

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**zum**

**Flächennutzungsplan mit  
integriertem Landschaftsplan  
der Stadt**

**Bad Soden-Salmünster**



**GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH**

Louisenstraße 65, 61348 Bad Homburg v.d.H.

☎ 06172/36 004 ◆ Fax 36 567 ◆ e-mail [Info\\_HG@Kommunalbetreuung.de](mailto:Info_HG@Kommunalbetreuung.de)

Dezember 2005

Planungsbeauftragter: Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH  
Louisenstraße 65, 61348 Bad Homburg v.d.H.  
☎ 06172 – 36 004 ♦ Fax: 36 567  
e-mail [Info\\_HG@Kommunalbetreuung.de](mailto:Info_HG@Kommunalbetreuung.de)

Projektleitung und Bearbeitung: Dipl.-Ing. Michael Lehmann  
Dipl.-Ing. Sigrid Bleeck-Rische

Bearbeitung: Beate Pogacar (Textbearbeitung)

Bad Homburg v.d.H., Dezember 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>1 ALLGEMEINE AUFGABENSTELLUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Veranlassung .....	1
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	1
1.3 Verfahrensverlauf .....	3
1.4 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	3
<b>2 LAGE SOWIE RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE EINORDNUNG DER STADT BAD SODEN-SALMÜNSTER.....</b>	<b>6</b>
<b>3 LANDESPLANERISCHE EINORDNUNG UND PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>7</b>
3.1 Leitbild für die regionalplanerische Entwicklung .....	7
3.2 Raum- und Siedlungsstruktur .....	8
3.2.1 Siedlungsbereiche .....	9
3.2.2 Bereiche für Industrie und Gewerbe, großflächiger Einzelhandel.....	10
3.3 Freiraumsicherung und –entwicklung.....	10
3.4 Sonstige regionalplanerische Vorgaben.....	12
<b>4 ÜBERSICHT ÜBER GEPLANTE FLÄCHENDARSTELLUNGEN FÜR WOHN-, GEWERBE- UND SONSTIGE BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>15</b>
4.1 Wohnbauflächen.....	15
4.2 Gewerbliche Bauflächen.....	17
4.3 Sonstige geplante Flächendarstellungen .....	19
4.4 Moto-Cross-Strecke Mernes .....	20
<b>5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN .....</b>	<b>23</b>

7	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> .....	23
8	<b>ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE</b> .....	25
9	<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	28
9.1	Naturschutzgebiete (gemäß § 12 HENatG) .....	28
9.2	Landschaftsschutzgebiet (gemäß § 13 HENatG) .....	32
9.3	Naturpark (gemäß § 15c HENatG) .....	33
9.4	Naturdenkmale (gemäß § 14 HENatG) .....	34
9.5	Flora – Fauna – Habitat – Gebiete .....	35
9.6	Gesetzlich geschützte Biotop (gemäß § 15d HENatG) .....	36
9.7	Geschützte Lebensräume gemäß FFH-Richtlinie .....	37
9.8	Bannwaldflächen gemäß § 22, Absatz 2 Hessisches Forstgesetz .....	38
9.9	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gemäß §§ 6 ffHENatG bzw. § 8 BNatSchG) .....	39
10	<b>ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE</b> .....	43

# 1 ALLGEMEINE AUFGABENSTELLUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## 1.1 Veranlassung

Der derzeit rechtgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 21. März 1978 genehmigt. Eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes, die Flächen in den Stadtteilen Mernes, Salmünster und Ahl behandelt hat, wurde im März 1983 bekannt gemacht.

Die derzeitige Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung und damit für die gesamtstädtische Entwicklung ist in ihren Grundzügen somit über 20 Jahre alt. Es sind nur noch geringe Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohngebiete vorhanden. Auch für die weitere Ansiedlung und Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen sind die bestehenden Flächenreserven weitgehend erschöpft.

Es ist daher dringend erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Stadt Bad Soden-Salmünster zu erarbeiten. Diese soll den Rahmen für künftige Bauflächen in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren abstecken.

Da mit den Vorbereitungen neuer Bauflächen auch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, muss sich die Stadt Bad Soden-Salmünster im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplan-Bearbeitung auch mit diesem landschaftsplanerisch wichtigen Thema auseinandersetzen.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster beschlossen, den Flächennutzungsplan grundlegend fortzuschreiben und einen Landschaftsplan nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu erarbeiten, der inzwischen mit Genehmigung des Regierungspräsidenten Darmstadt vom 19.07.2004 vorliegt.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 und das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004.

Durch das Baugesetzbuch wird die städtebauliche Planung den Gemeinden übertragen, die ihre Entwicklungsziele in eigener Verantwortung im Rahmen der Bauleitplanung formulieren.

Als wichtigste Vorgaben aus dem BauGB sind zu nennen:

- die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB,
- die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die ihrer Sicherheit und Gesundheit gemäß § 1 (5) Nr. 3 BauGB und
- die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (6) BauGB.

Von Bedeutung sind weiterhin die Inhalte des § 1a BauGB, in denen die umweltschützenden Belange in der Abwägung benannt werden. Danach sind dort insbesondere zu berücksichtigen:

- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung).

Um die umweltschützenden Belange gerecht in die Abwägung einstellen zu können, liefert der Landschaftsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster umfangreiche Grundlagendaten und Analyseergebnisse. Die Eingriffsbewältigung und die bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft macht es erforderlich, dass die dafür geeigneten Teile des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Der Flächennutzungsplan ist für das ganze Stadtgebiet aufzustellen. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowie die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Als vorbereitender Bauleitplan beschränkt er sich dabei auf die Grundzüge der Planung.

Der Flächennutzungsplan hat als städtebaulicher Leit- und Zielplan bindende Wirkung für die verbindliche Bauleitplanung der Kommune selbst. Für andere öffentliche Planungsträger begründet er gemäß § 7 BauGB einen Anpassungszwang für alle von dort betriebenen Planungen und Vorhaben. Der Flächennutzungsplan begründet dabei weder Planungsrecht noch Nutzungsrechte für Teilflächen oder einzelne Grundstücke, sondern will vielmehr die Entwicklungsabsichten und Zielsetzungen der Stadt transparent und öffentlich machen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden erst durch nachfolgende verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) getroffen. Erst diese schaffen rechtsverbindliche Festsetzungen mit Bindung gegenüber jedermann.

### 1.3 Verfahrensverlauf

Das Verfahren für die Flächennutzungsplan-Aufstellung ist in den §§ 2 bis 4 BauGB geregelt.

Den Beschluss über die Flächennutzungsplan-Aufstellung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster am 03.04.2000 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Diese wurde ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Bad Soden-Salmünster, Nr. 5/2002 vom 09.03.2002.

Die Planabstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger, mit der eine öffentliche Unterrichtung über Zwecke und Ziele der Planung verfolgt wurde, wurde durch eine Auslegung der Planunterlagen vom 18. März bis einschließlich 5. April 2002 mit anschließender Erörterung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 9. April 2002 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfs mit Erläuterungsbericht erfolgte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. April 2005. Die öffentliche Auslegung wurde vom 23. Mai. 2005 bis einschließlich 24. Juni 2005 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfs mit Erläuterungsbericht erfolgte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Oktober 2005. Die erneute öffentliche Auslegung des Plan-Entwurfes mit Erläuterungsbericht wurde auf die Dauer von 2 Wochen vom 31.10.2005 bis einschließlich 14.11.2005 verkürzt durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten zu den geänderten oder ergänzten Positionen Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2005. Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

### 1.4 Inhalt des Flächennutzungsplans

Gemäß § 5 BauGB ist „im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

Die Beschränkung auf die Grundzüge der Entwicklung ist ein wesentliches Merkmal des Flächennutzungsplanes, um der Bebauungsplanung notwendige Spielräume zu belassen. Allerdings ist zu beachten, dass die nachfolgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne

gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Damit kommt dem Flächennutzungsplan eine hohe Bedeutung für die Leitung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu. Die vorbereitende Bauleitplanung erhält auch dadurch ein besonderes Gewicht, dass Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, bei Vorliegen eines genehmigten Flächennutzungsplanes keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen. Auf dieser Basis als Satzung beschlossene Bebauungspläne können durch die Gemeinden nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung direkt zur Rechtskraft geführt werden.

Aber auch für die frühzeitige Eingriffsregelung hat der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit den aus dem Landschaftsplan übernommenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung.

§ 1a (3) BauGB verpflichtet die Gemeinden dazu, zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete Regelungen zum Ausgleich dieser Eingriffe vorzunehmen. Dabei kommt es darauf an, dass in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB die umweltschützenden Belange gerecht in den Flächennutzungsplan einbezogen werden. Entsprechend der Dimension der vorbereiteten Eingriffe (durch Darstellung neuer Bauflächen für Wohn- und Gewerbebebauung) sind geeignete Flächen im ausreichenden Umfang für Ausgleichsmaßnahmen vorzubereiten. Hierzu dient im Wesentlichen der vorliegende Landschaftsplan.

Im Flächennutzungsplan sind im Konkreten insbesondere folgende Nutzungen darzustellen:

- Bauflächen für Wohnungsbau, Gewerbe und öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Sonderbauflächen,
- Flächen für die wichtigsten Verkehrs- und Versorgungsanlagen,
- Grünflächen,
- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
- Wasserflächen sowie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wo dies abweichend vom Landschaftsplan erforderlich ist.

Planungen und sonstige Nutzungsarten, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden und nicht bzw. nur bedingt der Planungshoheit der Kommune unterliegen, sind nachrichtlich aufzunehmen. Hierzu zählen insbesondere wasserrechtlich und naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebietsgrenzen sowie übergeordnete Verkehrsanlagen.

Geltungsdauer, Zeitrahmen und etwaige Zeitstufen der Verwirklichung der Flächennutzungsplanung sind nicht vorgegeben. Allgemein wird jedoch ein Planungshorizont von ca. 15 Jahren als notwendig und praktikabel angenommen. Darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, die eingeschätzte Dynamik der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung regelmäßig zu überprüfen. Wo notwendig, kann und soll neuen, bisher nicht erkennbaren Bedürfnissen Rechnung getragen werden und in Teilen eine Flächennutzungsplan-Änderung oder –Fortschreibung auch vor dem Ablauf des genannten Zeitraums erfolgen.



Nach § 5 (1) des neuen BauGB **soll** der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Aufgrund der im Zuge der Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen zur Moto-Cross-Strecke im Ortsteil Mernes und der damit verbundenen komplexen Abwägungen wurde der Flächennutzungsplan mit der Darstellung dieser Moto-Cross-Rennstrecke und deren Nutzungszuweisungen als Zusatzplan ergänzt.

## **2 LAGE SOWIE RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE EINORDNUNG DER STADT BAD SODEN-SALMÜNSTER**

Geografisch liegt die Stadt Bad Soden-Salmünster im oberen Teil des Kinzigtales. Der nördliche Stadtbereich wird dem Landschaftsraum Südlicher unterer Vogelsberg zugeordnet. Die südöstlichen Stadtteile gehören dem Nördlichen Sandsteinspessart an. Zwischen beiden geografischen Einheiten verläuft das Kinzigtal, das geografisch dem Büdinger Wald zugeordnet wird.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster liegt zentral im östlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Sie besteht als Großgemeinde seit 1974 mit den Stadtteilen Ahl, Alsberg, Bad Soden, Eckardroth, Katholisch-Willenroth, Kerbersdorf, Mernes, Romsthal, Salmünster und Wahlert. Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt 5.860 ha.

Die Einwohnerzahl hat sich von 1974  $\approx$  10.500 auf ca. 13.929 im Jahr 2004 erhöht.

