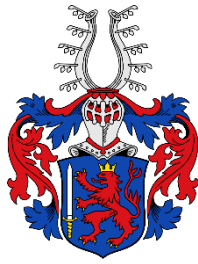


**Stadt Alsfeld
Stadtteil Heidelbach**



Bebauungsplan "Die Gartenäcker", 1. Änderung

Umweltbericht



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	8
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
2.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
2.5	Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	13
3	Zusätzliche Angaben	13
3.1	Verwendete technische Verfahren	13
3.2	Monitoring	13
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	13
3.4	Referenzliste	15

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Alsfeld und Wetzlar, Juni 2025

1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnhäusern zu schaffen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ festgesetzt. Diese Nutzung konnte jedoch mangels entsprechender Nachfrage bislang nicht realisiert werden. Im Gegensatz dazu besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Daher zielt die Änderung des Bebauungsplans auf die Umwandlung der festgesetzten Nutzungsart in ein Wohngebiet ab.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes als stichwortartige Zusammenfassung:

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,3,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I,
- Zulässige Dachneigung: 38°-45°,
- Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss wird eine talseitige Traufhöhe von max. 4,50 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung.

Bauweise:

- Es gilt die offene Bauweise.
- Zulassung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

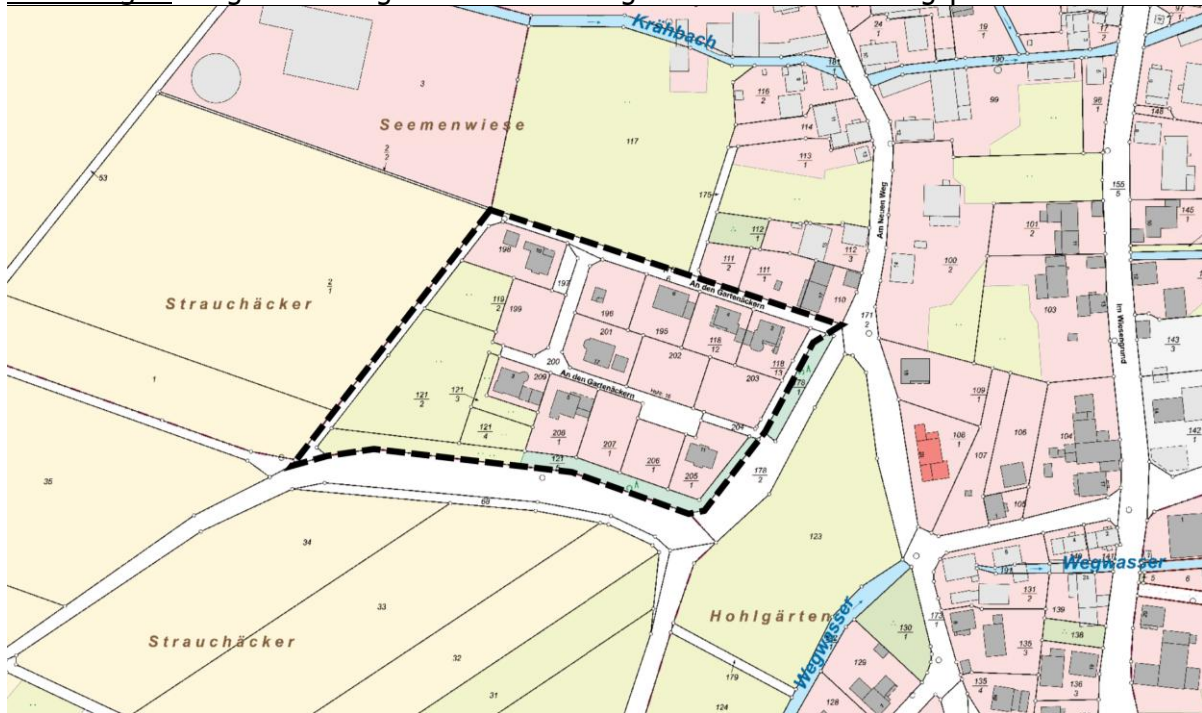
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen:

- Die im Ursprungsbebauungsplan „Die Gartenäcker“ getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB bleiben unberührt:
 - o Es sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen zu 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Alle bestehenden Obst- und Laubbäume sind öffentliche und private Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weitfugiges Pflaster, Kies etc.) sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.

- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauersockel sind nicht zulässig. Bei der Verwendung von Drahtgeflecht ist zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche ein Freiraum von 10 cm offenzuhalten.
- Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei Erschließung des Baugebietes (gem. Pflanzliste) durch die Stadt zu pflanzen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Bepflanzungen in der o.g. Fläche zu erhalten und zu pflegen. Die Gras- und Krautvegetation ist in diesen Bereichen durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juni zu fördern und zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen
Für die Voll- und Teilflächenversiegelung stellt die Stadt ca. 6000 qm Acker und Grünland am südlichen Ortsrand von Heidelberg als Ausgleich zur Verfügung (Flur 4, Flurstück 36). Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Erhaltung der Teilfläche als Feucht- und Quellgebiet, einmalige Mahd pro Jahr.
 - Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der nördliche Teilfläche.
 - Anpflanzung eines Feldgehölzes am südöstlichen Rand der Streuobstwiese.
 - Ergänzende Anpflanzung mit Weidebäumen entlang der Feldwegeparzelle 87.
 - Die Gras- und Krautvegetation im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung, Grünland, Streuobstwiese und Feuchtgebiet ist durch jährliche Mahd nach dem 15. Juni zu fördern und zu erhalten. In allen Grünlandflächen ist die Anwendung von Herbiziden unzulässig
- Für den Eingriff durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließung) wird ein 5,00 m breiter Feldgehölzstreifen am westlichen Gebietsrand und am südlichen Gebietsrand ein 10-20 m breiter Strauch- und Wildkrautsaum oberhalb des Hohlweges festgesetzt.
- Für die privaten Eingriffe wird der Ausgleich auf eine südlich gelegene Ackerfläche (Flur 4, Flurstück 36) durchgeführt. Für die Zuordnung wird die maximale überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) zugrunde gelegt.

Der Planbereich der ersten Änderung umfasst Flächen im Stadtteil Heidelberg der Stadt Alsfeld in einer Größe von ca. 1,81 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bildquelle: Geoportal Hessen (2025)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch - BauGB

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und folglich Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Informationen über Umweltauswirkungen ergeben sich aus Bestandsaufnahmen, Auswertung vorliegender Umweltinformationen und aus den Rückmeldungen im Beteiligungsverfahren zum Bauleitplan.

Naturschutzgesetz

Über Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu entscheiden, sie sind Gegenstand

der bauleitplanerischen Abwägung. Dies betrifft den so genannten „einfachgesetzlichen Ausgleich“. Davon unberührt sind spezielle arten- und biotopschutzrechtliche Anforderungen, die den jeweiligen naturschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar unterliegen (§ 30 BNatSchG, § 34 BNatSchG, § 44 BNatSchG).

Auf Landesebene greifen ergänzend die Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (Hessisches Naturschutzgesetz HeNatG), das ergänzende und abweichende Regelungen zum Bundesnaturschutzgesetz trifft.

Bodenschutzgesetz - BBodSchG

Das Bodenschutzgesetz setzt an der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs an. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

Auf Landesebene gilt ergänzend das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)

Wasserhaushaltsgesetz - WHG und Landeswassergesetz – WG

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Unmittelbaren Bezug zur räumlichen Planung haben z.B. die Vorschriften zur Freihaltung von Uferbereichen (Gewässerrandstreifen). Das HWG konkretisiert die Regelungen des WHG auf Landesebene.

Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG

Aus § 50 BImSchG ergibt sich für die räumliche Planung der „Trennungsgrundsatz“. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen (Seveso-Richtlinie) hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Denkmalschutzgesetz – DSchG

Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler) sind Teil der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Wechselwirkungen. Das Denkmalschutzgesetz ist die Grundlage für die Einbeziehung der denkmalpflegerischen Anforderungen in die räumliche Planung und damit für die Einstellung in die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Umweltschadensgesetz - USchadG

Ziel des Gesetzes ist es, auf der Grundlage des Verursacherprinzips eine Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von näher definierten Umweltschäden zu schaffen. Der sachliche Anwendungsbereich umfasst für Schädigungen der Gewässer, des Bodens sowie von Arten und natürlichen Lebensgrundlagen. Welche Schäden konkret unter die Bestimmungen des USchadG fallen, ergibt sich wiederum aus dem jeweiligen Fachgesetz (Naturschutz-, Bodenschutz-, Wassergesetz).

