osten.



Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 ohne Maßstab)



Luftbildübersicht (ohne Maßstab)



Blickrichtung Osten; © Krauß



Blickrichtung Westen; © Krauß

3. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 Bekanntmachung*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung
Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom 27.03.2020 Beteiligungszeitraum bis 15.05.2020
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben vom 27.09.2021 Offenlagezeitraum 04.10. – 15.11.2021
Erneute öffentliche Auslegung	Anschreiben vom 03.05.22 Offenlagezeitraum 12.05. bis einschl. 23.06.22
Erneute öffentliche Auslegung	Anschreiben vom 11.04.23 Offenlagezeitraum 18.04. – 31.05.23
Erneute öffentliche Auslegung	Anschreiben vom 13.07.23 Offenlagezeitraum 24.07. – 07.08.23
Feststellungsbeschluss gem. § 6 Abs. 6 BauGB	Rechtswirksam mit Bekanntmachung vom

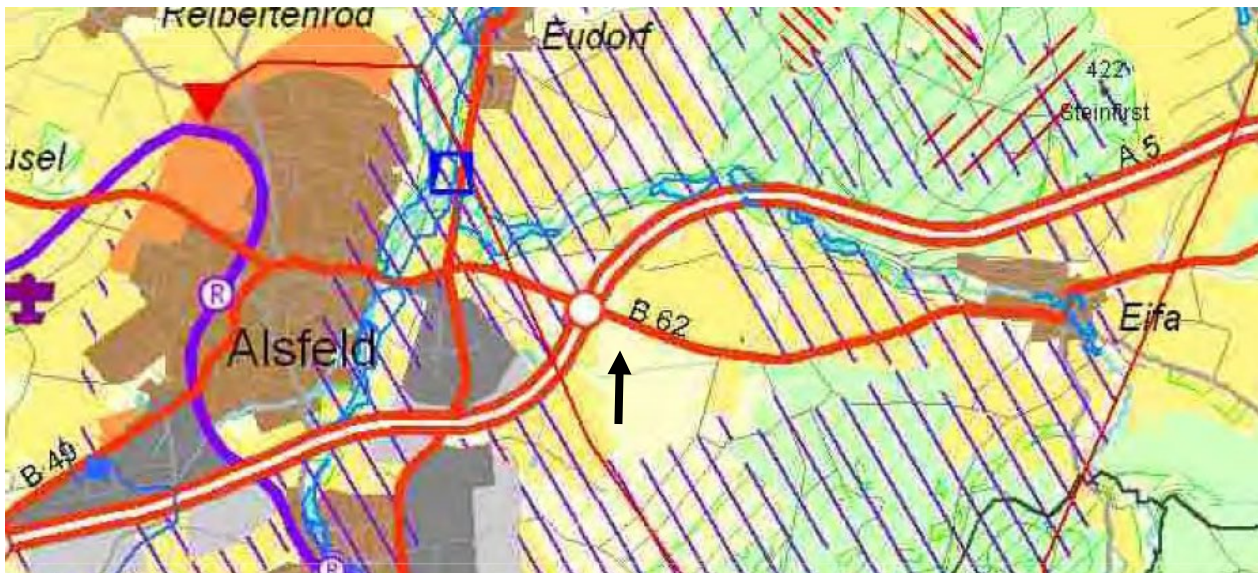
* Die Bekanntmachungen erfolgen in der „Oberhessischen Zeitung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines zweistufigen Regelverfahrens.

4 Vorgaben, Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

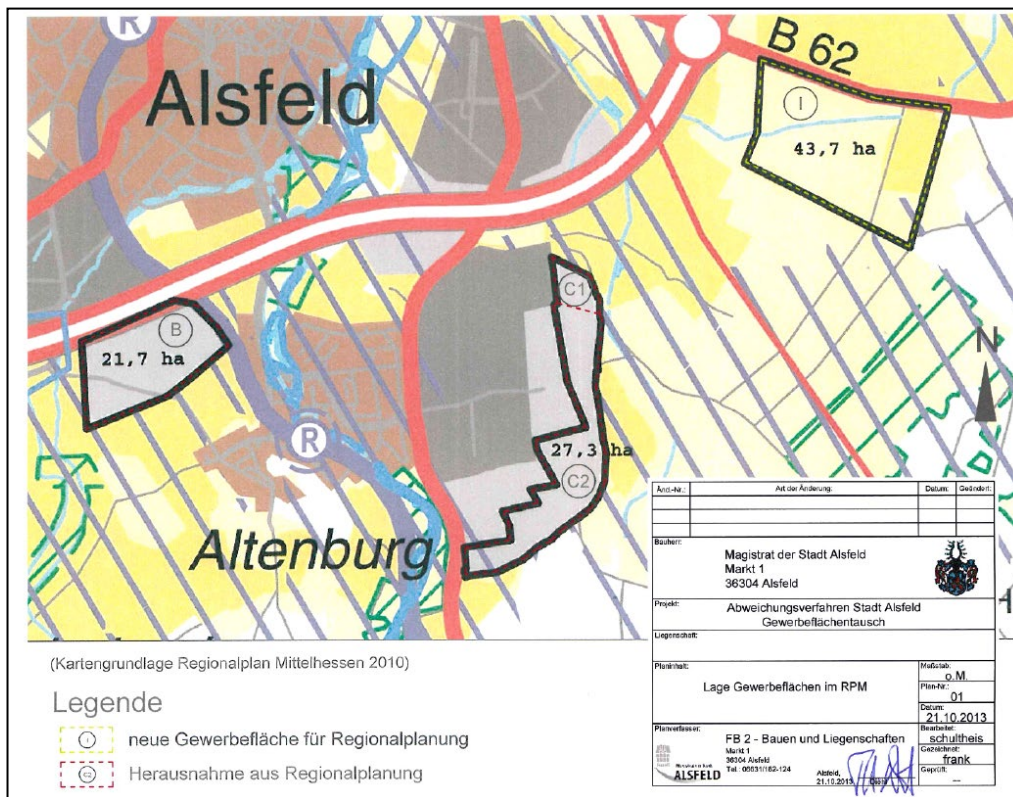
Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.



Ausschnitt Plankarte Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) mit Lagehinweis; unmaßstäblich

Im RPM 2010 sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, ein kleiner Teilbereich im Osten als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

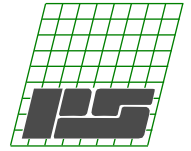
Wie unter Punkt 1 (s.o.) aufgeführt, basiert die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans auf der erteilten Zulassung einer Zielabweichung vom RPM 2010 (Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 06. November 2013).



**Auszug: Regionalplan Mittelhessen 2010 / Karte 1 zum Abweichungsantrag Stadt Alsfeld, 2013
 (ohne Maßstab)**

Gemäß der Entscheidung (Schreiben der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen vom 14.11.2013) erging die Zulassung unter folgenden Maßgaben:

1. In den in Karte 1 abgegrenzten Flächen „B“, „C1“ und „C2“ entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereiche gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkte bilden hierbei landschaftliche und topographische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung der Gewerbeflächen festzusetzen.
4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen, sondern bevorzugt im Bereich von Wald oder Gewässern.
5. Der verbindlichen Bauleitplanung muss eine Erschließungsplanung zugrunde liegen, die eine abschnittsweise Umsetzung ermöglicht.



6. Die Bebauungsplanung muss erkennbar zum deutlich überwiegenden Teil der Ansiedlung großflächiger und / oder emittierender Betriebe dienen. Ziel 5.3-5 des RPM 2010, wonach vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechend dem Planungsstand die agrarstrukturellen Belange zu bewerten und die Möglichkeiten, Ersatzflächen für die am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bereitzustellen, aufzuzeigen.
8. In der Bebauungsplanung ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Einrichtung von Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme ist nur für Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Zudem wird im o.a. Bescheid der nachfolgende Hinweis angeführt:

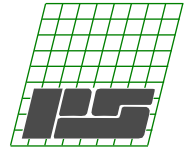
„Die im Anhörungsverfahren genannten Belange, insbesondere das Bodendenkmal am östlichen Rand des geplanten Gebietes (mittelalterliche Landwehr), der Uferbereich des Grabens ohne Namen und der Leistungsfähigkeitsnachweis der verkehrlichen Anbindung (Linksabbiegestreifen) sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen“.