Die grobe Flächenverteilung des Stadtgebietes weist im Jahr 1999 ca. 46 % landwirtschaftliche und 35 % forstwirtschaftliche Flächen aus. Gebäude, Freiflächen und Verkehrsflächen haben zusammen einen Anteil von etwa 15 %.

Die Nachbargemeinden sind die Städte Bad Orb, Steinau an der Straße und Wächtersbach sowie die Gemeinden Birstein Brachtal, Jossgrund und Aura (Bayern).

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur sind die Bundesautobahn A 66 von Frankfurt nach Fulda sowie die Eisenbahnstrecke Frankfurt – Fulda die Hauptverbindungsadern der Stadt Bad Soden-Salmünster mit den Oberzentren Frankfurt, Hanau und Fulda sowie dem überregionalen Verkehrsnetz.

Auf der einen Seite gewährleistet die Autobahnanschlussstelle Bad Soden-Salmünster einen direkten Zugang zur A 66. Im Schienenverkehr ist die Stadt über stündliche Verbindungen durch Regionalexpresszüge mit den benachbarten Ober- und Mittelzentren verbunden.

Neben den genannten Achsen sind noch zu nennen die Landesstraßen 3178, die aus Richtung Mernes über Salmünster, Bad Soden in die nördlichen Stadtteile führt sowie die L 3216 als direkte Verbindung in Richtung Wächtersbach. Weitere Landesstraßen bleiben in ihrer Bedeutung und Verkehrsfrequentierung hinter den genannten Verkehrsachsen deutlich zurück.

### 3 LANDESPLANERISCHE EINORDNUNG UND PLANUNGSVORGABEN

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind im Wesentlichen dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) zu entnehmen. Dieser wurde am 14.11.2000 durch die Landesregierung genehmigt und am 22.12.2000 bekannt gemacht. Damit wurde der bis dato geltende Regionale Raumordnungsplan Südhessen aus dem Jahr 1995 aufgehoben. Der aktuelle RPS schreibt diesen fort. Er enthält die räumlichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für den Regierungsbezirk Darmstadt, dem der Main-Kinzig-Kreis und damit die Stadt Bad Soden-Salmünster angehört. Der RPS hat einen zeitlichen Planungshorizont bis zum Jahr 2010. Grundlagen für den Regionalplan waren unter anderem

- der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1998,
- der forstliche Rahmenplan Südhessen aus dem Jahr 1997
- sowie Konzepte zu Vorrangflächen für die Landwirtschaft und für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten.

#### 3.1 Leitbild für die regionalplanerische Entwicklung

Nach vorliegenden Prognosen wird die Planungsregion weiterhin attraktiver Zuwanderungsraum bleiben. Dadurch wird eine steigende Nachfrage nach Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Abbau im produzierenden Gewerbe verschärft.

Auch das Verkehrsaufkommen wird aufgrund der zentralen Lage der Planungsregion weiter steigen. Es ist somit davon auszugehen, dass alle von größeren Verkehrsachsen (wie im Fall von Bad Soden-Salmünster die A 66) berührten Kommunen mit steigenden Belastungen für das Wohnen und im Freiraum rechnen müssen. Aus den genannten Entwicklungen ist weiter abzuleiten, dass die Freiraum- und Erholungsqualität weiter an Bedeutung gewinnen wird. Der hohe Standard, über den in diesem Fall die Stadt Bad Soden-Salmünster verfügt, lässt daher erwarten, dass die Siedlungsentwicklung und die relative Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main ein weiteres Anwachsen der Wohnbevölkerung unterstützen wird.

Aus der kurz skizzierten Ausgangssituation leitet der Regionalplan folgende Leitbild- und Zukunftsaufgaben ab:

- Erhaltung und Schaffung eines differenzierten Angebots zukunftsfähiger Arbeitsplätze und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft,
- Sicherung und Weiterentwicklung der günstigen siedlungsstrukturellen Ausgangssituation, Stärkung der polyzentralen Struktur,

- Sicherung der Wohnungsversorgung,
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Sicherung und Entwicklung des Frei-  
raums,
- Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur sowie
- Förderung der regionalen Kooperation und der grenzüberschreitenden Zusammenar-  
beit.

## 3.2 Raum- und Siedlungsstruktur

Die Stadt Bad Soden-Salmünster ist nach der Gliederung der Strukturräume dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt zentral im östlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises, der mit einer West-Ost-Ausdehnung von über 75 km von Maintal im Westen bis Sinntal im Osten reicht.

Nach den Vorgaben der Regionalplanung soll der ländliche Raum als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum soll vermieden werden.

Im System der zentralen Orte ist die Stadt Bad Soden-Salmünster als Mittelzentrum ausgewiesen. Überörtlich bedeutende Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Gesundheit sollen in den Mittelzentren erhalten, erforderlichenfalls ausgebaut oder neu angesiedelt werden. Weiter wird vom Regionalplan festgelegt, dass Mittelzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, grundsätzlich Standort für eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit sind. Diese Zielsetzung trifft auch für Bad Soden-Salmünster zu.

Die Planungsregion Südhessen wird durch zentrale Orte und Verkehrsachsen gegliedert. Bad Soden-Salmünster liegt in diesem System in der Regionalachse Frankfurt (Main) – Offenbach – Hanau – Gelnhausen – Schlüchtern. Danach sollen der Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie deren Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz auch über die Regionsgrenzen hinweg gewährleistet werden.

Für die Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt der RPS Leitlinien im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung vor. Danach sollen:

- die Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs durch stärkere Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gefördert werden,
- weitere Siedlungsentwicklungen, die über die Eigenentwicklung hinaus gehen, im zentralen Ort konzentriert werden und dabei

- mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden sowie Landschafts- und Umweltschutz beachtet werden,
- dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe Rechnung getragen werden und
- vor der Ausweisung neuer Bauflächen Baulandreserven in der bebauten Ortslage genutzt werden.

### 3.2.1 Siedlungsbereiche

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen wurde eine Bevölkerungsprojektion für den Zeitraum 1998 bis 2010 angefertigt. Aus dieser ist für den Main-Kinzig-Kreis eine Steigerung der Einwohnerzahl von **402.616** (1998) bis auf **413.674 Einwohner** im Jahr 2010 vorhergesagt worden. Dies entspricht einer Zunahme von 2,7 %, bezogen auf den Einwohnerbestand im Jahr 1998.

Entsprechend dieser Zahlen sowie der zuvor genannten Leitlinien wurden den einzelnen Kommunen Flächen für Wohnsiedlungszwecke zugeordnet. In diesem Zusammenhang darf die Stadt Bad Soden-Salmünster bis zu einer Obergrenze von 28 ha an Flächen für Wohnsiedlungszwecke in den Jahren 1990 bis 2010 entwickeln. Auf dieses Flächenkontingent sind allerdings erkennbare größere Reserven im Bestand anzurechnen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen soll vorrangig im zentralen Ort in den Siedlungsflächendarstellungen des Regionalplans, Bestand und Zuwachs, gedeckt werden. Eine Eigenentwicklung ist jedoch auch in den nicht zentralen Orten, das heißt Stadtteilen der Stadt Bad Soden-Salmünster möglich. Dabei dürfen in allen Stadtteilen im Rahmen des maximalen Entwicklungsbedarfs von 28 ha je Stadtteil bis zu 5 ha an Flächen für Wohnsiedlungszwecke dargestellt werden. Die Darstellungen dürfen jedoch den sonstigen Vorgaben des Regionalplans nicht widersprechen und sollten vorrangig in den Flächen „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege“ angesiedelt werden.

Wo der Regionalplan Zuwachsflächen vorsieht, die der Kommune nicht verfügbar oder für diese nicht nutzbar sind, können andere Flächen durch Tausch in Anspruch genommen werden, wenn sonstige Ziele des Regionalplans nicht verletzt werden.

Entsprechend der allgemeinen Vorgaben für den ländlichen Raum sind in den nachfolgenden Bebauungsplänen Siedlungsdichtewerte von 25 bis 40 Wohneinheiten / ha zu erreichen.

### 3.2.2 Bereiche für Industrie und Gewerbe, großflächiger Einzelhandel

Für die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen sind im Regionalplan entsprechende Flächendarstellungen vorgenommen worden. Dort sollen vorrangig die Bedarfsflächen im Rahmen der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Kleinere Flächen für den gewerblichen Nutzungszweck sind bis 5 ha auch in den anderen Stadtteilen innerhalb der Flächen Siedlung, Bestand, Zuwachs sowie in den „Bereichen für Landschaftsnutzung und Pflege“ möglich.

Für die Stadt Bad Soden-Salmünster sieht der Regionalplan ohne Zeitprojektion einen Flächenumfang für zusätzliche Gewerbeflächen von 27 ha vor. Auch hier sind größere Flächenreserven zu berücksichtigen.

Bezüglich des Flächenaustauschs von nicht nutzbaren oder nicht verfügbaren Entwicklungsflächen gelten die gleichen Entwicklungsprinzipien wie im voran gegangenen Kapitel beschrieben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe bleiben Mittelzentren (wie z.B. Bad Soden-Salmünster) und Oberzentren vorbehalten. Großmärkte sollen dabei eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

### 3.3 Freiraumsicherung und -entwicklung

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden im Regionalplan Südhessen durch die Ausweisung bestimmter Vorrangbereiche gesichert. Hierzu zählen im Einzelnen

- regionale Grünzüge
- Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Naturschutzgebiete
- Bereiche für die Grundwassersicherung
- Bereiche für den Schutz oberirdischer Gewässer
- Bereiche für besondere Klimafunktionen
- Bereiche für die Landwirtschaft
- Bereiche für die Landschaftsnutzung und Pflege
- Waldbereiche.

Damit sollen in der von weiterhin ansteigender Siedlungsdichte geprägten Planungsregion die natürlichen Lebensgrundlagen und gesunden Lebensbedingungen gesichert werden. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen sich dabei auf alle Ressourcen von

Natur und Umwelt beziehen und im Rahmen einer nachhaltigen Nutzung nur so weit in Anspruch genommen werden, wie sich diese neu bilden oder regenerieren können. Unvermehrte natürliche Ressourcen, wie zum Beispiel der Boden, dürfen nur im unbedingt notwendigen Maß in Anspruch genommen werden.

Die erwähnten regionalen Grünzüge dienen als ein wesentliches Element der Freiraumsicherung und -entwicklung nicht nur dem Freiraumschutz als solchem, sondern erfüllen in ihrem Darstellungsbereich auch Schutzfunktionen für Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft. Darüber hinaus dienen sie der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten. Daher dürfen Wohn-, Gewerbe- und auch öffentliche Grünflächen mit bodenveriegelnden Maßnahmen in ihnen nicht geplant werden.

Bezogen auf das Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster sind von den auf das städtische Umfeld bezogenen Vorgaben folgende Einzelpunkte aufzuführen:

- geschlossene Waldgebiete und unbewaldete Freiräume sollen als große, weitgehend naturnahe Landschaftsräume insgesamt erhalten werden,
- Grünlandnutzung soll zusammenhängend und großflächig beibehalten werden. In diesem Zusammenhang kommt der Kinzigau wegen ihrer Bedeutung für den Vogelzug eine besonders hervorzuhebende Funktion zu.

Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster nehmen regionale Grünzüge große Flächen ein. In einer zentralen Achse entlang des Kinzigtals verläuft ein regionaler Grünzug von Südost nach Nordwest und umschließt dort dabei fast vollständig die Stadtteile Bad Soden, Salmünster, Ahl und Hausen. Im Norden reicht der Grünzug bis an den Südrand der Stadtteile Wahlert und Romsthal.