Klimaschutzgesetz - KSG

Ziel der Klimaschutzgesetze des Bundes und des Landes Hessen ist es, zur Minderung der Treibhausgasemissionen beizutragen, die Anpassungsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu stärken und eine nachhaltige sowie klimafreundliche Energieversorgung zu fördern.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 18. August 2021 legt verbindliche nationale Klimaschutzziele und sektorbezogene Jahresemissionsmengen fest. Es verpflichtet den Bund, Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die deutschen Treibhausgasemissionen schrittweise reduziert werden, mit dem Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045. Ergänzend regelt das Hessische Energie- und Klimaschutzgesetz (HEKSG), zuletzt geändert am 21. Juni 2023, landesspezifische Ziele und Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in Hessen. Es sieht u. a. vor, die Netto-Treibhausgasemissionen des Landes bis 2045 auf null zu senken und Zwischenziele zur Emissionsminderung bis 2030 zu erreichen. Darüber hinaus enthält es Vorgaben zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Berücksichtigung von Photovoltaik-Anlagen bei Neubauten sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand.

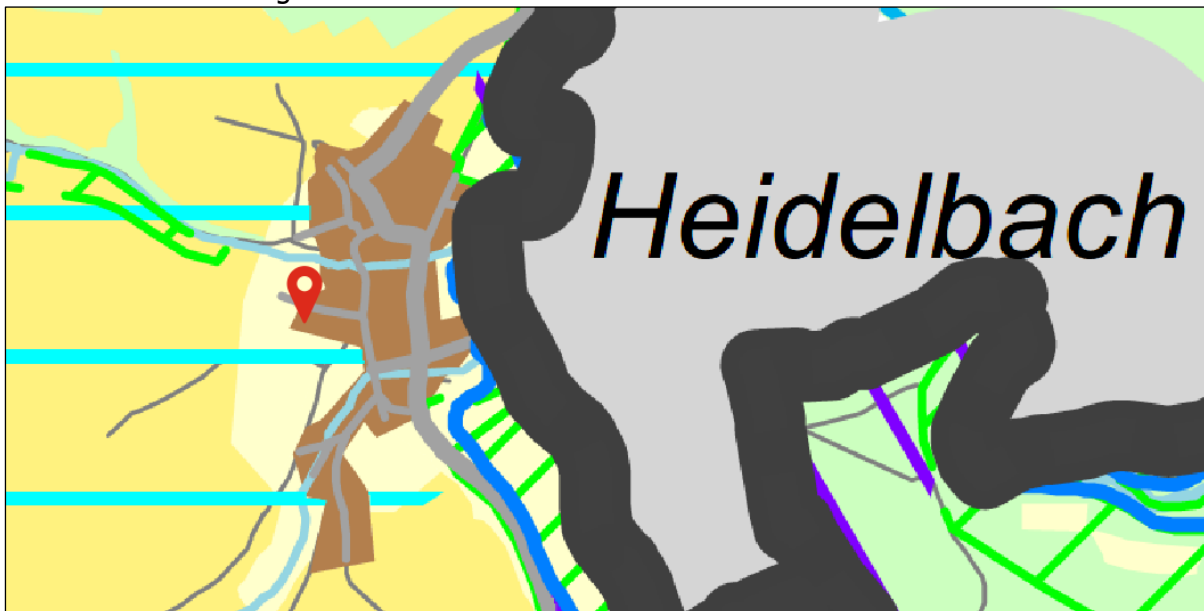
Diese rechtlichen Vorgaben aus den Fachgesetzen und den zugehörigen Verordnungen und Fachplanungen finden in den nachfolgenden Kapiteln, entsprechend dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht, schutzgutbezogen Berücksichtigung.

Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung sind für die Stadt Alsfeld im Regionalplan Mittelhessen (2010) festgelegt.