Die raumordnerische Bewertung seitens der Oberen Landesplanungsbehörde kommt zu folgenden Ergebnis:

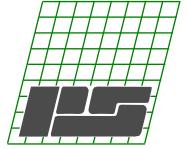
Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 vertretbar, denn sie dient der raumordnerisch gewünschten Entwicklung des gewerblichen Schwerpunktes Stadt Alsfeld im ländlichen Raum. Bei Beachtung der Maßgaben können die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild, die Siedlungsstruktur und die Agrarstruktur ausreichend gemindert werden, sodass die gewerblichen Entwicklungsziele in der Abwägung überwiegen können“.

Die o.a. Punkte wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

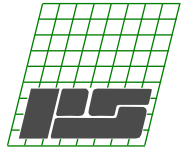
Regionalplanerische Maßgabe gem. Abweichung RPM 2010	Berücksichtigung in der Planung
1. Für festgelegte Tauschflächen entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereich gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festsetzungen:	Diese Maßgabe wurde und wird von der Oberen Landesplanungsbehörde umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die Tauschflächen bei der Neuaufstellung



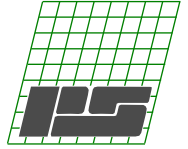
Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	des Gesamtflächennutzungsplan entsprechend zu beachten sind
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkt bilden hierbei landschaftliche und topographische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld	Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Oberkante von baulichen Anlagen von 20 Meter fest. In der Begründung zur Höhenfestsetzung wird auf die Blickbeziehungen vom Naherholungsbereich Homberg zur 4.3 km entfernten historischen Altstadt von Alsfeld hingewiesen, wobei anzumerken ist, dass sich das Industriegebiet am nördlichen Rand dieser Blickbeziehung vom 450m hoch gelegenen Homberg befindet und durch den Verlauf der A 5 hier bereits eine gewisse Beeinträchtigung dieser Blickbeziehung besteht. Durch eine Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann diese Blickbeziehung unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhen im Naherholungsbeereich Homberg aufrechterhalten werden.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung festzusetzen	Der Bebauungsplan sieht hier umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vor.
4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes nicht auf landwirtschaftlichen genutzten Flächen erfolgen, sondern bevorzugt im Bereich von Wald oder Gewässern.	Der Schwerpunkt von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bereich der Schwalm durch Renaturierungsmaßnahmen des Altwassers, Wiesenextensivierungen, Umwandlung von Ackerbrache in Extensivwiese sowie die Herausbildung eines ökologisch wertvollen Schwalmbetts mit Feuchtbiotopen, welche sich in Besitz der Stadt Alsfeld oder des Schwalmverbandes befinden. Diese Flächen im Bereich der Schwalm werden im RPM 2010 als <i>Vorranggebiet für Natur und Landschaft</i> sowie als <i>Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz</i> festgelegt, sodass diese Maßnahmen grundsätzlich mit den Zielen des RPM 2010



	vereinbar sind. Dies gilt auch für die Festsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (hier: Blühstreifen als „CEF-Maßnahme“). Die Anlage von Blüh- und Schutzstreifen, welche auf Acker- und/oder Dauerkulturflächen durch Einsaat vorgeschriebener Saatgutmischungen ist Bestandteil vom Agrarumweltmaßnahmen und die hier festgesetzten Flächen verbleiben weiter in der Nutzung der Landwirtschaft, sodass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die landwirtschaftlichen Betriebe verbunden sind. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Dezernats des Regierungspräsidiums Gießen sind diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Flächen nicht als Kompensationsflächen zu bewerten, sodass der angeführte landwirtschaftliche Belang hier nicht ausschlaggebend ist. Die Eingriffe in den Boden werden über Ökokontomaßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert.
5. Der verbindlichen Bauleitplanung muss eine Erschließungsplanung zugrunde liegen, die eine abschnittsweise Umsetzung ermöglicht	Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Planungsstand können die hier anzusiedelnden Betriebe mit den entsprechenden Flächenbedarfen noch nicht endgültig benannt werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die Erschließungsplanung, welche in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wird. Die Erschließungsplanung geht von der Gesamtinanspruchnahme der Flächen aus. Diese lässt eine Umsetzung in Abschnitten zu, die Erschließungsmaßnahmen können jedoch zum jetzigen Planungsstand nicht festgelegt werden, da die ansiedlungswilligen Betriebe und



	die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke noch nicht endgültig feststehen.
6. Der Bebauungsplan muss erkennbar zum deutlich überwiegenden Teil der Ansiedlung großflächiger und / oder emittierender Betriebe dienen. Ziel 5.3-5 des RPM 2010, wonach vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.	Der Bebauungsplan verzichtet auf Parzellierungsvorschläge und die Festsetzung kleinteiliger innerer Verkehrserschließung, um so Betrieben mit einem großflächigen Flächenbedarf ansiedeln zu können. Zur Situationsbeschreibung vorhandener Flächenreserven wird auf den Punkt 3 der Begründung des Bebauungsplanes (Städtebauliche und planerische Konzeption) verwiesen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechend dem Planungsstand die agrarstrukturellen Belange zu bewerten und die Möglichkeiten, Ersatzflächen für die am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bereitzustellen, aufzuzeigen	Unter Punkt 5.3 der Begründung des Bebauungsplanes, hier: Belange der Landwirtschaft, wird auf den aktuellen Planungsstand und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur eingegangen. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die Landwirte mit dem größten zusammenhängenden Flächenanteil (Flächengröße insgesamt 10,7 ha) eine Vermarktung der Flächen nicht über die Hessische Landgesellschaft, sondern selbst durchführen. Beim jetzigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass im Ergebnis keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe mit der Ausweisung des Industriegebiets verbunden sein wird
8. In der Bebauungsplanung ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Errichtung von Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten untergeordneten	Der Bebauungsplan enthält hier eine entsprechende Festsetzung gemäß dem Vorschlag seitens des Dezernates Regionalplanung bezüglich der Begrenzung der zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche.



Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.	
--	--

Insgesamt ist die Planung daher an die Zielfestlegungen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 angepasst. Im Übrigen wird das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans 2022 zielförmig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt.

5. Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bzw. eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Städtebauliches Ziel der Stadt Alsfeld ist es, hier abseits von Wohnsiedlungsbereichen in unmittelbarer Nähe der überregional bedeutsamen Regionalachse der BAB A 5 großflächige Gewerbe- oder Logistikbetriebe anzusiedeln.

Um einen möglichst großen Spielraum für ansiedlungswillige Unternehmen anbieten zu können, wird auf eine kleinteilige Parzellierung der Gewerbegrundstücke und inneren Verkehrserschließung verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht soll hierbei eine für die gewerblichen Zwecke optimale Ausnutzung der Grundstücke je nach Bedarf erreicht werden, sodass für den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange externe Maßnahmen festgesetzt werden.