Als weiteres Element zur Sicherung von Natur und Landschaft stellt der Regionalplan Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Hier sollen wertvolle Biotope geschützt und vernetzt werden. Dem Naturschutz und dem Aufbau eines Verbundsystems entgegenstehende Ziele sind hier unzulässig.

Im Stadtbereich von Bad Soden-Salmünster werden in dieser Hinsicht die Auenbereiche von Salz und Kinzig sowie im Stadtteil Mernes entlang der Jossa mit ihren Seitentälern entsprechende Flächen gewidmet.

Da sich der Regionalplan auch mit der nachhaltigen Sicherung des Siedlungsklimas auseinandersetzt, werden hierfür Flächen mit besonderer Bedeutung ausgewiesen und als Bereiche für besondere Klimafunktionen dargestellt. Sie dienen der Kaltluftentstehung und dem Kaltluftabfluss. In ihnen sind Bebauung und Waldneuanlagen unzulässig.

Die Bereiche für besondere Klimafunktionen sind für Bad Soden-Salmünster, insbesondere im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb, von herausragender Bedeutung. Entsprechend der räumlich-funktionalen Nutzung und den topografischen sowie Nutzungsverhältnissen wer-

den im Stadtgebiet Waldrandlagen südlich von Salmünster, östlich von Hausen sowie nördlich und westlich von Bad Soden als Bereiche für besondere Klimafunktionen dargestellt. Weitere Flächen befinden sich östlich von Ahl sowie auf ausgedehnten Hang- und Talflächen um Mernes.

Im Zusammenhang mit dem Ressourcenschutz widmet der Regionalplan weiterhin Bereiche für die Grundwassersicherung, Flächen für den Schutz oberirdischer Gewässer sowie zur Abflussregelung und den Hochwasserschutz.

Die Flächen dienen dem Schutz besonders sensibler, verschmutzungsempfindlicher und ergiebiger Grundwasservorkommen. Aufgrund der im Stadtgebiet zahlreich vorhandenen, zum Teil sich überlagernden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, sind weite Teile des Stadtgebietes, mit Ausnahme von Flächen um den Stadtteil Katholisch-Willenroth sowie um die Stadtteile Kerbersdorf und den Huttengrund in diese Funktionsflächen einzuordnen.

Hinsichtlich der Flächen für den Schutz oberirdischer Gewässer sind die Auenbereiche der Salz, der Kinzig und der Jossa für die Stadt Bad Soden-Salmünster die prägenden Gewässerläufe. Alle genannten Gewässer sind, mit Ausnahme des Unterlaufs der Salz zwischen Ortslage Bad Soden und Mündung in die Kinzig in ihrer noch in großen Teilen vorhandenen natürlichen Struktur samt ihrer Auen zu erhalten. Naturfern ausgebaute Gewässerabschnitte sind zu renaturieren. Generell sind alle natürlichen Überschwemmungsbereiche von allen Nutzungen freizuhalten, die die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss beeinträchtigen können. Hierzu zählen bauliche Anlagen jeglicher Art, Fremdenverkehrs-, Sport- und Freizeitanlagen.

### **3.4 Sonstige regionalplanerische Vorgaben**

Von den sonstigen regionalplanerischen Vorgaben, die für die Stadt Bad Soden-Salmünster räumliche Auswirkungen und Planungsbindungen enthalten, werden im nachfolgenden noch die Vorgaben zur Rohstoffsicherung, Landwirtschaft und für den Wald zusammengefasst.



## Rohstoffsicherung

Bereiche, in denen abbauwürdige und genehmigungsfähige oberflächennahe Lagerstätten vorhanden sind oder vermutet werden, liegen im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster, westlich, nördlich und nordwestlich von Kerbersdorf sowie östlich angrenzend an Romsthal und an der Stadtgrenze westlich von Bad Soden. Es handelt sich hier um abbauwürdige Gesteinsvorkommen basaltischen Ursprungs sowie um Wellenkalk (östlich Romsthal). Anderweitige Nutzungen der Flächen sind nicht zulässig, wenn hierdurch ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde.

**Soweit diese potentiellen Abbau-Bereiche durch nachrichtlich übernommene Nutzungen überlagert werden, handelt es sich um übergeordnete Planungen auf die die Stadt Bad Soden-Salmünster keinen Entscheidungseinfluss hat.**

Um den Zielvorgaben des Regionalplans Südhessen 2000 gerecht zu werden, wurden in diesen Bereichen keine die Regionalplanung verhindernden Flächenausweisungen seitens der Stadt Bad Soden-Salmünster getroffen. Damit sind die o. g. Zielvorgaben der Regionalplanung für die potentiellen Abbaugelände und die Anpassungspflicht im Rahmen des Flächennutzungsplans erfüllt und somit der zukünftige Abbau weder erschwert noch unmöglich gemacht. Eine weitergehende Interessensberücksichtigung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Der Steinbruch nordwestlich Kerbersdorf ist im Regionalplan als „Bereich für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten <10 ha“ ausgewiesen. Der Abbaubereich wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich durch eine Symboldarstellung übernommen.

## Landwirtschaft

In den Teilen der Stadt, die dem Unteren Vogelsberg und dem Sandsteinspessart zugehören, kommt der Landwirtschaft eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit der Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft zu. Sie sichert durch ihre Landnutzung in gewissem Umfang und bei entsprechender Nutzungsintensität auch Flächen für den Biotop- und Artenschutz.

In den Bereichen für die Landwirtschaft, die der Regionalplan dargestellt, hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Großflächig trifft dies um Katholisch-Willenroth bis zur nördlichen Stadtgrenze zwischen Bad Soden und Romsthal, östlich von Romsthal und Kerbersdorf sowie nördlich von Wahlert zu.

## Wald

Unzerschnittene großflächige Waldgebiete sollen aufgrund der regionalplanerischen Vorgabe erhalten werden. Derartige Waldflächen sind im Stadtgebiet insbesondere als Teilflächen des Hessischen Spessarts und des Büdinger Walds (Flächen westlich des Salztals) vorhanden. Von Bewaldung frei zu haltende Flächen sichern Bereiche für besondere Klimafunktionen.

Alle Flächen von mehr als 5 ha, die aus der Sicht der Regionalplanung für eine Aufforstung oder längerfristige Sukzessionsentwicklungen vorgesehen sind, wurden entsprechend im Regionalplan ausgewiesen. Es handelt sich um zwei Flächen nordwestlich und südwestlich von Katholisch-Willenroth sowie weitere Flächen südöstlich von Kerbersdorf, südlich von Ahl sowie nordöstlich und südöstlich von Mernes (vgl. auch Übersicht 1).

Die Aufforstungsflächen wurden nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen, jedoch wurden an diesen Standorten anderweitige Darstellungen vermieden, die eine Aufforstung unmöglich machen oder diese behindern würden.

### Übersicht 1 : Regionalplanerisch abgestimmte Aufforstungsflächen

Stadtteil	Größe in ha
Katholisch-Willenroth	20,2
Katholisch-Willenroth	11,6
Kerbersdorf	7,7
Ahl	5,3
Mernes	29,0
Mernes	4,3
$\Sigma$	78,1

Weitere Aufforstungsflächen von jeweils weniger als 5 ha können ohne weitergehende regionalplanerische Abstimmung in den Bereichen für Landschaftsnutzung und Pflege und in den Bereichen für die Grundwassersicherung vorgesehen werden. Alle Waldbestandsflächen sollen auf Dauer bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen.

## 4 ÜBERSICHT ÜBER GEPLANTE FLÄCHENDARSTELLUNGEN FÜR WOHN-, GEWERBE- UND SONSTIGE BAUFLÄCHEN

### 4.1 Wohnbauflächen

Wie im vorangegangenen Kapitel ausgeführt, wird der Stadt Bad Soden-Salmünster regionalplanerisch ein Entwicklungsbedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 von 28,0 ha zugestanden.

Der jetzige Planungsstand der Flächennutzungsplanung sieht zusätzliche Wohnbauflächen in allen Stadtteilen vor. In der Summe werden im jetzigen Planungsstand 28,8 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Die anzurechnenden Reserveflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan belaufen sich in der Summe auf 7,8 ha. Es handelt sich dabei um Flächen aus dem jetzigen Flächennutzungsplan, wo jedoch noch kein Bebauungsplan entwickelt wurde.

In diesem Zusammenhang sind noch 50 % Anteil der geplanten gemischten Bauflächen, die zusammen 3,4 ha einnehmen, den Wohnbauflächen zuzuordnen.

Einen Überblick über alle geplanten Wohnbauflächen vermittelt die nachfolgende Übersicht 2, in der auch die jeweilige Ordnungsnummer der Fläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans angegeben ist. Übersicht 3 zeigt die Reserveflächen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans.

#### Übersicht 2: Geplante Wohnbauflächen

Stadtteil	Bauflächennummer	Größe in ha
Ahl	A – W 8	0,7
Alsberg	Ab – W 20	0,3
Alsberg	Ab – W 21	2,9
Bad Soden	B – S – W 7	6,0
Eckardroth	E – W 3	3,4
Eckardroth	E – W 14	1,1
Katholisch-Willenroth	K – W – W 2	1,6
Übertrag		16,0

**Fortsetzung**  
**Übersicht 2: Geplante Wohnbauflächen**

Stadtteil	Bauflächennummer	Größe in ha
Übertrag		16,0
Kerbersdorf	K – W 1	1,5
Kerbersdorf	K – W 12	1,4
Kerbersdorf	K – W 13	1,0
Mernes	M – W 11	1,6
Romsthal	R – W 15	2,3
Romsthal	R – W 16	1,1
Romsthal	R – W 19	0,6
Salmünster	S – W 10	3,3
Σ Wohnbauflächen, geplant		28,8
+ 50 % Anteil geplanter gemischter Bauflächen gemäß 4.3		1,7
		<b>30,5</b>

Zu der geplanten Wohnbaufläche im Stadtteil Ahl A-W8 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die dort formal noch zu vollziehende Herausnahme aus dem Überschwemmungsgebiet der Kinzig nicht bedeutet, dass unter keinen Umständen eine Überflutung der Grundstücke der Wohnbaufläche eintreten könnte.

Zusätzlich zu den geplanten Darstellungen für neue Wohnbauflächen sollen bisher nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplante Bereiche aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans in die Fortschreibung übernommen werden. Diese sind in Übersicht 3 aufgeführt.

**Übersicht 3:**  
**Nicht genutzte Wohnbauflächenreserven des bisherigen Flächennutzungsplans**

Stadtteil	Lage des Gebietes	Größe in ha
Ahl	Östlicher Ortsrand (gem. 1. FNP-Änderung)	2,5
Kerbersdorf	Südlicher Ortsrand	1,0
Salmünster	Südöstlicher Ortsrand (Hausen)	2,5
Salmünster	Nordöstlich Orber Berg	1,8
Σ		<b>7,8</b>

Demgegenüber stehen Bereiche, die regionalplanerisch als bestehende Siedlungsfläche betrachtet werden (gem. rechtskräftiger Bebauungspläne oder den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans), die aber aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen oder nicht vollzogener Bebauung aufgegeben werden sollen.

Hierzu zählen beabsichtigte teilweise Aufhebungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen in

- Kerbersdorf 3,2 ha
- Alsberg (Wohnbau- und Sonderflächen ) 4,0 ha

Zusammenfassend werden durch die Flächennutzungsplan-Fortschreibung in der Summe Wohnbauflächen im folgenden Umfang dargestellt:

Geplante Wohnbauflächen (incl. 50 % Anteil geplanter gemischter Bauflächen)	30,5 ha
+ Wohnbauflächenreserven	7,8 ha
- Rücknahme bisheriger Darstellungen bzw. rechtskräftig festgesetzter Gebiete	7,2 ha
<b>Summe</b>	<b><u>31,1 ha</u></b>

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans reicht bis in das Jahr 2020, der des Regionalplans Südhessen jedoch nur bis zum Jahr 2010. Daher kann trotz der Überschreitung des regionalplanerisch vorgegebenen Entwicklungsbedarfs (28 ha) um ca. 3 ha davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan in diesem Zusammenhang an den Regionalplan Südhessen angepasst ist.

## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Bedarfsvorgabe aus Sicht der Regionalplanung für neue gewerbliche Bauflächen liegt für Bad Soden-Salmünster bei 27 ha Gesamtfläche. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 22,9 ha neue gewerbliche Bauflächen dargestellt, die sich mit 14,4 ha im Schwerpunkt auf den Stadtteil Salmünster konzentrieren und damit auch den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.

Für die Entwicklung der Stadtteile sind darüber hinaus gewerbliche Bauflächen in Ahl, Merne und Romsthal (gemeinschaftlich für die „Huttengrund-Stadtteile“) vorgesehen. Die für die Eigenentwicklung geplanten Flächen bleiben jeweils unter 5,0 ha, so dass sich auch hier kein Konflikt mit den regionalplanerischen Vorgaben ergibt.

Einer regionalplanerischen Abstimmung bedurfte es im Wesentlichen für die gewerbliche Baufläche Salmünster S – G 3, die bisherige Flächen eines regionalen Grünzugs für die gewerbliche Nutzung vorsieht. Mit Bescheid vom 17.01.2005 wurde eine in diesem Zusammenhang beantragte Abweichung vom Regionalplan Südhessen mit folgenden Maßgaben für die gewerbliche Baufläche zugelassen:

1. Die verkehrliche Erschließung hat über die bestehende Einmündung der L 178 / Gewerbegebiet Galgenbach zu erfolgen.  
Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu überprüfen.
2. Der regionale Grünzug ist im Bereich östlich der Autobahn A 66 und nördlich des bestehenden Hohlweges („Vockenroth“) auf einem Teilbereich des im Regionalplan dargestellten Bereichs „Gewerbebereich Zuwachs“ (ca. 8 ha) zu kompensieren.

Die nachfolgende Übersicht 4 gibt einen Überblick über alle geplanten gewerblichen Bauflächen.

#### Übersicht 4 : Geplante gewerbliche Bauflächen

Stadtteil	Bauflächennummer	Größe in ha
Ahl	A – G 6	1,3
Mernes	M – G 5	2,0
Romsthal	R – G 2	3,5
Salmünster	S – G 3	12,7
Salmünster	S – G 4	1,7
Σ gewerbliche Bauflächen, geplant		21,2
+ 50 % Anteil geplanter gemischter Bauflächen		1,7
		<b>22,9</b>

Damit wird der regionalplanerisch vorgegebene Entwicklungsbedarf von 27,0 ha für zu entwickelnde gewerbliche Bauflächen eingehalten bzw. unterschritten.

In Bad Soden wird eine derzeitige Gewerbebrache, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt war, als Wohnbaufläche / gemischte Baufläche mit öffentlicher Grünfläche umgewidmet, um damit der Bedeutung des angrenzenden Huttenschlosses gerecht zu werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden diesbezüglich bereits die entsprechenden Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Stadtteil Wahlert wird südlich des Ortskerns, mit einem Pufferstreifen zu der angrenzenden Salz eine bereits länger bestehende Siedlungsfläche in einem Umfang von 0,4 ha als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt.

## 4.3 Sonstige geplante Flächendarstellungen

### Gemischte Bauflächen

In den Stadtteilen Mernes und Romsthal werden insgesamt 3 gemischte Bauflächen von zusammen 3,4 ha dargestellt.

Eine 0,9 ha große gemischte Baufläche (R – M 2) in Romsthal soll zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen bestehender Wohnbebauung und geplanter gewerblicher Bebauung beitragen. Die im Norden von Romsthal geplante gemischte Baufläche (R – M 4) dient der Ortsabrundung, ebenso die Fläche in Mernes (M – M 5).

In der Flächenbilanzierung werden die Gemischten Bauflächen zu je 50 % den geplanten Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen zugeordnet (vgl. Übersicht 2 und 4).

### Sonderbauflächen

Im Stadtteil Bad Soden werden zwei **Sonderbauflächen für Kur und Tourismus** neu dargestellt. Diese werden durch Umwidmung bisher als Grünflächen vorgesehener Flächen entwickelt. Sie nutzen 0,6 ha in Waldrandlage (B – S – S 1) sowie etwa 2,6 ha zwischen dem Schwimmbad und dem Kurpark entlang der Parkstraße (B – S – S 2).

In Bad Soden erfolgt eine weitere Umwidmung flächengleich von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche Kur und Tourismus. Da hier westlich des Kurhauses zahlreiche kurbezogene Einrichtungen entstanden sind, soll die künftige Darstellung im Flächennutzungsplan der real eingetretenen städtischen Entwicklung angepasst werden.

Im Stadtteil Alsberg besteht seit den 70er Jahren ein Bebauungsplan mit der Festsetzung von **Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung** im Umfang von über 7,0 ha. Diese Fläche ist bisher trotz rechtskräftiger Bebauungsplanung nicht realisiert worden und soll jetzt für ein realisierbares Konzept aufgegeben werden. Die mit künftig gleicher Widmung zu entwickelnde Sonderbaufläche (Ab – S 3) mit einem Umfang von etwa 1,7 ha soll den bestehenden Golfplatz an die Ortslage von Alsberg anbinden und für die Ansiedlung freizeit- und erholungsbezogener Einrichtung dienen.

### Sonstige Flächendarstellungen und Umwidmungen

In **Kerbersdorf** werden ein Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans (3,2 ha) sowie zwei Grünflächen nicht mehr dargestellt.

Für das bestehende Dorfgemeinschaftshaus in **Katholisch-Willenroth** wird eine Fläche für den Gemeinbedarf im Umfang von 0,5 ha dargestellt.

Entlang der Salz zwischen **Eckardroth** und **Romsthal** sowie nördlich des Ortskerns von **Bad Soden** werden keine Grünflächen, sondern Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend der vorhandenen realen Flächennutzung wurde eine Umwidmung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in **Salmünster** in drei Bereichen vollzogen. Es handelt sich dabei um zwei bisherige gewerbliche Bauflächen (2,4 und 3,2 ha), die entsprechend der vorhandenen Baustruktur als gemischte Bauflächen übernommen werden sowie um die Umwandlung je einer gemischten und einer gewerblichen Baufläche (an der Autobahnzufahrt) in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit einer Fläche von 12,7 ha.

Aufzuführen ist weiterhin die Umwidmung einer 2,9 ha großen Teilfläche des rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebiets für Freizeit und Erholung im Stadtteil Alsberg, die künftig als Wohnbaufläche (Ab – W 21) genutzt werden soll, sowie die Aufhebung der Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung und eines Wohngebietes in einem Flächenumfang von 4,0 ha in diesem Bereich.

#### 4.4 Moto-Cross-Strecke Mernes

Aufgrund der im Zuge der Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen zur Moto-Cross-Strecke im Ortsteil Mernes und der damit verbundenen komplexen Abwägungen wurde der Flächennutzungsplan mit der Darstellung dieser Moto-Cross-Rennstrecke und deren Nutzungszuweisungen als Zusatzplan ergänzt.

Der Zusatzplan des Flächennutzungsplans stellt die vorgesehenen Zielsetzungen der Rennnutzung dar.

Die im Verlauf der Nutzungen angefallenen Konflikte wurden mit den Beteiligten erörtert und über die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde Einvernehmen erzielt.

Bei den im Zusatzplan des Flächennutzungsplans definierten parzellenscharfen Darstellungen handelt es sich um gemeinsame Zielsetzungen des MRSC's und der Bürger von Mernes, welche von der Stadt Bad Soden-Salmünster mitgetragen werden. Mit den Darstellungen ist kein Eingriff in den genehmigten Bestand und der entsprechenden Rennnutzung verbunden. Die derzeitige Rennstreckennutzung basiert auf dem Genehmigungsbescheid vom 18.12.1998 und wird durch die Plandarstellung nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen nehmen Gestattungen nach naturschutzrechtlichen, bundesimmissionschutzrechtlichen bzw. sonstigen Vorschriften nicht vorweg. Sie stellen für die vorher erwähnten Genehmigungsverfahren aber Zielsetzungen dar, welche dort erreicht werden sol-



len. Die parzellenscharfe Nutzungszuweisung soll in diesem Zusammenhang das Konfliktpotential schon im Vorfeld herausnehmen.

## 5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Im Stadtteil Mernes ist der Bau einer neuen **Kläranlage** für die geordnete Reinigung des Abwassers erforderlich. Hierfür wird eine Fläche von 0,8 ha nördlich der Ortslage dargestellt, die aufgrund ihrer Ortsgebundenheit in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet eingreift.

Hinsichtlich der Belastungsgrenze der Kläranlage Salmünster läuft derzeit ein Prüfungsverfahren seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die notwendigen Betriebsflächen sind als Bestand vorhanden und dargestellt.

Zur **Zwischenlagerung von unbelastetem Erdaushub** ist weiterhin in Mernes eine Fläche von 0,7 ha 2,0 km südöstlich der Ortslage dargestellt worden.

Zur räumlichen Steuerung möglicher **Windenergieanlagen** will die Stadt Bad Soden-Salmünster eine geeignete Konzentrationszone im Flächennutzungsplan darstellen.

Damit wird das Ziel verfolgt, nach § 35 (1) Nr. 6 BauGB, im Außenbereich privilegierte Windenergieanlagen auf **ein** Gebiet zu konzentrieren und die zufällige Verteilung solcher Anlagen in der Landschaft zu vermeiden sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung durch Windenergieanlagen zu minimieren.

Um in dieser Hinsicht ausreichendes und geeignetes Abwägungsmaterial für eine Standortentscheidung zu haben, wurde eine gesonderte „Untersuchung potenzieller Windenergieanlagen-Standorte für das Gesamtgebiet der Stadt Bad Soden-Salmünster“ erarbeitet.

Im Rahmen der fachlichen Erörterung dieser Studie hat sich gezeigt, dass noch zahlreiche weitere Aspekte zu berücksichtigen sind (besonders schutzwürdige Tier- und Vogelarten mit deren Brut- und Flugverhalten), zu denen zeitaufwendige Datenerfassungen und Prüfungen erforderlich werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat daher am 07.03.2005 beschlossen, die Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen getrennt im Flächennutzungsplan von den sonstigen Darstellungen weiterzuführen und das laufende Flächennutzungsplanverfahren im Übrigen zu beenden.

## 6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Im Flächennutzungsplan wurden die wesentlichen ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen Unternehmen nachrichtlich übernommen.

Für die Elektroenergieversorgung wurden oberirdische Leitungen ab einer Nennspannung von 20 kV dargestellt. Auf die Darstellung von Erdleitungen wurde verzichtet. Auf den im Rahmen von geplanten Gehölzanpflanzungen zu beachtenden Mindestsicherheitsabstand zur Leitungsachse von 20 kV-Leitungen von 7,0 m wird hingewiesen.

Unterirdische Gasfern- und Versorgungsleitungen wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung des zu beachtenden Schutzstreifens der Gasfernleitung (6,0 m links und 3,0 m rechts der Rohrachse in Richtung Norden gesehen) wurde aus Gründen der Darstellbarkeit verzichtet.