Der Planbereich ist im RPM als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Im Westen und Süden angrenzende Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

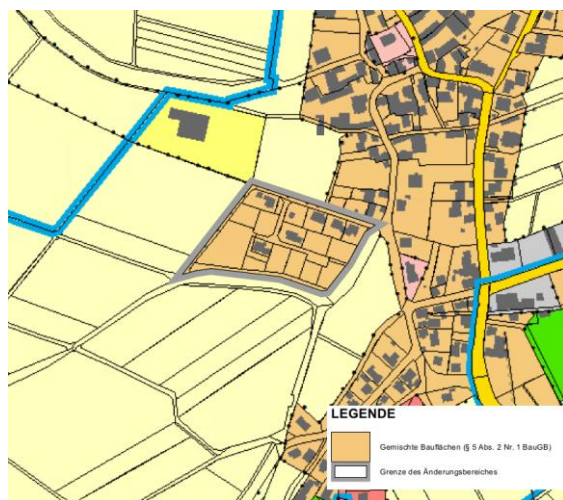
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld ist der Bereich des Plangebietes als *Mischbaufläche* dargestellt. Im Umfeld ist der Ortskernbereich ebenfalls als *Mischbaufläche* dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß der Darstellungen des Bebauungsplans, 1. Änderung geändert und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

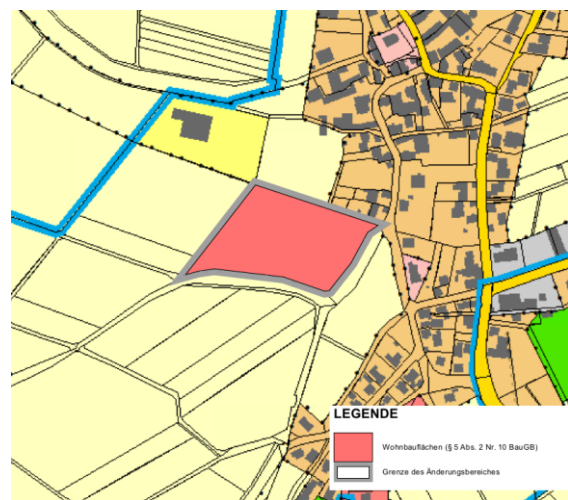
Abbildung 3: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld und geänderter Darstellung

Darstellung alt (Geltungsbereich rot dargestellt)



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT ALSFELD

Darstellung neu (Geltungsbereich grau dargestellt)



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT ALSFELD,
EIGENE BEARBEITUNG

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Nach Anlage 1 des Baugesetzbuchs ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann, Bestandteil des Umweltberichts.

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage von Heidelberg und wird im Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. In nordwestlicher Richtung, in einer Entfernung von rund 100 m Luftlinie, befindet sich ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben. Das Gelände steigt topographisch von Nordosten in südwestlicher Richtung leicht an.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker“ ist derzeit als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Tatsächlich wurde innerhalb des Geltungsbereichs bislang ausschließlich

Wohnnutzung realisiert. Die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung konnte mangels entsprechender Nachfrage nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, weshalb die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 14 Grundstücke, von denen neun bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Die verbleibenden fünf Grundstücke wurden bisher nicht bebaut, was auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ zurückzuführen ist.

Die bebauten Grundstücke verfügen über gärtnerisch gestaltete Freiflächen gemäß den Festsetzungen (§ 9 (1) 20 in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB) des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Gartenäcker“.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ursprungsbebauungsplan

Für die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Flächenversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) wurden von der Stadt als Kompensationsmaßnahme ca. 6.000 m² Acker- und Grünlandflächen am südlichen Ortsrand von Heidelberg (Flur 4, Flurstück 36 – „Plangebiet 2“) zur Verfügung gestellt.

Folgende Maßnahmen wurden zur Durchführung festgelegt:

- Erhaltung einer Teilfläche als Feucht- und Quellgebiet, einmalige Mahd pro Jahr.
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der nordöstlichen Teilfläche.
- Anpflanzung eines Feldgehölzes am südöstlichen Rand der Streuobstwiese.
- Ergänzende Anpflanzung mit Weidenbäumen entlang der Feldwegeparzelle 87.
- Die Gras- und Krautvegetation im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung, Grünland, Streuobstwiese und Feuchtgebiet ist durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juni zu fördern und zu erhalten. In allen Grünlandflächen ist die Anwendung von Herbiziden unzulässig.