Die derzeitige Situation bezüglich der Gewerbeflächensituation und vorhandene Flächenreserven stellt sich für Alsfeld wie folgt dar. In den Stadtteilen Alsfeld und Altenburg sind schwerpunktmäßig die gewerblichen Bauflächen dargestellt und bauleitplanerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche:

Gewerbebereich zwischen der B 49 und BAB A 5:



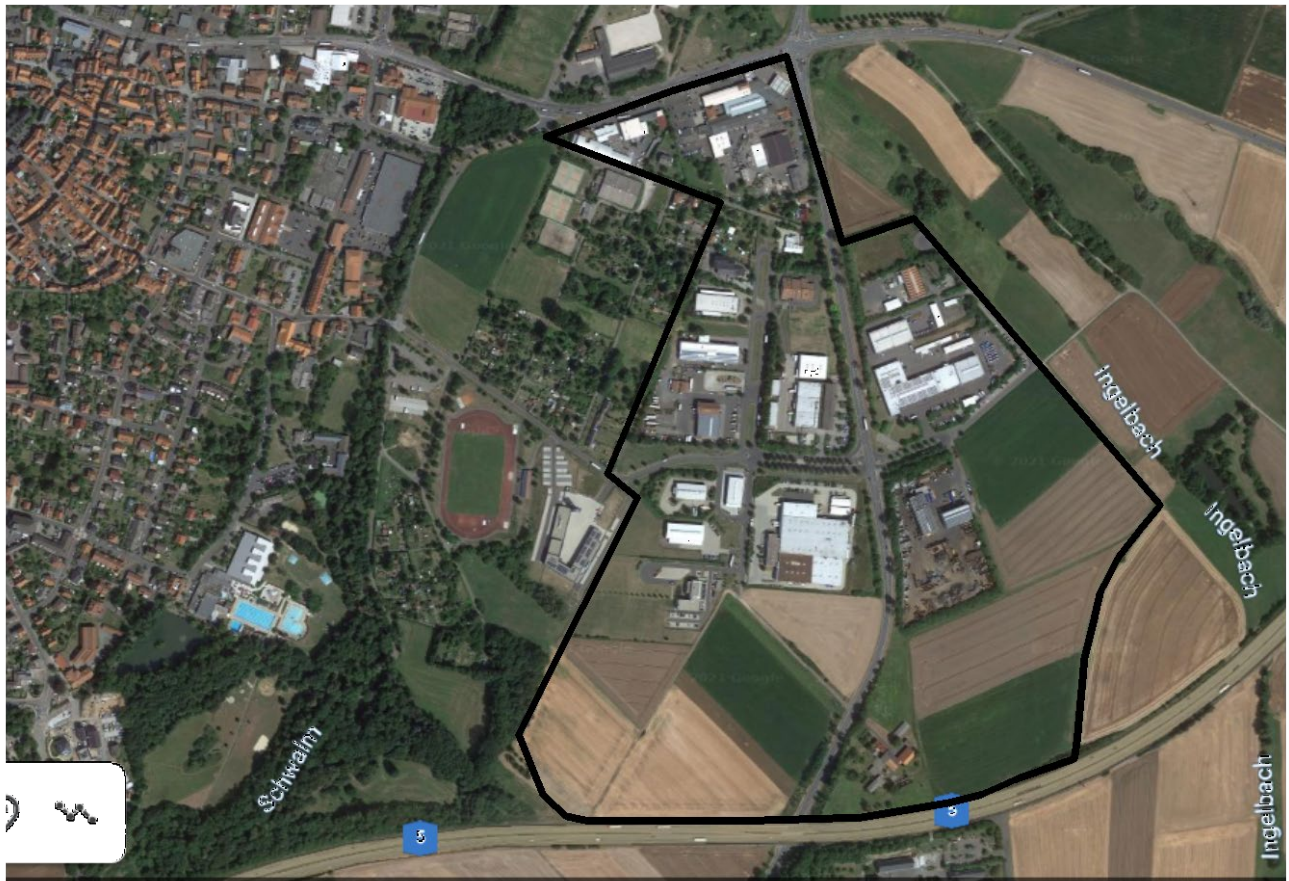
Abgrenzung Gewerbebereich zwischen B 49 und BAB A 5; Luftbildübersicht ohne Maßstab;
©google-maps; ohne Maßstab

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch kleinteilige Gewerbestrukturen, Autohäuser, Einzelhandels- und Verbraucherzentren sowie dem Ausstellungsgelände der Hessenhalle. Kleinteilige Flächenreserven sind noch begrenzt vorhanden, sind aber zur Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe und für eine industrielle Nutzung aufgrund der Flächengröße ungeeignet.

Bereich „Industrie- und Gewerbepark Ost“:

Im Industrie- und Gewerbegebiet Ost sind derzeit noch ca. 27 ha unbebaute gewerblich ausgewiesenen Flächen vorhanden, welche zum Großteil noch nicht erschlossen sind. Ziel der Stadt Alsfeld

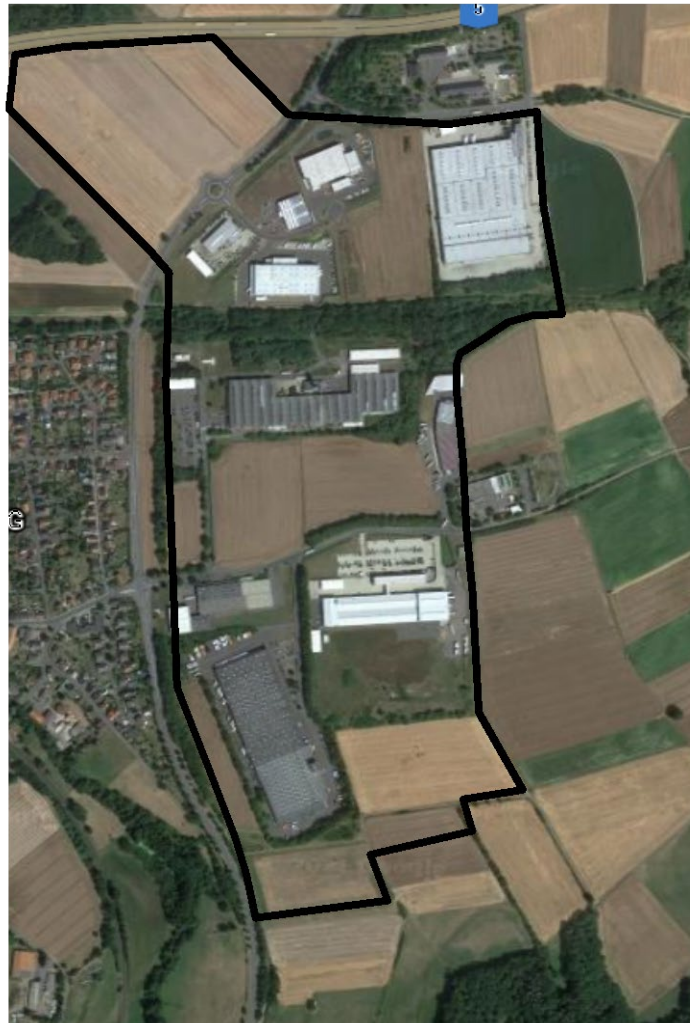
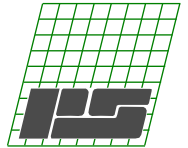
ist es, kleinere und mittlere Unternehmen bis zu einem Flächenbedarf bis zu 3 ha hier anzusiedeln. Aufgrund der Nähe zum Freizeit- und Wohnbereich (Hallen- und Freizeitbad, Wohnbereiche „An der Bleiche“) in einer Entfernung von ca. 350 m sind hier emitierende Gewerbeansiedlungen insbesondere im westlichen Teil nicht möglich.