## 7 GRÜNFLÄCHEN

Neue Grünflächen für Freizeit und Erholung, Sport sowie als Friedhofserweiterung werden in den Stadtteilen

• Ahl, Erweiterung Sportplatz	0,9 ha
• Bad Soden, neue Parkanlage an Kurklinik	1,0 ha
• Eckardroth, neuer Festplatz	1,1 ha
• Mernes, Erweiterung Friedhof	0,3 ha
• Salmünster, Sportplatz	<u>2,0 ha</u>
	<b><u>5,3 ha</u></b>

neu dargestellt.

Der zusätzlichen Aufnahme von Grünflächen in den Flächennutzungsplan im Umfang von 5,3 ha stehen Umwandlungen von Grünflächen des bisher geltenden Flächennutzungsplans in landwirtschaftliche Flächen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Stadtteilen

• Ahl	3,6 ha
• Alsberg	0,7 ha
• Bad Soden	16,3 ha
• Kerbersdorf	1,3 ha
• Mernes	10,1 ha
• Salmünster	13,0 ha
• Wahlert	<u>10,9 ha</u>
im Umfang von	<b><u>55,9 ha</u></b>

entgegen.

Die bisherigen Darstellungen sollten im Wesentlichen eine andere Flächennutzung verhindern und insbesondere in den Auenbereichen eine mögliche Bebauung ausschließen. Da nicht das Ziel verfolgt werden soll, typische öffentliche Grünflächen zu entwickeln, wird diese Flächennutzungsdarstellung aufgegeben und wieder die dort praktizierte landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Die angestrebte Sicherung der Auenbereiche wird mit den ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten über naturschutzrechtliche Instrumentarien sichergestellt.

Der Auenbereich von Salz und Kinzig zwischen den Stadtteilen Bad Soden und Salmünster sowie die Hangzonen nordwestlich des Kurgebietes haben eine besondere Bedeutung für die Naherholung und den Kurbetrieb. Insbesondere im Auenbereich verfolgt die Stadt daher seit vielen Jahren das Ziel, das auentypische Landschaftsbild zu sichern und das Wegenetz nicht nur für die landwirtschaftliche Erschließung zu entwickeln. Mit diesen Zielsetzungen wurde zum Beispiel die Renaturierung der Salz zwischen der Ortslage von Bad Soden und deren Mündung in die Kinzig durchgeführt.

Da in diesem Zusammenhang die traditionelle Landwirtschaft eine wesentliche Rolle in der Sicherung des Landschaftsbildes hat, wurden die genannten Landschaftsabschnitte als Flächen für die „Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für die kurbezogene Naherholung“ dargestellt.

## 8 ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE

Für das Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster sind 26 Altablagerungen und 23 Altstandorte sowie 5 Grundwasserschadensfälle bekannt.

Bei den Altablagerungen handelt es sich vor allem um ehemalige Müllplätze mit unbekanntem Einlagerungen. Hinzu kommen eine gesicherte Erd- und Bauschuttdeponie (Romsthal), eine Deponie für besonders überwachungsbedürftige Abfälle (Salmünster) und zwei illegale Ablagerungen (Bad Soden, Salmünster).

Bei den Altstandorten handelt es sich zunächst nicht um konkrete Verdachtsflächen, sondern um sämtliche bekannten, aktuellen oder ehemaligen Gewerbestandorte, für die schädliche Umweltauswirkungen nicht generell ausgeschlossen werden können. Zwei der Standorte haben jedoch den Status einer Altlast. Die Erfordernis und Anforderungen sowie die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte sind in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung näher geregelt.

**Tabelle 2: Altablagerungen / Altstandorte**

### Altablagerungen

Schlüsselnummer	Stadt/ Ortsteil	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	Status
435002000 000017	Bad Soden-Salmünster	9		50
435002010 000005	Ahl	9	1.600	50
435002010 000010	Ahl	9	2.400	50
435002020 000016	Alsberg	9		50
435002030 000004	Bad Soden	9		50
435002030 000011	Bad Soden	17		50
435002030 000013	Bad Soden		20.127	50
435002030 000014	Bad Soden			50
435002030 000015	Bad Soden			50
435002040 000014	Eckardroth	9		50
435002040 000015	Eckardroth	9		50
435002050 000001	Katholisch-Willenroth	17		50
435002060 000001	Kerbersdorf	9	4.800	50
435002060 000012	Kerbersdorf	9		50
435002060 000013	Kerbersdorf	9		50
435002070 000006	Mernes	9		50
435002070 000018	Mernes	9		50
435002080 000008	Romsthal	3		50
435002080 000009	Romsthal	3		50
435002090 000002	Salmünster	3	55000	50
435002090 000003	Salmünster	7	6.500	50
435002090 000009	Salmünster	17	200	50
435002090 000011	Salmünster	17		50
435002090 001001	Salmünster			50
435002090 000002	Salmünster	3		50
435002090 000003	Salmünster			50

Anmerkung: **Status der Altablagerung**  
50 = Altfläche (Altablagerung, Altstandort)

**Art:** Art der Altablagerung  
3 = Altablagerung: Deponie für Erdaushub und Bauschutt  
7 = Altablagerung: Deponie für best. bes. überwachungsbedingte Abfälle  
9 = Altablagerung: ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen  
17 = Altablagerung: illegale Ablagerungsstelle

### Altstandorte

Schlüsselnummer	Stadt/ Ortsteil	Straße u. Hausnummer	Betriebsbeschreibung	Status
435002000 001001	Bad Soden-Salmünster	Bad Sodener Straße 52	Metallwarenfabrik	50
435002000 001002	Bad Soden-Salmünster	Rückmühlenweg 24	Formendreherei	50
435002000 001003	Bad Soden-Salmünster	Hanauer Landstraße 14	Prod.+ Vertrieb von Baustoffen	50
435002000 001004	Bad Soden-Salmünster	Frankfurter Straße 88	Tankstelle	50
435002000 001005	Bad Soden-Salmünster	Fuldaer Straße 9	Auto-Reparaturwerkstatt	50
435002000 001006	Bad Soden-Salmünster	Fuldaer Straße 11	Herstellung von Isoliersteinen	50
435002000 001007	Bad Soden-Salmünster	Hanauer Landstraße 0	Fertighäuser	50
435002000 001008	Bad Soden-Salmünster	Bad Sodener Straße 49	Metallhütten	50
435002000 001009	Bad Soden-Salmünster	Bad Sodener Straße 39	Metallhütten	50
435002000 001010	Bad Soden-Salmünster	Gelnhäuser Straße 25	Metallveredelung	50
435002000 001011	Bad Soden-Salmünster	Ahler Straße 4		50
435002000 001012	Bad Soden-Salmünster	An der B 40		50
435002000 001013	Bad Soden-Salmünster	Romsthaler Str. 4	Conti-Elektra	50
435002000 001014	Bad Soden-Salmünster	Bad Sodener Straße 52	EDEKA-Markt/ ehem. Paris	50

435002000 001015	Bad Soden- Salmünster	Am Palmusacker 2	Herbst, Baustoffhandel	50
435002000 001016	Bad Soden- Salmünster	Bad Sodener Stra- ße	Esso-Tankstelle/ Gewin- nung von Erdöl, Erdgas und Ölschiefer	50
435002000 001017	Bad Soden- Salmünster	Bad Sodener Stra- ße 49	Bft-Tankstelle Förster, Gewinnung von Erdöl, Erdgas und Ölschiefer	50
435002000 001018	Bad Soden- Salmünster	Münsterberg		50
435002000 001019	Bad Soden- Salmünster	Weinstraße 22	PIV, Maschinen und Ma- schinenbauerzeugnisse versch.Art	50
435002090 001001	Salmünster	Ahler Straße x	Stadtgaserzeugung	30
435002090 001002	Salmünster	Bad Sodener Stra- ße 46		
435002090 001003	Salmünster	Spessartstraße 12	Autowracklagerplatz	50
435002090 001004	Salmünster	Fuldaer Straße 26	Holzimprägnieranlage	50

## 9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Flächennutzungsplan wurden alle bestehenden Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, nach § 15d HENatG oder Flora-Fauna-Habitat Richtlinie geschützten Lebensräume und die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen rechtskräftiger Bebauungspläne übernommen.

Alle weiteren landschaftsplanerisch erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die vorbereiteten Flächen zur Kompensation der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe sind dem seit 19.07.2004 genehmigten Landschaftsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster zu entnehmen.

### 9.1 Naturschutzgebiete (gemäß § 12 HENatG)

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete mit einem besonderen Schutzstatus von Natur und Landschaft. Alle Handlungen, die einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind verboten. Bei Naturschutzgebieten handelt es sich um eine Schutzkategorie, die die stärksten Nutzungseinschränkungen, Ver- und Gebote ermöglicht. Die Unterschutzstellung erfolgt auf der Grundlage eines Schutzwürdigkeitsgutachtens. In einem Rahmenpflegeplan werden die Entwicklungsziele definiert. Eine Rechtsverordnung präzisiert die Nutzungseinschränkungen, Ver- und Gebote.

Innerhalb des Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster liegen ganz oder teilweise fünf rechtskräftige Naturschutzgebiete mit etwa 62 ha (entspricht etwa 1 % der Gesamtfläche). In den jeweiligen Rechtsverordnungen sind unter anderem folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Ge- und Verbote festgelegt. Unzulässig ist zum Beispiel:

- die Beschädigung oder Entfernung von Pflanzen,
- Beeinträchtigung oder Fang wildlebender Tiere,
- Einbringen oder Aussetzen von Pflanzen oder Tieren,
- Betreten des Geländes (teilweise, z.B. NSG „Waldweiher“),
- Fahren, Reiten, Lagern, Baden, Zelten, Wohnwagen aufstellen, Lärmen, Feuer anzünden,
- Entnahme von Bodenbestandteilen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Sprengungen oder Bohrungen,
- Beeinträchtigung von Gewässern oder Maßnahmen zur Entwässerung,
- Einbringung von Abfällen,
- Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen, Freileitungen oder sonstigen Versorgungsanlagen,



- Düngung und Anwendung von Pestiziden,
- Einsatz von Wasserfahrzeugen aller Art sowie Modellflugzeugen und -schiffen,
- Freilauf von Hunden,
- Ausübung der Fischerei (NSG „Waldweiher“),
- Betretung außerhalb der Wege,
- Umbruch von Wiesen, Weiden oder Brachflächen oder Nutzungsänderung von Wiesen,
- Eggen, walzen oder schleifen von Wiesen nach dem 15. März, Mahd der Wiesen vor dem 15. Juni, Beweidung (z.B. NSG „Feuchtwiesen bei Ahl“),
- Ausübung gewerblicher Tätigkeiten.

Ausgenommen sind in der Regel Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung gemäß den im Rahmenpflegeplan festgelegten Entwicklungszielen. Hierzu zählen beispielsweise im NSG „Feuchtwiesen bei Ahl“:

- extensive Nutzung der Grünlandflächen,
- Unterhaltung von Grundwassermessstellen,
- Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Naturschutzgebiete:

#### **NSG „Sahlensee bei Mernes“**

Das NSG „Sahlensee bei Mernes“ wurde 1979 in einer Größe von 13,4 ha per Rechtsverordnung unter Schutz gestellt. Schutzgegenstand sind artenreiche Grünlandgesellschaften frischer bis nasser Standorte, Brachestadien, Röhrichte, Kleinseggensümpfe, Fließ- und Stillgewässer. Aus faunistischer Sicht gilt unter anderem Vögeln, Amphibien und Bibern ein besonderes Schutzinteresse. Der Rahmenpflegeplan von 2001 grenzt für den gewünschten Sollzustand Teilflächen mit Prozessschutz bzw. Sukzession einerseits und Extensivgrünland andererseits ab.