Für die Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen) wurden im Ursprungsbebauungsplan ein 5,00 m breiter Feldgehölzstreifen am westlichen sowie ein 10–20 m breiter Strauch- und Wildkrautsaum am südlichen Gebietsrand oberhalb des Hohlwegs als Kompensationsflächen festgesetzt.

Für die privaten Eingriffe wird der Ausgleich auf Grundlage der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) der Baugrundstücke berechnet. Die festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden den jeweiligen Eingriffsflächen gemäß § 8a BNatSchG zugeordnet. Dabei dient die zulässige Grundflächenzahl als Maßstab für die Baugrundstücke, während für die Erschließungsflächen die tatsächlich versiegelten Flächen angesetzt werden.

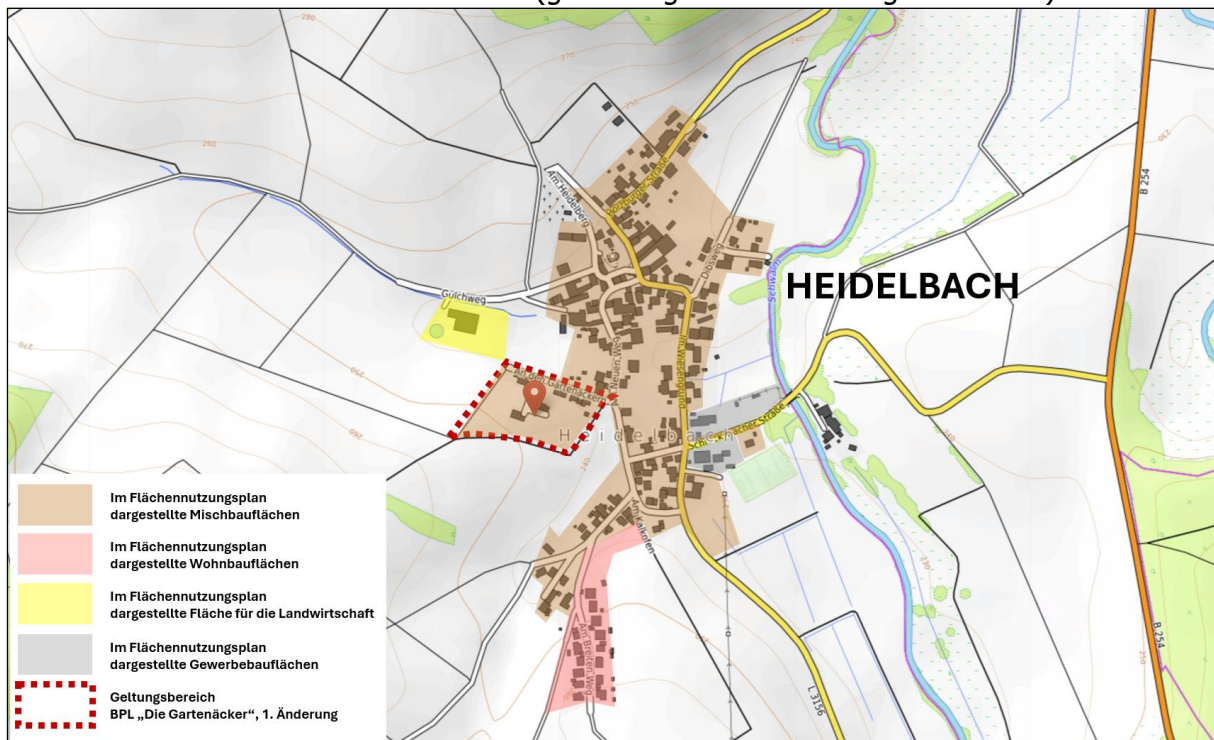
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker“ beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere hinsichtlich Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erschließung, bleiben unverändert und behalten ihre Rechtskraft.

Durch die 1. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffsflächen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geschaffen. Der Umfang des Eingriffs bleibt auf die bereits festgesetzten Verkehrsflächen sowie die überbaubaren privaten Grundstücksflächen (gemäß GRZ) beschränkt.