Abgrenzung Gewerbebereich „Industrie- und Gewerbepark Ost“; Luftbildübersicht ohne Maßstab; © google-maps; ohne Maßstab

Bereich südlich der BAB A 5:

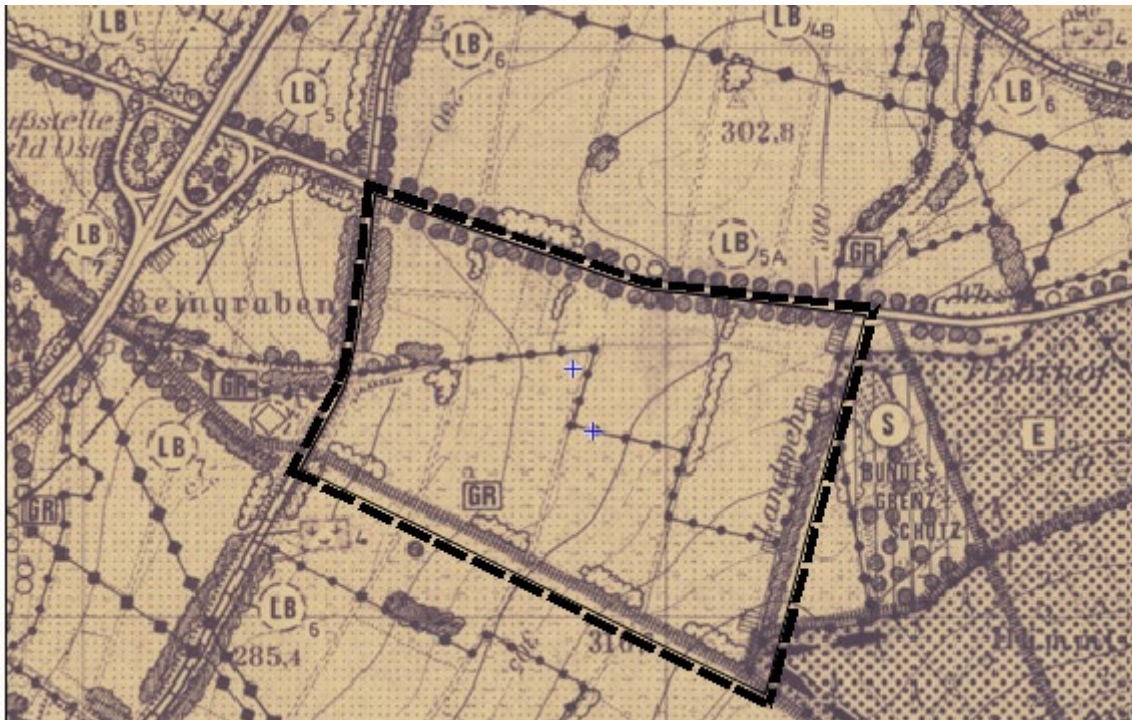
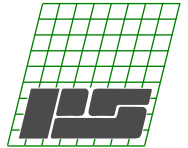
Ein Großteil der südlich der A 5 gelegenen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch unbebauten Gewerbeflächen befindet sich im Privateigentum und werden überwiegend als potenzielle Erweiterungsflächen für die hier ansässigen Betriebe vorgehalten. Zur Zeit beabsichtigt ein hier ansässiges Unternehmen, in einer Größenordnung von ca. 8 ha zu erweitern. Aufgrund der Größe der einzelnen Gewerbegrundstücke sowie der Vorratshaltung für bestehende Gewerbebetriebe und der Eigentumssituation können hier die Zielsetzungen für eine großflächige und zusammenhängende Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben nicht verwirklicht werden.



Abgrenzung Gewerbebereich südlich der BAB A 5; Luftbildübersicht ohne Maßstab; © google-maps;
ohne Maßstab

6 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld aus dem Jahr 1988 stellt die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“, die südlichen Teilflächen als „ökologisch bedeutsames Grünland“ sowie als geplante Ablagerung für Feldsteine dar.



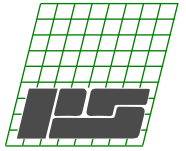
Auszug: Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld 1988 (ohne Maßstab)

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (hier: Übernahme einer rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsfläche) vor. Diese Darstellungen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Alsfeld im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilden.

7 Berücksichtigung fachplanerischer und fachgesetzlicher Belange

7.1 Umweltprüfung und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a S. 3 und § 5 Abs. 5 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des identischen Geltungsbereiches, des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB und der Plansituation, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen oder zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind als nach dem Bebauungsplan, wird die (Anm.: auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte)



Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen („Abschichtungsgebot“).

Die Stadt Alsfeld hat in einem artenschutzrechtlichen Beitrag (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, 03/2023 als Anlage zum Umweltbericht) untersuchen lassen, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Dieser Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Danach weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitat-ausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse auf, sodass sich ein Erfordernis der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergibt. Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf die o.a. Anlage verwiesen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zu erfolgen hat (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).

7.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes stellen sich für das Plangebiet in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) wie folgt dar.

Wasser-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

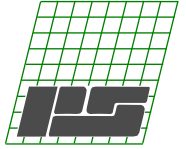
Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Wasserbedarf für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Die aus diesen Nutzungen zu quantifizierende Bedarfsmenge kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend ermittelt werden.

Deckungsnachweis:

Bei nicht ausreichendem Versorgungsdruck müssen für die betroffenen Grundstücke eigene, private Druckerhöhungsanlagen durch den Grundstückseigentümer auf dessen Kosten errichtet, unterhalten, betrieben, geändert und erneuert werden.



Technische Anlagen:

Die technischen Anlagen zur ausreichenden Trinkwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Carl-Zeiss-Straße hergestellt.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind periodisch wasserführende Gräben im Westen und am Nordostrand an der B 62 vorhanden (Gewässer III. Ordnung). Erstgenannter wird laut Gewässerstrukturgütekarte als „sehr stark verändert“ (Strukturgüteklasse 6) eingestuft, wobei der untere westliche Abschnitt im Geltungsbereich mit seinem Verlauf innerhalb einer markanten Geländehohle als mäßig-gering (Strukturgüteklasse 2-3) verändert anzusehen ist. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Zur Schaffung ausreichend großer Bauflächen hat die Stadt Alsfeld eine Verlegung der Gewässer bei der zuständigen Fachbehörde beantragt mit dem Ziel, südlich des Plangebietes einen offenen Gewässergraben zur Erschließung des Plangebietes als Ersatz neu zu gestalten. Dabei folgt der neue Grabenverlauf von Ost nach West dem Gefälle beginnend an der Erschließungsstraße entlang des vorhandenen Feldweges bis zur DB-Strecke. Dort wird er verrohrt und dann im weiteren Verlauf an den bereits vorhandenen Graben außerhalb des Plangebietes angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

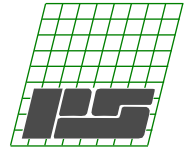
Die Aufnahme der Schmutzwassermenge aus dem geplanten Industriegebiet in der Kläranlage Alsfeld ist problemlos möglich. Das Schmutzwasser wird mittels Transportkanal zur ca. 450m westlich liegenden Carl-Zeiss-Straße geleitet und so an das städtische Abwassersystem angebunden.

Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Als Hauptvorflut dient die Schwalm, westlich des Plangebietes. Das Gebiet entwässert zur Zeit über einen natürlichen Graben, der die anfallenden Oberflächenwässer aus dem Plangebiet selbst sowie aus den dem natürlichen Gefälle folgenden Ableitungsrichtungen aufnimmt. Die geplanten Vorflutverhältnisse sollen an den Bestand angepasst werden.:

- Aufgabe der vorhandenen Gräben im Plangebiet
- Änderung der Hauptentwässerungsrichtung vom geplanten Graben Nord Richtung A 5 Durchlass zum vorhandenen Feldweg Schafweg
- Herstellung eines neuen Grabens südlich des Plangebietes mit Anbindung an den Vorfluter



Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes werden vom Plangebiet nicht berührt.

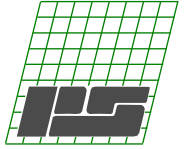
Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Plangebiet sind nach Stellungnahme des Amtes für Gefahrenabwehr des Kreisausschusses Vogelsbergkreis (Brandschutz) die Angaben des Arbeitsblattes W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen) zu beachten. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l/min}$ (384 m^3) für 2 Stunden sicherzustellen. Diese Sicherstellung erfolgt durch den Bau und Betrieb einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Volumen von ca. 385 m^3 im Bereich des Flurstücks 43 der Flur 32, sodass hier von einem zentralen Punkt die Löschwasserentnahme erfolgt.