#### **NSG „Feuchtwiesen bei Ahl“**

Das NSG „Feuchtwiesen bei Ahl“ wurde 1995 in einer Größe von 35 ha unter Schutz gestellt. Schutzgegenstand sind artenreiche Grünlandgesellschaften frischer bis nasser Standorte, Röhrichte und Nassstaudenfluren. Aus faunistischer Sicht gilt der Avifauna und Insekten besonderes Interesse. Der Rahmenpflegeplan von 1996 unterscheidet für den Sollzustand Bereiche gelenkter Sukzession, Bereiche für Grünlandextensivierung bzw. -pflege, einen Uferrandstreifen entlang der Kinzig und gibt Maßgaben für eine Besucherlenkung im Gebiet.

### **NSG „Waldweiher bei Bad Soden-Salmünster“**

Das NSG „Waldweiher bei Bad Soden-Salmünster“ wurde 1979 in einer Größe von 31,6 ha unter Schutz gestellt. Davon liegen drei Teilflächen mit insgesamt 8,2 ha innerhalb des Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster. Schutzgegenstand ist der Klingbach mit den angrenzenden Auewäldern und der Waldweiher als naturnahes Stillgewässer. Aus faunistischer Sicht sind Amphibien und Vögel hervorzuheben, in jüngerer Zeit wurden auch Biberaktivitäten im Gebiet festgestellt. Besonderes Interesse gilt außerdem den Magerrasenbeständen an den Dammböschungen, insbesondere dem Keulen-Bärlapp. Der mittelfristige Pflegeplan nennt die Pflege der Magerrasen, die Kontrolle des Fischbesatzes und die Entfernung standortfremder Gehölze als wesentliche Pflegeziele.

### **NSG „Zelleraue bei Salmünster“**

Das NSG „Zelleraue bei Salmünster“ wurde 1992 in einer Größe von 4,7 ha unter Schutz gestellt. Davon liegt der östliche Teil mit 2,9 ha in der Gemarkung Salmünster. Die Unterschutzstellung wurde sowohl botanisch als auch faunistisch (Avifauna) begründet. Die wesentlichen Schutzgegenstände sind Feuchtwiesen, Flachmoorausprägungen, Borstgrasrasen, sowie Quellaustritte und -töpfe. Der Pflegeplan sah eine Sukzession von Brachflächen, Wiedervernässung, die Rücknahme eines Fischteichs, die Renaturierung von Gräben sowie die Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch die angrenzende Landesstraße vor.

Die aus Sicht des Naturschutzes hochwertigsten Bereiche (Flachmoor und Borstgrasrasen) liegen innerhalb der Nachbargemarkung Aufenau.

Ein Effizienzgutachten von 1979 kommt zu einem ernüchternden Ergebnis: von den im Pflegeplan festgelegten Maßnahmen wurden nur wenige umgesetzt, die keine wesentliche Verbesserung des Zustandes herbeigeführt haben. Auch nach der Unterschutzstellung wurden im Gebiet fortlaufende massive Eingriffe getätigt, die zu einer weiteren Entwertung beigetragen haben. Hinsichtlich der investierten Kosten liegt das NSG „Zelleraue“ deutlich unter dem Durchschnitt im Regierungsbezirk Darmstadt. Werden die Verwaltungskosten und Gerichtskosten hinzugezogen, handelt es sich um ein ausgesprochen kostenintensives NSG. Aus faunistischer Sicht konstatiert das Gutachten nur noch eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit, bedingt durch randliche Störungen (A 66 und Landesstraße) sowie das Unterlassen der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für nahezu alle Vegetationsstrukturen wird ein floristischer Artenrückgang festgestellt.

Als wesentliche Maßnahmen empfiehlt das Effizienzgutachten:

- Nutzungsextensivierungen,
- Pflege der Grünlandflächen,
- Wiedervernässung,
- Grabenrenaturierung,
- Rücknahme des Fischteichs.

### NSG „Rabensteiner Grund“

Das NSG „Rabensteiner Grund“ wurde 1996 ausgewiesen und erstreckt sich entlang der Salz von Rabenstein bis zur Salzmühle nördlich von Kerbersdorf. Innerhalb des Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster liegen lediglich 2,5 ha der Gesamtfläche von 34 ha im nördlichen Zipfel des Plangebietes. Ziel der Unterschutzstellung ist es, den naturnahen Abschnitt der Salz mit angrenzenden Ufer-, Grünland- und Waldbereichen als Lebensraum für Amphibien, Vögel, einer bemerkenswerten Schmetterlingsfauna und einer Vielzahl seltener Pflanzen zu sichern und zu erhalten. Entwicklungsziel ist unter anderem die Extensivierung der Grünlandnutzung sowie die Umwandlung von Nadelwäldern in Laubmischwald bzw. Auwald.

Die Flächen im Plangebiet sind im derzeitigen Zustand als mäßig artenreiches, beweidetes Grünland überwiegend von eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, abgesehen von der Salz mit begleitenden Ufergehölzstrukturen und kleineren Nassstaudenfluren.

Darüber hinaus befindet sich nahe der Stadtgebietsgrenze von Bad Soden-Salmünster, südlich von Salmünster, im Gutsbezirk Spessart, das NSG „**Gretenberg**“. Dabei handelt es sich um ein vollständig bewaldetes Naturschutzgebiet mit naturnahen Waldgesellschaften.

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen von 2000 kennzeichnet vier **geplante Naturschutzgebiete**, die ganz oder teilweise innerhalb des Plangebietes liegen:

- Gebiet Waschweiher (Teilfläche 2,5 ha),
- Gebiet Pfaffenkopf (20,4 ha),
- Gebiet Steinbrüche bei Kerbersdorf (22,4 ha),
- Gebiet Streuflingskopf (17,5 ha).

Eine einstweilige Sicherstellung für einzelne Gebiete ist bisher nicht erfolgt. Mit 62,8 ha werden diese geplanten NSG's bei einer Festsetzung den Anteil der als Naturschutzgebiet geschützten Flächen im Plangebiet auf über 2 % erhöhen.

## 9.2 Landschaftsschutzgebiet (gemäß § 13 HENatG)

Mit fast 5.000 ha liegen etwa 86 % des gesamten Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Gegenüber Naturschutzgebieten stellen LSG's eine deutlich schwächere Schutzkategorie dar, die neben Naturschutzzwecken auch den Schutz des Landschaftsbildes und die Sicherung von Erholungsfunktionen verfolgen. Insbesondere Land-, Jagd-, Fischerei- und Forstwirtschaft unterliegen geringeren Nutzungsbeschränkungen. In den Rechtsverordnungen sind im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen und Handlungen nur mit Genehmigung zulässig:

- Herstellung, Erweiterung oder Änderung baulicher Anlagen,
- Abhalten von Versammlungen, Festen, motor- und wassersportlichen Veranstaltungen sowie der Betrieb von Modellflugzeugen,
- Beschädigung oder Beseitigung von Gehölzstrukturen,
- Baum- und Strauchpflanzungen,
- Schaffung, Veränderungen oder Beseitigung von Gewässern,
- Umbruch von Grünland- oder Brachflächen,
- Abbau von Bodenschätzen oder Veränderung der Bodengestalt in sonstiger Weise,
- Waschen und Pflegen von Kraftfahrzeugen und Verunreinigungen des Geländes,
- Fahren oder Parken von Kraftfahrzeugen außerhalb der dafür zugelassenen Straßen, Wege und Plätze,
- Zelten und Aufstellen von Wohnwagen außerhalb der dafür zugelassenen Plätze.

### LSG „Auenverbund Kinzig“

Das LSG „Auenverbund Kinzig“ liegt mit etwa 630 ha im Untersuchungsgebiet und umfasst die Kinzig-Aue sowie die Auenbereiche der Nebengewässer Salz, Klingbach, Waschweiherbach und Happelsgraben bzw. Teilflächen davon. In diesem Landschaftsschutzgebiet ist der Zweck der Unterschutzstellung präziser definiert. Er umfasst die Sicherung der Kinzig einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Der Schutz dient insbesondere den durch Wechsel von Hoch- und Niedrigwasser geprägten Lebensgemeinschaften entlang der Gewässer. Das Schutzziel ist die Erhaltung der durch unterschiedliche Feuchtstufen bestimmten Wiesen- und Ufervegetation sowie die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte. Dies schließt eine Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung ein, und schlägt sich auch in spezifischen Verboten nieder, wie zum Beispiel der Entwässerung von Feuchtgebieten, der Durchführung von Dränagemaßnahmen sowie der Sohlvertiefung im Rahmen der Gewässerunterhaltung.

### **LSG „Grund- und Bergwiesen im Einzugsgebiet von Jossa und Sinn“**

Vom LSG „Grund- und Bergwiesen im Einzugsgebiet von Jossa und Sinn“ liegen ca. 270 ha innerhalb der Gemarkung Mernes. Wie das vorgenannte LSG verfolgt auch dieses Landschaftsschutzgebiet einen spezifischeren Schutzzweck zum Erhalt und zur Entwicklung artenreicher Grünlandgesellschaften. Es umfasst die Jossaaue sowie einzelne Grünland dominierte Seitentäler und Hanglagen.

### **LSG „Vogelsberg – Hessischer Spessart“**

Das LSG „Vogelsberg – Hessischer Spessart“ wurde bereits vor über 25 Jahren per Rechtsverordnung ausgewiesen. Es umfasste bisher großflächige Landschafts- und Naturräume in Vogelsberg und Spessart und nahm im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster nahezu die gesamten Außenbereiche ein. Davon ausgenommen waren lediglich die als andere LSG's ausgewiesenen Flächen, die Siedlungsbereiche und ihre unmittelbaren Randlagen. Das Schutzziel bezieht sich auf einen großflächigen Landschaftsschutz und die Erholungsvorsorge ohne spezifischere Naturschutzziele.

Da die Siedlungsentwicklung die Abgrenzungen dieses Landschaftsschutzgebietes bereits ein- bzw. überholt hat und die Schutzwürdigkeit einzelner Flächen nicht mehr den heutigen fachlichen Kriterien entsprechen, wurde das Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg – Hessischer Spessart“ novelliert. Mit einer neuen Abgrenzung soll den Kommunen auf nicht oder weniger schutzwürdigen Flächen im Siedlungsrandbereich mehr Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Die Novellierung der Verordnung will außerdem die Nutzungsregelungen bzw. Ver- und Gebote präzisieren. Die Erhaltung der Kulturlandschaft im Mittelgebirge als Schutzziel soll durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Für landwirtschaftlich privilegierte Bauvorhaben wird zukünftig keine gesonderte landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich sein. Damit werden landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des LSG mit Betrieben außerhalb gleich gestellt.

Gemäß dem derzeitigen Novellierungsentwurf umfasst das LSG „Vogelsberg – Hessischer Spessart“ im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster ca. 4.100 ha.

## **9.3 Naturpark (gemäß § 15c HENatG)**

Die Gemarkungen Salmünster, Hausen, Ahl, Alsberg und Mernes gehören zum Naturpark „Hessischer Spessart“. Die nördliche Grenze dieses Naturparks verläuft vom Kinzig-Talsperre entlang der Bahnlinie bis zum Zentrum von Salmünster, knickt an den Sportplätzen nach Westen ab bis zum Waldrand des Münsterberges und verläuft von da aus Richtung Westen. Naturparke beinhalten keine weitergehenden Schutzvorschriften. Es handelt sich vielmehr um großräumige Gebiete, die überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für Erho-

lung besonders eignen oder nach den Erfordernissen der Raumordnung dafür vorgesehen sind. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt. In ihnen wird eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt und soll eine nachhaltige Regionalentwicklung gefördert werden. Entsprechend diesen Zwecken sollen Naturparke unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiter entwickelt werden.