Da durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Eingriffsflächen entstehen und sämtliche bestehenden Festsetzungen zur Eingriffsregelung unverändert bleiben, wird auf eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Abbildung 4: Einordnung des Plangebiets „Die Gartenäcker“, 1. Änderung in umgebende städtebauliche Strukturen (gem. dargestellter Nutzungen des FNP)



QUELLE: OPENTOPOMAP.ORG 2025, EIGENE BEARBEITUNG

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Schutzgebiete oder empfindliche Nutzungen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinflussung von Schutzgebieten oder Gebieten mit empfindlichen Nutzungen ist nicht zu erwarten, besondere Umweltmerkmale sind nicht zu beschreiben.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachstehend wird gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuchs eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegeben.

Auswirkungen Pflanzen und Tiere

- Es ist keine Veränderung zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten.

Auswirkungen auf Fläche und Boden

- Es ist keine Veränderung zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten.

Auswirkungen auf Wasser

- Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet,
- innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf Luft und Klima

- Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs von Heidelberg.

- Es ist keine Veränderung zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten, da bis auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen unberührt bleiben und ihre Gültigkeit behalten. Eine nachteilige Auswirkung auf das Klima des Ortes ist nicht zu erwarten.
- Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In Hessen ist die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung gesetzlich verankert. Das Hessische Klimagesetz (HKIG) verpflichtet das Land, die Treibhausgasemissionen bis 2045 auf Netto-Null zu senken und gleichzeitig Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels umzusetzen.

Auf kommunaler Ebene können Bauleitpläne durch Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Begrünung von Flächen und Reduzierung von Versiegelung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen sind in der städtebaulichen Planung in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Die Installation von PV-Anlagen und die Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Produktion von Strom zur Versorgung der Wohnbebauung wird begrüßt („ist zulässig“). Als weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen sind.
- Vorhandene Obst- und Laubbäume sind zu erhalten. Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. weitfugiges Pflaster oder Kies) auszuführen, sofern keine barrierefreien Anforderungen dem entgegenstehen.
- Die zukünftige Bebauung entspricht in der Grundfläche der bereits festgesetzten Grundfläche des Ursprungsbebauungsplans. Die Betroffenheit der Erfordernisse zum globalen Klimaschutz sind in der vorliegenden Planung nicht messbar betroffen.

Auswirkungen auf die Landschaft

- Das Landschafts- und Ortsbild ist geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in Siedlungslagen, ergänzt durch Hofreiten und dörflich geprägte Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortslage. Im weiteren Umfeld befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
- Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Vollgeschossanzahl bleiben unverändert und richten sich nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans. Neu zu errichtende Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauungsstruktur des Baugebietes ein.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans und deren Umsetzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

- voraussichtlich keine.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

- voraussichtlich keine.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

- voraussichtlich keine (Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen).

Wechselwirkungen

- Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist bei Beachtung der Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker“ werden ausschließlich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vom 17.02.1994 – einschließlich der Eingriffsregelung und bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen – bleiben unverändert bestehen.

Die für den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. Für die im Rahmen der damaligen Planung festgelegte Flächenversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) wurden durch die Stadt Alsfeld ca. 6.000 m² Acker- und Grünlandflächen am südlichen Ortsrand von Heidelberg (Gemarkung Heidelberg, Flur 4, Flurstück 36 – „Plangebiet 2“) als Ausgleich bereitgestellt.

Folgende Maßnahmen wurden dabei festgesetzt und ausgeführt:

- Erhaltung einer Teilfläche als Feucht- und Quellgebiet mit einmaliger Mahd pro Jahr,
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der nordöstlichen Teilfläche,
- Anpflanzung eines Feldgehölzes am südöstlichen Rand der Streuobstwiese,
- Ergänzende Anpflanzung von Weidenbäumen entlang der Feldwegeparzelle 87,
- Pflege der Gras- und Krautvegetation durch jährliche Mahd ab dem 15. Juni zur Förderung der biologischen Vielfalt,
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden auf sämtlichen Grünland- und Pflanzbindungsflächen.