7.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen solle nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet umfangreiche Eingriffe in Grund und Boden vor. Diese können durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht vermieden werden, da für das geplante Logistikzentrum in Innerortslage keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und es innerhalb des Bebauungszusammenhangs zudem zu unlösbaren Nutzungskonflikten, etwa durch Immissionen und Überlastung von Innerortsstraßen kommen würde. Geplant wird ein Industriegebiet, das gemäß § 9 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die in andere Baugebieten unzulässig sind. Auch im Außenbereich der Stadt Alsfeld stehen keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, die nicht ebenfalls landwirtschaftlich genutzt

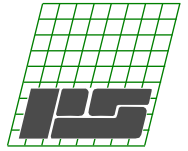


werden. Der Umfang des geplanten Industriegebietes ist zudem weitgehend wegen der Nutzungsansprüche der Investoren (allein das DHL-Vorhaben „Logistik-Hub Alsfeld“ hat einen Flächenbedarf von 12 ha vorgegeben).

Um die planbedingten Eingriffe auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen und soweit wie möglich zu kompensieren, hat die Stadt Alsfeld durch ein spezialisiertes Fachbüro ein Bodenschutzkonzept erarbeiten lassen (s. Anlage zum Umweltbericht. „Bodenschutzkonzept für das Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“: Ing.-Büro für Ökologie und Landwirtschaft GmbH (IfÖL) aus Kassel vom 07.07.2023. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechen der Empfehlung des Bodenschutzgutachtens Kompensationsmaßnahmen wie eine mindestens 80%-ige Dachbegrünung festgesetzt. Der Eingriff in den Boden kann jedoch über Darstellungen und Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, es verbleibt danach ein Defizit von rund 180 Bodenwerteinheiten (BWE).

In Abstimmung mit der Unteren und Obersten Bodenschutzbehörde wurde in einer weiteren Studie („Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am Weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“, IfÖL 26.06.2023) ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 277,25 BWE ermittelt, der durch die im Bebauungsplan festzusetzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die oben genannten rund 180 BWE reduziert werden kann. Gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sind auch naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen als bodenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen möglich. Auf dieser Basis wurden in der Studien vom 07.07.23 die Kosten für bodenfunktionale Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ermittelt und sodann eine Rückrechnung in Biotopwertpunkte vorgenommen, um das Defizit an BWE durch naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen weiter verringern zu können. Dafür sind nach Abstimmung mit der Unteren und Obersten Bodenschutzbehörde alle naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mit denen eine Verbesserung oder zumindest keine Verschlechterung der Bodenfunktionen verbunden ist. Zu Einzelheiten wird auf die oben genannte Studie verwiesen.

Zu Berechnung und Verrechnung der Kompensationskosten für das Defizit an BWE wird auf die „Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“ (s. Anlage Umweltbericht) sowie auf die Ausführungen des Umweltberichtes unter Punkt A 4 (Kompensation der Eingriffe) verwiesen. Im Ergebnis verbleibt ein Defizit von 3.980.616 KV-Punkte, von denen



1.384.984 auf das Bodenwert (BWE) -Defizit angerechnet werden können, womit noch ein Defizit von rund 2,63 Mio KV-Punkten verbleibt.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und dem HMUKLV sind fachgutachterlich die Kompensationskosten für einen vollständigen Ausgleich ermittelt und Vorschläge zum Ausgleich durch Verrechnung von Biotopwertpunkten aus Ökokonten gemacht worden. Die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises äußerte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der 3. Offenlage Kritik an dem im Bodenschutzgutachten zur Ermittlung der Kompensationskosten angewandten Methodik der monetären Bewertung des verbleibenden Bodenwert (BWE)-Defizits von anhand der Berechnung der Kosten potenzieller Kompensationsmaßnahmen. Die im Bodenschutzkonzept angewendete Methodik wurde in umfangreichen Abstimmungen mit den Bodenschutzbehörden und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMKULV) erarbeitet und von diesen auch schriftlich bestätigt. Die von der Unteren Naturschutzbehörde alternativ vorgeschlagene Berechnung der erforderlichen Biotopwertpunkte (BWP) zum Ausgleich des BWE-Defizits wird sowohl von den Bodenschutzbehörden als auch der zuständigen Abteilung des HMUKLV abgelehnt, sodass die Stadt Alsfeld den transparenten und nachvollziehbaren Ausführungen und Vorschlägen des Bodenschutzkonzeptes zustimmt.

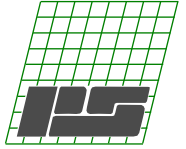
Die o.a. 1.345.984 KV-Punkte können mit folgenden Flächen generiert werden:

Gemarkung Heidelberg Flur 5, Nr. 37, 38, 41 43, 47 und 49

Gemarkung Alsfeld Flur 24, Nr. 8 und 9

Gemarkung Ober-Breidenbach Flur 12, Nr. 30 und 31

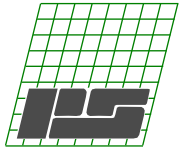
Die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises (UNB) hält zwar in ihrer Stellungnahme im Rahmen der 3. Offenlage vom 13.06.2023 aufgrund eines abweichenden, früher von der Obersten Naturschutzbehörde vertretenden Bewertungsansatzes lediglich 359.400 Biotopwertpunkte für notwendig, um die planbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig zu kompensieren. Danach wäre vorliegend ein vollständiger Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Grund und Boden möglich. Da die von der UNB favorisierte Berechnungsmethode jedoch von den Bodenschutzbehörden einschließlich des HMUKLV als Oberste Bodenschutzbehörde nicht für fachgerecht erachtet wird und nach fachlicher Einschätzung der Verfasser des Bodenschutzkonzeptes allenfalls bei naturschutzfachlichen Maßnahmen kleineren Umfangs (≤ 1 ha Fläche) Anwendung finden kann, geht die Stadt Alsfeld für ihre Abwägung vorsorglich davon aus, dass trotz Ausschöpfung aller möglichen Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden in Höhe von rund 2,63 Mio. Biotopwertpunkten verbleibt.



Trotz intensiver Bemühungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden kann die Stadt Alsfeld den o.a. Fehlbetrag zum aktuellen Planungsstand nicht weiter kompensieren. Zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung einer 80%-igen Dachbegrünung sowie der Verpflichtung zur Anlage von Blühstreifen zusätzliche Möglichkeiten der Kompensationswirkungen im Vergleich zur vorherigen Entwurfsfassung ausgeschöpft. Weiter wurden die Durchführung von bodenkundlichen Baubegleitungen sowie die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes über städtebauliche Verträge im Bebauungsplan festgesetzt.

Folgende Maßnahmen zur bestmöglichen Kompensation der Eingriffe in den Boden wurden Seitens der Stadt Alsfeld vorgenommen:

- Regelung des Oberbodenauftrags auf geeigneten Ackerflächen gem. der Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag (s. Konzept in der Anlage zum Umweltbericht)
- Entwicklung eines Konzeptes Ermittlung der Kompensationskosten je Bodenwerteinheit in Abstimmung mit Oberster, Oberer und Unterer Bodenschutzbehörde (s. Ermittlung der Kompensationskosten in der Anlage zum Umweltbericht)
- Berücksichtigung eines der Stadt angetragenen Ökokontos in größtmöglichem Umfang (ca. 1,3 Mio. KV-Punkte)
- Ermittlung von Ökokonten im Vogelsbergkreis, die Maßnahmen beinhalten, die für die Kompensation von Bodeneingriffen geeignet sind. Da von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Namen der Ökokontoinhaber genannt wurden, war es der Stadt Alsfeld jedoch nicht möglich, selbst aktiv die Ökokonten auf geeignete Maßnahmen durchzusehen und Kontakt mit den Ökokontoinhabern aufzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde führt nach deren Angaben eine Sichtung der Ökokonten und die Kontaktaufnahme der Ökokontoinhaber durch. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass bis zum Abschluss der Planaufstellungsverfahren noch weitere Biotopwertpunkte akquiriert werden können.
- Eine Nachfrage der Stadt bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) bezüglich Verfügbarkeit von Ökokonten hat ergeben, dass im Vogelsbergkreis aktuell keine Ökokonten zur Verfügung stehen. Ein Ökokonto im benachbarten Main-Kinzig-Kreis wurde von Seiten der Bodenschutzbehörde nicht akzeptiert, da die zugrundeliegende Maßnahme sich in einer größeren Entfernung als 50km und in einem anderen Naturraum befindet.