#### 9.4 Naturdenkmale (gemäß § 14 HENatG)

Als Naturdenkmale gemäß § 14 HENatG können nach Maßgabe einer Rechtsverordnung Einzelschöpfungen der Natur rechtsverbindlich festgesetzt werden, deren besonderer Schutz aus

- wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen
- oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

erforderlich ist. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten.

Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster liegen 8 Naturdenkmale vor:

- Nr. 435 106: 1 Eiche (*Quercus robur*), Gemarkung Alsberg
- Nr. 435 107: 1 Buche (*Fagus sylvatica*), Gemarkung Bad Soden
- Nr. 435 108: „Wilde Häuser“ – hoch ragende Basaltwand, Gemarkung Romsthal
- Nr. 435 110: 1 Eiche (*Quercus robur*), Gemarkung Salmünster
- Nr. 435 111: 1 Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemarkung Salmünster
- Nr. 435 112: 1 Linde (*Tilia cordata*), Gemarkung Salmünster
- Kennziffer St 3: ehemaliger Basaltsteinbruch, Westhang Glasberg, Gemarkung Kerbersdorf
- Kennziffer St 9: ehemaliger Basaltsteinbruch, westlich Baiers-Mühle, Gemarkung Katholisch-Willenroth.

Bei den beiden ehemaligen Steinbrüchen und der Basaltwand am Katzenstein liegen neben Naturschutzgründen auch erdgeschichtliche Schutzgründe vor. Die beiden Steinbrüche weisen geologische Aufschlüsse in besonderer Ausprägung (z.B. Basaltsäulenbildung) vor, die von charakteristischen Vegetationsformen (Pioniergesellschaften) umgeben sind.

## 9.5 Flora – Fauna – Habitat – Gebiete

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Rates vom 21. Mai 1992 „Zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU) sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union verpflichtet, innerhalb bestimmter Fristen geeignete Gebiete für ein europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ der europäischen Kommission zu melden. Diese Gebiete sollen bestimmte natürliche Lebensraumtypen sowie Habitats bestimmter geschützter Arten umfassen. Als Kriterien für eine Gebietsmeldung kann das Vorkommen besonderer, vor allem prioritärer Lebensraumtypen gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie oder das Vorkommen prioritärer Tier- und Pflanzenarten gemäß Anhang 2 der FFH-Richtlinie oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelten. Wird ein gemeldetes Gebiet in die Liste der Europäischen Kommission aufgenommen, ist der betroffene Mitgliedstaat innerhalb einer bestimmten Frist dazu verpflichtet, dieses Areal als besonderes Schutzgebiet gemäß der nationalen Naturschutzgesetzgebung auszuweisen, die nötigen Erhaltungsmaßnahmen festzulegen und integrierte Bewirtschaftungspläne mit geeigneten Maßnahmen rechtlicher, administrativer oder vertraglicher Art aufzustellen. Verschlechterungen der natürlichen Lebensräume und der Habitats der Arten sowie Störungen von Arten, für die diese Gebiete ausgewiesen wurden, müssen vermieden werden. Pläne oder Projekte, die ein solches Gebiet beeinträchtigen können, erfordern eine spezielle FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Innerhalb des Stadtgebietes von Bad Soden-Salmünster wurden bisher folgende FFH-Gebiete gemeldet und nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt:

### Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz

Als FFH-Gebiet gemeldet wurde außerdem das unmittelbare Gewässersystem der Salz auf einer Länge von 14 lkm. Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster fällt der Gewässerlauf der Salz nördlich von Romsthal bis zur nördlichen Plangebietsgrenze darunter. Die Schutzwürdigkeit begründet sich durch das strukturreiche Fließgewässer mit Unterwasservegetation der Submontanstufe und der Ebene sowie dem Vorkommen von Groppe und Bachneunauge als prioritären Arten. Entwicklungsziel ist der Erhalt des unverbauten Fließgewässers, die Reduzierung der Gewässerbelastungen und die Verbesserung der Lebensräume von Groppe und Bachneunauge. Derzeit ist das Gebiet Bestandteil des LSG „Auenverbund Kinzig“.

### Biberlebensraum Hessischer Spessart (Jossa und Sinn)

Das Gebiet umfasst ca. 700 ha, die teilweise als NSG oder LSG ausgewiesen sind. Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster ist davon die gesamte Jossaaue in Mernes sowie die Klingbachaue zwischen Hirschbornteichen und Schloss Hausen davon betroffen. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Vorkommen von Unterwasservegetation in Fließgewässern der Submontanstufe und dem Vorkommen des Bibers. Schutz- und Entwicklungs-

ziel ist die Entwicklung des Biberlebensraumes sowie die Wiederansiedlung des Strömers (*Leuciscus souffia*). Die natürliche Fließgewässerdynamik und die Unterwasservegetation des Flutenden Hahnenfusses sollen gesichert werden. Das FFH-Gebiet Nr. 5722-304 „Jossa-Aue bei Mernes“ geht in diesem FFH-Gebiet auf.

Weiter werden nach den Nebenbestimmungen zum Landschaftsplan die FFH-Gebiete

- Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb
- Wacholderheiden im Jossatal
- Spessart bei Alsberg

nachrichtlich vom Flächennutzungsplan übernommen.

### **Vogelschutzgebiet „Spessart bei Bad Orb“**

Auf der Grundlage der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) wurde ein Vogelschutzgebiet „Spessart bei Bad Orb“ gemeldet, das sich in erster Linie über den Gutsbezirk Spessart erstrecken soll, aber auch die Waldgebiete in der Gemarkung Salmünster tangieren wird. Schutzgegenstand sind vor allem die Vorkommen der prioritären Arten Schwarzspecht, Raufuß- und Sperlingskauz.

## **9.6 Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 15d HENatG)**

Gemäß § 15d HENatG (ehemals § 23 bzw. § 23a HENatG) werden bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile unter einen besonderen naturschutzrechtlichen Schutz gestellt. Die folgenden unter den Schutz des § 15d HENatG fallenden Biotope können im Untersuchungsgebiet angetroffen werden (im Flächennutzungsplan bezeichnet mit § 1 bis § 17):

- § 1 naturnahe Bach- und Flussabschnitte
- § 2 Moore
- § 3 Sümpfe
- § 4 Röhrichte
- § 5 Altarme, Teiche und Tümpel
- § 6 Auwälder
- § 7 Block- und Geröllhalden
- § 8 Zwergstrauchheiden
- § 9 Feucht- und Nasswiesen
- § 10 Streuobstbestände (im Außenbereich)
- § 11 Ufergehölze
- § 12 Feldgehölze (im Außenbereich)



- § 13 Buchenwälder in besonderer Ausprägung
- § 14 Magerrasen
- § 15 Quellbereiche
- § 16 Hohlwege, Hohle
- § 17 Trockenmauern (im Außenbereich).

Bei den aus der Karte 6.2 „Bestandsanalyse – Biotopfunktion und Biotopverbund“ und Karte 8 – „Schutzgebiete und rechtliche Restriktionsflächen“ des Landschaftsplans übernommenen und im Flächennutzungsplan dargestellten geschützten Biotopen handelt es sich zunächst um Flächen, die auf der Grundlage der Bestandserhebungen für einen derartigen Schutzstatus in Frage kommen. Eine Festlegung kann nur nach Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Mit der Neuregelung des § 15d hat die Verordnung zu den ehemals unter § 23 HENatG geschützten Lebensräumen vom 15.12.1997 ihre Rechtsgültigkeit verloren. Von daher gibt es zurzeit keine nähere Definition der einzelnen schützenswerten Biotope hinsichtlich ihrer Größe, Struktur, Artenzusammensetzung etc. Der Richtlinienentwurf des Hessischen Ministeriums des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Gesetzlich geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile Hessens“ kann für eine nähere Charakterisierung herangezogen werden. Diese Kriterien wurden jedoch vor dem Hintergrund des damaligen § 23 HENatG festgelegt und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 15d HENatG verfügt einen vergleichsweise starken Schutzstatus für die oben aufgeführten Lebensräume. Demnach ist die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung verboten. Pflegeschnitte an Gehölzen bleiben zwischen 1. September und 15. März zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. Eine Befreiung kann auch erteilt werden, wenn die geschützten Lebensräume während der Laufzeit vertraglicher Vereinbarungen oder zur Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind.

Insbesondere für Feuchtwiesen und –weiden sowie wechselfeuchte Wiesen mit jeweils reduziertem Artenspektrum kommt ein Schutzstatus nach § 15d HENatG nur bedingt in Frage. Die Einstufung linearer Feldgehölze (Hecken bzw. Baumhecken) erfordert ebenfalls eine Präzisierung.

## 9.7 Geschützte Lebensräume gemäß FFH-Richtlinie

Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie legt den Schutz natürlicher Lebensräume von gesellschaftlichem Interesse fest. Für die in Anhang 1 aufgeführten Lebensräume müssen besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden. Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster zählen hierzu so genannte „magere Flachland-Mähwiesen“, zu denen die artenreicheren

Ausprägungen der Wiesenknopf-Wiesensilau-Wiesen gehören können (vgl. Kapitel 2.9.6.2 des Landschaftsplans). Auch in diesem Fall sind die Abgrenzungskriterien uneindeutig. Eindeutiger ist die Einstufung der verschiedenen **Buchenwald-Gesellschaften**, der **Eichen-Hainbuchen-Wälder** sowie der **Erlen-Eschen-Wälder** an Fließgewässern. Für diese geschützten Waldgesellschaften bleibt im Prinzip nur die Frage der Naturnähe bzw. Natürlichkeit für den Schutzstatus zu klären.

## 9.8 Bannwaldflächen gemäß § 22, Absatz 2 Hessisches Forstgesetz

Westlich von Alsberg wurde das Naturwaldreservat „Alsberger Hang“ mit Verordnung vom 26.04.2000 zum Bannwald erklärt. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte Fläche, bestehend aus einem Totalreservat und einer Vergleichsfläche ist insgesamt 231,2 ha groß. Sie dient der ungestörten Entwicklung und Beobachtung von Waldbeständen sowie der Naturwaldforschung.

Ebenfalls mit Verordnung vom 26.04.2000 wurde das Naturwaldreservat „Aue Mernes“ zum Bannwald erklärt. Totalreservat und Vergleichsfläche nehmen hier lediglich 15,6 ha ein. Die Ziele entsprechen den oben angeführten Angaben.

## **9.9 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gemäß §§ 6 ff HENatG bzw. § 8 BNatSchG)**

### **Rechtskräftig festgesetzte Flächen**

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Bebauungspläne, private oder öffentliche Bauvorhaben werden im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster derzeit in einer Größenordnung von ca. 10 ha festgesetzt. Bei den in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommenen Flächen handelt es sich unter anderem um:

- Anlage von Streuobst- bzw. Baumreihen,
- Extensivierung von Grünland,
- Gehölzpflanzungen,
- Umwandlung von Acker in Grünland.

An die Durchführung der Maßnahmen sind auch der Erhalt und die Pflege der hergestellten Strukturen gebunden. Eine Nutzungsänderung oder Überplanung der Flächen ist genehmigungspflichtig. In einem solchen Fall ist eine Vollkompensation zu leisten.

### **Durch den Flächennutzungsplan vorbereitete Flächen**

Wo es aus städtebaulichen Gründen (Immissionsschutz, landschaftliche Einbindung neuer Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft) erforderlich ist, werden im Flächennutzungsplan auch geplante Flächen nach § 5, Absatz 2, Nr. 10 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Mit diesen Zielsetzungen werden Ausgleichsflächen am Rand der geplanten gewerblichen Bauflächen in Salmünster (S-G3 und S-G4) und Mernes (M-G5) sowie zwischen zwei Wohnbauflächen nordöstlich des Orber Berg im Stadtteil Salmünster in einem Umfang von 8,6 ha dargestellt.