Zur Kompensation der Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen) wurden darüber hinaus im Ursprungsplan ein 5,00 m breiter Feldgehölzstreifen am westlichen Gebietsrand sowie ein 10–20 m breiter Strauch- und Wildkrautsaum entlang des südlichen Gebietsrandes oberhalb des Hohlwegs festgesetzt.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume an den Verkehrsflächen werden im Anschluss an die Erschließungsarbeiten umgesetzt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG. Für private Eingriffe wurde der Ausgleich auf Grundlage der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) der Baugrundstücke berechnet, während für öffentliche Erschließungsflächen die tatsächlich versiegelten Flächen herangezogen wurden.

Da sich durch die vorliegende Planänderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, ist eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Die bestehenden Regelungen und Kompensationsmaßnahmen behalten ihre volle Gültigkeit.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, Baurecht für die Errichtung neuer Wohngebäude im Plangebiet zu schaffen. Da eine Nachfrage nach Grundstücken mit gewerblicher Nutzung im bisherigen Mischgebiet nicht erkennbar ist, soll durch die Planänderung die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung der noch ungenutzten Flächen geschaffen werden. Dadurch sollen Brachflächen vermieden und eine nachhaltige Nutzung des vorhandenen Baulands ermöglicht werden. Neue Eingriffsflächen werden nicht geschaffen, es wird lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans geändert.

2.5 Auswirkungen der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Spezifische Umwelteinwirkungen, die als Folge von Unfällen oder Katastrophen eintreten können (insbesondere im Hinblick auf die Seveso-Richtlinie), sind in dem Planbereich nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich von Betriebsanlagen, die der Störfallverordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung) unterliegen. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Insofern sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Bestandsaufnahmen und Bewertungen basieren auf Begehungen und der Auswertung öffentlich zugänglicher Karten und Informationsportalen.

3.2 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, obliegt nach § 4c BauGB der Stadt Alsfeld. Hierbei ist die Überwachungsfunktion auf das Melden erkannter Mängel und Defizite beschränkt, die Durchsetzung zur Einhaltung der getroffenen Festsetzung obliegt den Genehmigungsbehörden.

Die Pflicht zur Überwachung bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen. Nach Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen kommt es in der Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Einhaltung der Maßnahmen obliegt den Vorhabenträgern, die entsprechenden Nachweise sind in den Genehmigungsverfahren zu führen. Der Vollzug wird im Rahmen der Bauüberwachung und der Bauabnahme von den zuständigen Behörden geprüft.

Über das normale Verwaltungshandeln hinaus sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen vorzusehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker“ verfolgt die Stadt Alsfeld das Ziel, bestehendes Bauland im Stadtteil Heidelberg vorrangig für Wohnzwecke zu nutzen. Ursprünglich war das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen, in dem auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren. Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbeflächen und gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll das Gebiet nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Durch diese Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung angepasst. An der zulässigen Bebauungsdichte, der Gebäudehöhe und der Erschließung ändert sich nichts. Auch der Geltungsbereich des Plans bleibt unverändert. Es entstehen keine neuen Flächenversiegelungen über das bereits geplante Maß hinaus.

Die früher bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt – wie etwa die Begrünung der Grundstücke, das Anlegen von Zisternen zur Regenwassernutzung, der Erhalt von Bäumen sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Feldgehölzen und Feuchtflächen am Ortsrand – behalten ihre Gültigkeit. Eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Schutzgebiete oder empfindliche Naturbereiche befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen direktem Umfeld. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten – weder auf Pflanzen und Tiere, noch auf Wasser, Boden, Luft oder das Orts- und Landschaftsbild. Auch Kulturgüter und der Mensch selbst sind nicht betroffen.

Die Planung dient einer nachhaltigen Innenentwicklung, vermeidet neue Flächeninanspruchnahme und entspricht den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes. Der Bestandsschutz für bestehende Maßnahmen bleibt bestehen, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste

Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- [1] **Regionalplan Mittelhessen 2010** (<https://rp-giessen.hessen.de/wirtschaft-und-planung/regionalplanung/regionalplan-mittelhessen>)
 - [2] **Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen „Natureg Viewer“** (<https://natureg.hessen.de/>)
 - [3] **Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen** (<https://gru-schu.hessen.de/>)
 - [4] **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** (<https://www.gesetze-im-inter-net.de/ksg/BJNR251310019.html>)
 - [5] **Hessisches Klimagesetz (HKlimaG)** (<https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-KlimaSchGHErahmen>)
-