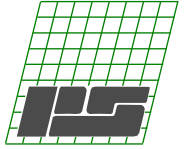
Zu entsiegelnde Flächen wie Gewerbe- oder Siedlungsflächenbrachen oder Konversionsflächen stehen in Alsfeld nicht zur Verfügung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen für Extensivierungsmaßnahmen in dieser Größenordnung sind in Alsfeld nicht verfügbar. Durch die vorliegende Planung werden bereits landwirtschaftlich Flächen in großem Umfang in Anspruch genommen.

Zur Wiederverwendung des Oberbodenabtrages im Umweltbericht auf der Grundlage des Gutachtens „Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“; (IfÖl 07.07.23) eine Flächenkulisse aufgeführt. Aus dieser Flächenkulisse werden ca. 40 ha für einen Oberbodenauftrag mit einer Stärke von 20 cm benötigt. Bei dieser Flächenkulisse wurden Grünlandparzellen und durch ihre Hangneigung erosionsgefährdete Flächen ausgeklammert, da dort die Abschwemmungsgefahr in den ersten Jahren zu groß ist. Grundsätzlich ist der überschüssige Oberboden am Entnahmeort zur Bodenverbesserung auf externen Ackerflächen geeignet. Das Bodenschutzgutachten weist ausdrücklich darauf hin, dass auf Grünlandflächen kein Oberbodenauftrag erfolgen darf. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vogelsbergkreis verbindlich festgelegt.

7.4 Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit diesem Grundsatz der Bauleitplanung sollen solche Flächen in dem Umfang erhalten werden, wie sie für eine Inanspruchnahme zugunsten anderer Nutzungen nicht notwendig sind. Zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 „Veranlassung, Zielsetzungen“ verwiesen. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass die mit der vorliegenden Darstellung einer gewerblichen Baufläche verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Alsfeld sich aufgrund der Größe und des Gebietscharakters nicht im Bereich einer Innenentwicklung wie z.B. durch Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstände oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet von Alsfeld realisieren lassen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind zum jetzigen Stand der Planaufstellung alle verpachtet. Ca. 65% der Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft. Für die Restfläche laufen die Vertragsverhandlungen. Drei Landwirte beabsichtigen, ihre Flächen als Gewerbeflächen selbst zu vermarkten, sodass hier der Grunderwerb außerhalb der Abwicklung seitens der Hessischen Landgesellschaft erfolgt. Dieser Flächenanteil beträgt ca. 10,7 ha.



Ziel der Hessischen Landgesellschaft ist es, für die weiterhin aktiven Landwirte Ersatzland zur Verpachtung oder um Kauf anbieten zu können, sodass eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung mit der Planung ausgeschlossen wird. Für Tausch- und Ersatzland stehen derzeit 23,6 ha zur Verfügung.

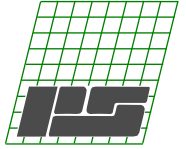
Die landwirtschaftliche Struktur für Alsfeld stellt sich wie folgt dar. Insgesamt sind nach Angaben des Amtes für Wirtschaft und den ländlichen Raum des Vogelsbergkreises 118 landwirtschaftliche Betriebe in Gesamt-Alsfeld, davon 48 im Haupterwerb und 70 im Nebenerwerb tätig und bewirtschaften eine Fläche von ca. 7.490 ha. Bei einer Inanspruchnahme von 45 ha würden somit ca. 0,6% Landwirtschaftsfläche für gewerbliche Fläche in der Gesamtbilanz in Anspruch genommen.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung werden die landwirtschaftlichen Flächen westlich der ehemaligen Bahntrasse nicht mehr für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen herangezogen, um so auch den Vorgaben der regionalplanerischen Abweichungsentscheidung entsprechen zu können. Der Schwerpunkt für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt im Gewässerbereich der Schwalm. Aufgrund der gewonnenen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse sind u.a. aufgrund eines hohen Feldlerchenvorkommens im Plangebiet umfangreiche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) für den Artenschutz erforderlich. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Blühstreifen zur Lebensraumschaffung für Feldlerchen, Wachtel und Rebhuhn am Rande von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, welche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des o.a. regionalplanerischen Abweichungsverfahrens 49 ha aus der Darstellung „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe“ zugunsten der neuen Darstellung in einer Größenordnung von 43,7 ha genommen wurden, sodass ein Plus von 5,3 ha Landwirtschaftsfläche im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt wird.

7.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und die Belange des Immissionsschutzes mit dem ihnen bei objektiver Betrachtung im konkreten Fall zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie



sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die allgemeinen schalltechnischen Grundregeln sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend zu berücksichtigen

Ca. 100 m östlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines ehemaligen Schießstandes des Bundesgrenzschutzes an, welcher seit 1999 vom Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. weiter betrieben wird. Ca. 130 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen im Bereich „Florhof“. Im Rahmen der Erweiterung des Schießstandes wurde für diesen Bereich eine Baulast eingetragen, dass dort eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Wohnbaugebieten beträgt

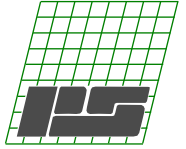
1,6 km zum Stadtteil Eifa,
1,7 km zum Stadtteil Eudorf,
1,7 km zum Stadtteil Altenburg sowie
1,9 km zur Kernstadt Alsfeld,

sodass sich im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Industriegebietes keine aus immissionschutzrechtlichen Gründen zu berücksichtigende wohnbaulich genutzte Anlagen befinden.

In ca. 950m Luftlinie nordwestlicher Entfernung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit zugehöriger Wohnnutzung (Bereich Höllhof), in deren Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet (MD) zur Anwendung kommen. Aufgrund der Lage und Entfernung zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet mit

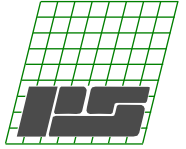
L tags = 60 dB(A) und L nachts = 45 dB(A) eingehalten werden. Für diese Einhaltung spricht auch die topographische Lage der landwirtschaftlichen Anwesen, welche höhenmäßig mind. ca. 50m tiefer liegen als das Plangebiet, das zudem noch durch den Damm der Autobahn A 5 abgeschirmt wird.

Zur Begrenzung von Störfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung unterliegen, und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Raum- und Fachplanung langfristig sicherzustellen. Bei den schutzbedürftigen Gebieten handelt es sich insbesondere um Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen. Dies trifft für die o.a. landwirtschaftlichen Anwesen im Bereich „Höllhof“ zu, in denen auch eine Wohnnutzung stattfindet. Gemäß § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) sind auch Auswirkungen von schweren Störfällen in Betriebsbereichen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU v. 04.07.2012) auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden.



Von der Störfall-Kommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurden in einem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. überarbeitete Fassung; November 2010) aufgeführt. In diesem KAS-Leitfaden sind Betriebsbereiche nach dem eingesetzten gefährlichen Stoff in die Klassen I bis IV je nach erforderlichem Abstand eingestuft. Um eine Gefährdung der o.a. Wohnbevölkerung ausschließen zu können, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Abstandsempfehlungen der KAS-18 (2. Korrekturfassung) berücksichtigt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt mit der Darstellung und Festsetzung eines Industriegebietes, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Schutz der Wohnstätten ein Sicherheitsabstand berücksichtigt. Hierbei orientiert sich die Stadt Alsfeld an den Abstandsempfehlungen der Abstandsklasse IV der o.a. KAS. Die Luftlinien - Entfernung der äußeren westlichen Grenze des Industriegebietes zu den o.a. landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnnutzung beträgt 950 m. Bei den in der Abstandsklasse IV aufgeführten und im Plangebiet nicht zulässigen Stoffen handelt es sich um Acrolein (Achtungsabstand 2.193 m), Phosgen (Achtungsabstand ca. 1.450m), Chlorwasserstoff (Achtungsabstand ca. 1.410 m), Chlor (Achtungsabstand ca. 1.320 m) sowie Brom (Achtungsabstand 1.250m).

