

**Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs.1 BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Alsfeld, Kernstadt**

**Bebauungsplan „Goldschmiedswiese“ – 3. Änderung und FNP-Änderung in diesem Bereich**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3 und 4 BauGB). Es besteht gem. § 10a Abs.1 BauGB und § 6a Abs.1 BauGB die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplanes „Goldschmiedswiese“ und dem Feststellungsexemplar der FNP-Änderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüften Planungsalternativen beizufügen.

**1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche in der Ortslage. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung und erste Priorität.

Diesem Ziel trägt der § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Damit soll es den Gemeinden erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken. Trotz der gesetzlichen Vorgaben für den vorliegenden Innenbereich hat sich die Stadt Alsfeld und der Vorhabenträger für ein **reguläres zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung** entschieden. Dies ist den städtebaulichen Themen Immissionsschutz, Verkehr und dem Artenschutz geschuldet. Trotzdem orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an den Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, denn das Plangebiet ist durch eine Bauleitplanung überplant und gesichert sowie in Teilbereichen bebaut und anthropogen überformt.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“: *„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 Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Kernstadt Alsfeld seit Jahren hoch. So sind in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten nur noch wenige Bauplätze verfügbar. Die wenigen noch

vorhandenen Baulücken in der Kernstadt befinden sich in privater Hand und stehen derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind jedoch bauwillig, so dass hier mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umwandlung und Nachverdichtung der Flächen im Bereich Willy-Brandt-Straße für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Wohnanlage für Pflege und Betreutes Wohnen mit barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen geschaffen werden. Das Projekt zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird im vorliegenden Fall durch die Projektentwicklung GmbH Steinberg und Hinkel vorgenommen. Aufgrund der bisher geplanten und angrenzenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, und Gewerbegebiet, Sportplatz) soll ein Urbanes Gebiet i.S.d § 6a BauNVO zur Ausweisung gelangen, da die umgebende Nutzung das Plangebiet maßgeblich prägt. Auch das Grundstück der Firma Arabella im Nordosten des Plangebietes sowie der östlich vorgelagerte Parkplatz wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und den Ausführungen in der Begründung zum Thema Regionalplanung (Kapitel 1.3), Innenentwicklung und Bodenschutz (Kapitel 1.7) bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung ist. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage zu Wasserschutzgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind geprüft worden und Maßnahmen mit in die Planung aufgenommen worden. Keine Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich sowie zum Artenschutz. Der Eingriff wird über die Zuordnung von Ausgleichsflächen dokumentiert.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

- a) Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (PlanÖ 10/2023) in Bezug auf die Tiergruppen der Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien. Maculinea-Arten (Schmetterlinge), Käfer, Libellen, Heuschrecken und sonstige Säugetiere wurden nach Überprüfung der vorhandenen Habitatstrukturen als keine potenziell betroffen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen beurteilt. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.
- b) Ein **Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht** (21-046 / GB01) von bgm vom 22.03.2021.
- c) Eine **Verkehrsuntersuchung** von r+t vom 19.01.2023.
- d) Ein **Akustisches Gutachten** (A 83353/5665), IAB, 06.02.2023.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und diesen zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die wesentlichen Hinweise und Stellungnahmen zu den Schutzgütern der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

- Boden und Wasser:

Hinweise zum Bodenschutz und zum Eingriff, zu Bodenfunktionen und -eigenschaften. zur Entwässerung des Plangebietes und zum Hochwasserschutz, zum Versiegelungsgrad und zur Versickerung, zum anfallenden Niederschlagswasser, zum Trennsystem, zu Starkregenereignissen, zur

Baugrubenwasserhaltung, zum Grundwasser, zum Abwasser, zum Nachsorgenden und Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, zum Bodenaushub, Hinweise der Nichtbetroffenheit von Gewässern/Gräben, der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet, aber Hinweis auf Kampfmittel (BUND, LK VB Wasser- und Bodenschutz, Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, RP Darmstadt KMRD, ZAV).

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

- Klima und Luft:

Hinweise zur PV-Pflicht. (BUND)

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

- Tiere und Pflanzen:

Hinweise zum Eingriff, auf Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Hinweise zu den bestehenden Bäumen und Gehölzen im Plangebiet, zum Arten- und Insektenschutz (in Bezug auf die Außenbeleuchtung und zum Vogelschlag), zu einzelnen Arten und zum Eingriff, zum Insektenschutz allg., zum Ausgleichskonzept und zu Pflegemaßnahmen.

(BUND, VB-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Landwirtschaft)

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

- Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Hinweise zu Lärmemissionen und Lichtimmissionen, zum Abfall, Hinweise zu Kampfmitteln, (Hessen Mobil, Kreisbauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Immissionsschutz, Öffentlichkeit).

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Hinweise auf die Installation von Photovoltaikanlagen (Untere Naturschutzbehörde).

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstiges:

Hinweise zur Katastergrundlage vom AfB, Hinweise zu 0,4 kV-Kabel und Transformatorenstation der der OVAG, Hinweise zur Ladeinfrastruktur (IHK), Hinweise der Kreisbauaufsicht zu Staffelgeschossen, zum unteren Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhenentwicklung, zu Einfriedungen, zur Baugrenze und zur Zufahrt zum Baugebiet. Hinweise des Amtes für Gefahrenabwehr in Bezug auf den Brandschutz, RP Gießen Dez. Abfall Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen, zur BBodSchV, Die Öffentlichkeit (Bürger) gibt Hinweise zur Verkehrsführung, zur Verkehrsuntersuchung und zur Gebietsaufteilung und Ausweisung in Bezug auf die Verkehrsführung und dem Immissionsschutz, zum Lärmgutachten.

(Die Hinweise wurden, sofern die Ebene der Bauleitplanung betreffend, in der Plankarte, Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt und/oder in den Abwägungsprozess eingestellt).

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Plankarten, sodass der Bebauungsplan und die FNP-Änderung von der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2025 als Satzung beschlossen bzw. als Feststellungsexemplar festgestellt wurde. Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung verwiesen.

Wettenberg und Alsfeld, April 2025