Wie bereits oben erwähnt, grenzt östlich des Plangebietes der Schießstand des Bundes der Militär- und Polizeischützen e.V. (BdMP) an. Diese Schießanlage besitzt nach Auskunft des BdMP eine überregionale Bedeutung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1988 als Sondergebiet dargestellt wird dieser Bereich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird als Fläche für Sport – und Spielanlage „Schießanlage“ dargestellt. Der Schießlärm wird hier nach der TA Lärm beurteilt und hat die 70 dB(A) an den nächsten schutzbedürftigen Räumen im geplanten Industriegebiet einzuhalten. Die Betreiber der Schießanlagen weisen darauf hin, dass an Wochentagen voraussichtlich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Allerdings können sowohl für den Wettkampfbetrieb an Wochenenden als auch für den Schulungsbetrieb an Werktagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen. Um hier eine fachlich fundierte Beurteilungsgrundlage für das Nebeneinander Schießsportanlage – Industriegebiet zu erhalten, hat der Betreiber der Schießanlage die Lärmbelastung im Rahmen eines Gutachtens fachgutachterlich untersuchen lassen („Untersuchung der Lärmimmissionen durch die Schießanlage des Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. im Bereich des geplanten Industriegebietes“; TÜV Hessen 02.05.22) mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel an der Baugrenze des geplanten Industriegebietes die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) im Tageszeitraum überschreiten können, sodass es



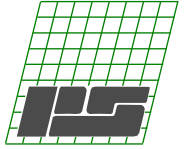
zu einer Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Räumen im Industriegebiet (Büronutzung) kommen kann. Weiter weist das Gutachten darauf hin, dass bei einer ausnahmsweise möglichen Wohnnutzung von Betriebsangehörigen es zu einem Konflikt -auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte- kommen kann, da die Schießzeiten in die Zeiten mit dem höchsten Ruhebedürfnis der Anwohner fallen.

Das o.a. Gutachten empfiehlt, schutzbedürftige Räume (Büronutzung) an den zur Schießanlage ausgerichteten Fassaden in einem Radius von ca. 350m über entsprechende Festsetzungen auszuschießen. Die schutzbedürftigen Räume sollten an den zur Schießanlage abgewandten Fassade angeordnet werden.

Durch entsprechende einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Immissionskonflikt mit schutzbedürftigen Anlagen und Räumen vermieden werden. So sind im Industriegebiet Gebäude und Räume für freie Berufe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Weiter wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der benachbarten o.a. Schießsportanlage festgesetzt, dass an Gebäudefassaden an den gesondert gekennzeichneten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Schutzradien von 350m (gemessen ab den im Bebauungsplan aufgeführten Messpunkten) bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig ist. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen beurteilen zu können, hat die Stadt Alsfeld ein entsprechendes Gutachten durch den TÜV Hessen erarbeiten lassen (Gutachten Nr. T 5439 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld; TÜV Hessen, 14. März 2023). Danach erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen durch das Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand im Bereich der Ortslage von Eudorf um max. 0,5 dB(A), im Bereich des Aussiedlerhofes „Hellhof“ um max. 0,1 dB(A), im Bereich der Ortslage Eifa um max. 0,5 dB(A), im Bereich der Ortslage von Altenburg um max. 0,3 dB(A) und im Bereich der Kernstadt von Alsfeld ebenfalls um max. 0,3 dB(A).



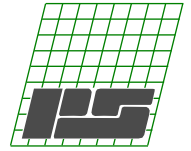
Die prognostizierte Lärmzunahme durch das Plangebiet liegt damit zwar deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (vgl. etwa Beschluss vom 11.01.2022 – Az.: 4 B 1092/21.N, S. 13 des amtlichen Umdrucks) ist jedoch ungeachtet dessen eine planbedingte Verkehrszunahme ab etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag abwägungsrelevant. Diese Bagatellgrenze wird voraussichtlich an allen vom TÜV untersuchten Immissionsorten überschritten.

Insbesondere in den Ortsdurchfahrten der Kernstadt Alsfeld und des Stadtteils Eudorf besteht bereits eine sehr hohe, zum Teil sanierungsbedürftige Vorbelastung mit Straßenverkehrslärm. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Planung deswegen nicht verwirklicht werden könnte, denn es gibt keinen allgemeinen zwingenden Rechtssatz, wonach eine Planung, die zu einer Lärmbelastung als Außenwert von mehr als 70 dB(A) tagsüber führt, mit Blick auf das Grundrecht zum Schutz von Leben und Gesundheit aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG generell nicht vollzogen werden kann (HessVGH a.a.O., S. 20 unter Verweis auf OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. vom 06.02.2014 – Az.: 2 D 104/12.NE). Im Hinblick darauf, dass die prognostizierte, planbedingte Lärmzunahme im Vergleich zu der bestehenden Vorbelastung nur sehr geringfügig und akustisch nicht wahrnehmbar ist, kommt den für die Planung sprechenden öffentlichen Belange aus Sicht der Stadt Alsfeld in der Abwägung ein höheres Gewicht zu als dem Interesse der Anwohner an den Ortsdurchfahrten, von planbedingtem zusätzlichem Verkehrslärm verschont zu bleiben.

Da mit der Entwicklung des Industriegebiets eine Zunahme insbesondere des Schwerlastverkehrs auf den umliegenden Straße zu erwarten ist, hat die Stadt Alsfeld ein Gutachten erarbeiten lassen (Erschließung des Industriegebietes „AA WEISSEN WEG“ in Alsfeld, Luftschadstoffe; Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe; März 2023, um das Ausmaß der Luftschadstoffbelastungen im Bereich der Ortsdurchfahrten von Alsfeld (B 254) sowie der Ortsteile Eifa (B 62), Eudorf (B 254) und Altenburg (B 254) zu ermitteln. Darin wurden die planbedingt zu erwartenden, zusätzlichen Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ / PM_{2.5}) in der Luft berechnet mit den Ergebnissen, dass der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO₂-Jahresmittelwerte von 40µg/m³ für das Bezugsjahr 2024 an allen vier Ortsdurchfahrten deutlich unterschritten wird. Dasselbe gilt auch für die Grenzwerte der PM₁₀- und PM_{2,5}- Belastungen, sodass durch die planbedingt Zunahme des Verkehrs keine unzumutbare Luftschadstoffbelastung für die Anwohner entsteht.

7.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 62 zwischen der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 5 Alsfeld – Ost und dem Stadtteil Eifa, sodass die Standortlage aus verkehrlicher Sicht



als sehr günstig zu bewerten ist, da der Ziel- und Quellverkehr die Ortslagen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Die Anbindung an das ÖPNV – Netz erfolgt über eine Bushaltestelle im Bereich der Wendeanlage am Ende der Haupteerschließungsstraße sowie der Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Plangebietes.

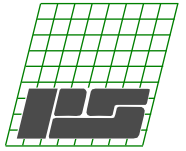
Westlich und außerhalb des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der ehemaligen „Gründchenbahn“ zwischen Alsfeld und Eifa, welche 1984 stillgelegt worden ist. Die Bahnstrecke ist zum aktuellen Planungsstand nicht entwidmet und das Eisenbahnbundesamt hat einen Einstellungsbescheid erlassen, sodass die Bahnstrecke rein rechtlich weiterhin zu Bahnbetriebszwecken gewidmet bleibt. Von Seiten der DB wird eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Alsfeld – Bad Hersfeld erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Studie werden für Mitte 2024 erwartet und die Stadt Alsfeld zeigt sich offen für eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke seitens der DB oder eines anderen Anbieters. Derzeit gibt es nach Kenntnis der Stadt kein Unternehmen, das bereit wäre, die erforderlichen, erheblichen Investitionen für eine Reaktivierung der Bahnstrecke zu tätigen. Auch von Seiten der Betriebe, welche sich im Industriegebiet ansiedeln möchten, besteht derzeit kein Interesse an einem möglichen Bahnanschluss. Die Stadt Alsfeld sieht daher derzeit von der Planung eines Anschlusses des Industriegebiets an die stillgelegte Bahnstrecke ab, ist jedoch bei Bedarf offen für eine entsprechende spätere Planänderung.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Abriss eines maroden Brückenbauwerks unmittelbar südlich des Plangebietes seitens der Stadt Alsfeld geplant. Hierzu werden derzeit Gespräche mit der DB Netz AG als Eigentümerin des Brückenbauwerks geführt. Ein geplanter Abriss des Brückenbauwerkes seitens der Stadt Alsfeld zur Erschließungsplanung des Industriegebietes bedarf dementsprechend der Zustimmung der zuständigen Stellen der Deutschen Bahn AG und der Abrissbereich würde so gestaltet, dass eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke möglich sein wird.

Aus Sicht des Naturschutzes ist noch anzumerken, dass sich durch die Nutzungsaufgabe in den letzten 38 Jahren zahlreiche Biotope im Bereich der ehemaligen Bahntrasse entwickelt haben.

7.7 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. Zudem schreibt § 1a Abs. 5 BauGB vor, den Erfordernissen des Klimaschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung



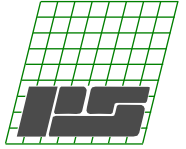
sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Über die Vorschriften des Baugesetzbuchs hinaus hat die Stadt Alsfeld nach § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) bei ihrer Planung auch den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Zweck des Klimaschutzgesetzes ist es nach § 1 S. 1 KSG, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet nach § 1 S. 3 KSG die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Schließlich hat die Stadt Alsfeld als Organ der mittelbaren Staatsverwaltung nach Art. 20a GG auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung auch bei der Bauleitplanung zu schützen.

Die vorstehend genannten, verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben machen es erforderlich, sowohl die Auswirkungen der Planung auf das Mikro- bzw. Lokalklima im Plangebiet selbst, als auch in dessen Umgebung und auf den globalen Klimaschutz zu untersuchen und konkrete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen (vgl. Schink, UPR 2020, 500 ff.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 04.05.2022 – Az.: 9 A 7/21, veröffentlicht u.a. in NVwZ 2022, 1549 ff.) verlangt das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 KSG von der Planungsbehörde, mit einem – bezogen auf die konkrete Planungssituation – vertretbaren Aufwand zu ermitteln, welche CO₂-relevanten Auswirkungen das Vorhaben hat und welche Folgen sich daraus für die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes ergeben. § 13 Abs. 1 S. 1 KSG formuliert jedoch keine gesteigerte Beachtungspflicht und ist nicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu verstehen; ein Vorrang des Klimaschutzgebots gegenüber anderen Belangen lässt sich weder aus Art. 20a GG noch aus § 13 KSG ableiten.

a) Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt, weshalb sich hier in der Nacht Kaltluft bildet, was im Planfall aufgrund weitgehender Bodenversiegelung nicht mehr möglich sein wird. Die dann großteils versiegelten Flächen werden zu einer verstärkten Hitzebildung in den Sommermonaten und damit zu einer Verschlechterung des Lokalklimas gegenüber dem derzeitigen Zustand führen. Um



die negativen Folgen für das Lokalklima zu mindern, sollen im Bebauungsplan eine großflächige Dachbegrünung sowie eine Eingrünung des gesamten Industriegebiets festgesetzt werden. Die Stadt Alsfeld wird darüber hinaus mit den Investoren städtebauliche Verträge schließen, die weitere Klimaschutzmaßnahmen wie z.B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Anlegung von Wiesenflächen und Errichtung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Pflaster vorsehen.

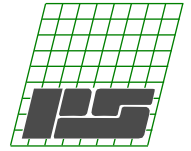
Aufgrund der erheblichen Entfernung zwischen dem Industriegebiet und den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind keine planbedingten Verschlechterungen des Lokalklimas in besiedelten Gebieten zu erwarten. Der Hauptkaltluftzufluss der Kernstadt Alsfeld von Süden und Südosten wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

b) Auswirkungen der Planung auf dem globalen Klimaschutz

Zur aktuellen Situation des globalen Klimas wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen, insbesondere auf den Klimaschutzbericht 2050 der Bundesregierung verwiesen.

Die Planung wird absehbar zu einer Zunahme von Treibhausgasemissionen durch die Gebäudenutzung und insbesondere den Zu- und Abgangsverkehr führen. Da im Industriegebiet insbesondere Logistikbetriebe angesiedelt werden sollen, ist mit einer erheblichen Zunahme des Schwerlastverkehrs im Gebiet und in dessen näherer Umgebung zu rechnen. Das genaue Ausmaß lässt sich gegenwärtig nicht verlässlich abschätzen, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch nicht feststeht, welche Betriebe sich in welchem Umfang künftig im Plangebiet ansiedeln.

Die Stadt Alsfeld strebt an, den Ausstoß von Treibhausgasen durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Bebauungsplan sowie durch die Vorgabe der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Gebäudenutzung in den mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden städtebaulichen Verträgen und durch Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke zu vermindern. Sie geht ferner davon aus, dass die jährliche CO₂-Belastung in der Bundesrepublik Deutschland und weltweit durch die künftige Nutzung des Gebiets nur in verschwindend geringem Ausmaß steigen und sich künftig durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Elektromobilität sowie die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weiter verringern wird. Im Übrigen stellt die quer durch das Gemeindegebiet der Stadt Alsfeld verlaufende Bundesautobahn A 5 schon jetzt eine erhebliche Vorbelastung für das Klima dar, auf die die Stadt Alsfeld keinen Einfluss hat. Gerade die Nähe zur A 5 bietet die Chance, Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Logistik- und sonstigen Gewerbe- und Industriebetrieben auszuweisen, was wesentliches Planungsziel ist.



Eine Vermeidung der genannten negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima ist nicht möglich, weil das Planungsziel einer Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe durch Maßnahmen der Innenentwicklung in der Stadt Alsfeld nicht erreicht werden kann. In Anbetracht der eher geringfügigen negativen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Klimaschutzes und der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen sieht die Stadt Alsfeld die Planung als mit den gesetzlichen Anforderungen des Klimaschutzes vereinbar an.

7.8 Denkmalschutz

Der östliche Rand des Plangebietes wird durch eine mittelalterliche Landwehr markiert, welche gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ein festgelegtes Baudenkmal darstellt. Laut Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie in Marburg ist entlang der Landwehr eine Schutzzone von 20 m Tiefe nach Westen einzuhalten. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Um eine fundierte Beurteilung der Belange der Bodendenkmalpflege für das Gesamtgebiet durchführen zu können, wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt². Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der durchgeführten Magnetometerprospektion nur sehr wenige Bereiche mit archäologisch relevanten Anomalien erfasst wurden. Es liegen nur sehr wenige Befunde vor, deren Verteilung und Zusammensetzung auch keine Strukturen erkennen lassen, die Rückschlüsse zur Datierung und Funktion ermöglichen.

7.9 Altflächen / Altablagerungen/ Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Alsfeld keine Altflächen oder Altablagerungen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Alsfeld, Linden im September 2023

² Archäologisch-geophysikalische Prospektion Stadt Alsfeld für das Industriegebiet „Am weißen Weg“; Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a.d.Lahn, 29.10.2019