### **Durch den Landschaftsplan vorbereitete Flächen**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung umweltschützende Belange in die Abwägung einzustellen. Dabei sind unter anderem die Darstellung von Landschaftsplänen und die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Mit dem Flächennutzungsplan müssen daher für die von ihm vorbereiteten Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen im entsprechenden Umfang vorbereitet werden.

Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen für die seitens der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe aber auch durch externe Planungsvorgaben zu kennzeichnen. Auf der Grundlage des im Landschaftsplan erläuterten landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes werden Flächen und Maßnahmen in diesem dargestellt, die grundsätzlich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sind. Aus diesem Ausgleichsflächenpool werden bei Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplanebene oder im Rahmen von Planfeststellungsverfahren als Vorgabe des Landschaftsplanes entsprechende Flächen den Eingriffen zugeordnet. Auf eine Zuordnung auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da zunächst

- die Eingriffsschwere und der daraus resultierende Ausgleichsflächenbedarf nur grob abgeschätzt werden können und von entsprechenden Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im jeweiligen Eingriffsgebiet abhängen.
- die Flächenverfügbarkeit für die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht zu klären ist.

Grundsätzlich geeignet als Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Maßnahmen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Landschafts- bzw. Naturhaushalts führen. Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Strukturen kommen demnach nicht in Frage. Dies gilt beispielsweise für die reine Pflege von Feucht- oder Magerwiesen oder Maßnahmen an Fließgewässern, die nicht über die Unterhaltungspflicht gemäß §§ 59 und 60 Hessisches Wassergesetz hinausgehen. Die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände, zum Beispiel durch Rückbau nicht genehmigter baulicher Anlagen, wird ebenfalls nicht als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme anerkannt.

Je nach Ausgangszustand kommen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgende Flächenfestsetzungen in Frage:

- Grünflächen,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen aus Entwicklungskonzept und Maßnahmenkatalog des Landschaftsplans Bad Soden-Salmünster eignen sich für **Ausgleichs- und Ersatzflächen**. Dabei können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nur die Flächenanteile angerechnet werden, für die von einer deutlichen Aufwertung des Naturhaushaltes ausgegangen werden kann. Insgesamt bereitet der Landschaftsplan folgende Maßnahmen im angegebenen Umfang vor:

• Umwandlung Acker zu (Extensiv-) Grünland	10,5 ha
• Naturnahe Waldbewirtschaftung/ Erhöhung des Laubholzanteils	69,5 ha
• Waldzuwachsflächen	8,6 ha
• Entwicklung naturnaher Fließgewässer	79,4 ha
• Entwicklung Auwald	2,3 ha
• Entwicklung Extensivgrünland	1,9 ha
• Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften	1,6 ha
• Entwicklung Kleinwald, Feldgehölze, Gehölze mittlerer Standorte	5,1 ha
• Entwicklung Hochstaudenflur, Wegrain	0,4 ha
• Entwicklung Waldmantel, strukturreicher Waldaußenrand	57,0 ha
• Entsiegelung/ Umnutzung Gewerbebrache	1,1 ha
• Entwicklung naturnahe Fließgräben	13,7 ha

**Σ Ausgleichs- und Ersatzflächen: 251,1 ha**

Die jeweiligen Flächenanteile verdeutlichen, dass der Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen auf der Entwicklung naturnaher Fließgewässer (incl. –gräben) und der Entwicklung naturnaher Waldstrukturen (in Bestands- und Zuwachsflächen) liegt. Weiter wird deutlich, dass die Summe der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Siedlungserweiterungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, zusammen 57,2 ha sowie Versorgungs- und Grünflächen, zusammen 6,8 ha) nur etwa 25 % der vorbereiteten Kompensationsflächen ausmachen. Es ist also sicher davon auszugehen, dass den vorbereiteten Eingriffen ausreichende Flächen möglicher Kompensationsmaßnahmen gegenüberstehen. Auf deren Darstellung wird im Flächennutzungsplan aus den oben genannten Gründen verzichtet und auf die Entwicklungskarte des gültigen Landschaftsplans verwiesen.

Ausgehend von einer Aufteilung der Flächen für Waldrandentwicklung zu jeweils 50 % land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke werden die Flächennutzungen durch die vorbereiteten Kompensationsmaßnahmen folgendermaßen beansprucht:

– Landwirtschaft	151,4 ha	( $\hat{=}$ 60,3 %)
– Forstwirtschaft	98,6 ha	( $\hat{=}$ 39,3 %)
– Siedlung	1,1 ha	( $\hat{=}$ 0,4 %)
Σ	<u>251,1 ha</u>	

Darüber hinaus lassen sich aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans weitere Kompensationsmaßnahmen ableiten, die jedoch nur bedingt als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sind. Mit ihnen ist entweder ein hoher Pflegeaufwand verbunden, die Umsetzbarkeit muss noch geprüft werden, oder die räumlich-inhaltliche Ausgestaltung ist auf dieser Planungsebene noch zu unkonkret. Nichtsdestotrotz bieten diese Maßnahmen ein zusätzliches Kompensationspotenzial.

Zu diesen **bedingt geeigneten Ausgleichsflächen** zählen:

- **Entwicklung von Streuobst**  
(u.U. hoher Pflegeaufwand)
- **Entwicklung von Extensivgrünland**  
z. B. weitere Umwandlungen von Ackerflächen zu Grünland auf erosionsgefährdeten Standorten, Grünlandextensivierung in Eignungsbereichen  
(u.U. hoher Pflegeaufwand).
- **Naturnahe Waldwirtschaft**  
z.B. auf weiteren Flächen objektbezogene Nutzungseinstellung, flächenhafte Aufwertung standortgerechter Waldbestände in FFH-Gebieten (hier: EU-Vogelschutzgebiet „Spessart bei Bad Orb“ ) u.a.  
(nur bei entsprechender Standorteignung und Ausgangsbedingung gemäß den „Hinweisen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“ des HMULF).
- **Verbesserung der Fließgewässerstruktur im Innenbereich**  
z.B. Strukturverbesserung großzügig dimensionierter Kastenprofile, Freilegung von Verrohrungsabschnitten  
(Klärung hydrologischer Anforderungen und Hochwasserschutz erforderlich, u.U. ungünstige Kosten-Nutzen-Relation).
- **Ortsrandentwicklung**  
z.B. Gehölzpflanzungen, Sukzessionsflächen oder extensiv gepflegte Grünanlagen, ggf. innerhalb der Geltungsbereiche zukünftiger Bebauungspläne  
(Aufwertung abhängig vom Ausgangszustand, zukünftige Siedlungsråder zum derzeitigen Bearbeitungsstand nicht abschließend geklärt).
- **Entsiegelung im Siedlungsbereich**  
z.B. Schulhöfe, Stellplätze, Betriebsflächen, Gewerbebrachen  
(Klärung von Flächenumfang und -verfügbarkeit erforderlich).

## 10 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Stadtgebiet von Bad Soden-Salmünster sind offiziell 27 nachgewiesene Fundstellen bekannt, die in die Kartendarstellungen mit den Fundstellennummern 28.01 bis 28.27 aufgenommen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zerstörung von archäologischen Denkmälern gemäß § 16 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf.

Folgende Fundstellen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

**Tabelle 3 : Nachgewiesene Fundstellen nach HDSchG**

Fundstellen-Nr.	Ortsteil, Flur, Lagebeschreibung	Fundgattung, Zeitstellung
28.01	Katholisch Willenroth, Pfaffenkopf	Schanze, Geschützstellung Zeitstellung unbekannt
28.02	Romsthal, Sandkopf	steinzeitlicher Fundplatz, durch Steinbruch 1971 zerstört
28.03	Ahl, an und im Kinzigstausee	Wüstung Auerbach, Keramikfunde des 11. – 12. Jhs. n. Chr. und steinzeitlicher Fundplatz
28.04	Bad Soden, „Auf der Hardt“, auf Steingeröllhaufen	Quarzitartefakt, Einzelfund
28.05	Bad Soden, Stolzenbergkuppe	steinzeitlicher Fundplatz
28.06	Bad Soden, auf dem Stolzenberg	Mesolithische, jung- (Michelsberg) endneolithische mittelalterliche Fundstelle
28.07	Bad Soden, Stolzenberg, Bergnase Huttenburg	steinzeitlicher Fundplatz, Streufunde bis Fst. 28.05
28.08	Salmünster, Kuppe P 244,0	steinzeitlicher Fundplatz
28.09	Ahl, Haidenberg	steinzeitlicher Fundplatz mit Silex
28.10	Salmünster, auf dem Rauhenberg	fragliche Spuren von Ringwällen
28.11	Salmünster, Kuppe P 255,1	steinzeitlicher Fundplatz
28.12	Salmünster, rechter Talrand, östlich P 156,3	steinzeitlicher Fundplatz
28.13	Salmünster, Orber Berg und Bergsporn östlich Orber Berg, südlich Hausen	steinzeitlicher Fundplatz

**Fortsetzung Tabelle 3 : Nachgewiesene Fundstellen nach HDSchG**

<b>Fundstellen-Nr.</b>	<b>Ortsteil, Flur, Lagebeschreibung</b>	<b>Fundgattung, Zeitstellung</b>
28.14	Salmünster, Bergsporn südlich Bundesstraße und östlich Gemarkungsgrenze	steinzeitlicher Fundplatz
28.15	Nördlich Mernes	steinzeitlicher Fundplatz
28.16	Nördlich Mernes, nördlich Fst. 28.17	steinzeitlicher Fundplatz
28.17	Mernes, Bergsporn nördlich Mernes, unterhalb P 329	steinzeitlicher Fundplatz
28.18	Mernes, Stakenberg	steinzeitlicher Fundplatz
28.19	Mernes, Hanglage südlich Mernes, Einmündung Wolfstal links	steinzeitlicher Fundplatz
28.20	Mernes, bei H 431	steinzeitlicher Fundplatz
28.21	Mernes, Hanglage südlich Mernes, Einmündung Wolfstal rechts	steinzeitlicher Fundplatz
28.22	Mernes, Talrand an der Straße Nähe P 389	steinzeitlicher Fundplatz
28.23	Mernes, Talrand unterhalb P 311,4	steinzeitlicher Fundplatz
28.24	Mernes, Bergsporn nördlich Försterei	steinzeitlicher Fundplatz
28.25	Katholisch Willenroth, am rechten Ufer der Salz, nahe der Salzmühle	Schlackefunde, Eisenverhüttung
28.26	Mernes	Flurform, Zeitstellung unbestimmt
28.27	Mernes, nördlich des Ortes	Flurform, Zeitstellung unbestimmt



## **Funde und Fundstellen Bad Soden-Salmünster Nicht kartiert**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Salmünster<br>OA Fst. 2 | Römische Münzen, FO: „Ländereien zwischen Ev. Pfarrhaus und der Schule an der Frankfurter Straße“, bei Anlage eines Wasserloches.<br>AO unbekannt.<br>Besitzer 1953: Rentner Georg Wigand, Salmünster, Kirchgasse 3  |
| OA Fst. 3 a, b          | 2 Rechteckbeile, Einzelfunde<br>AO: Museum Berlin  |
| OA Fst. 4               | Mittelalterliche/ neuzeitliche Holzrohre einer Wasserleitung.<br>FO: Am „Dammweg“ nahe am Mühlgraben des Klingbaches in einer Tiefe von ca. 80 cm.<br>„Soweit bekannt, sind die Rohre in früherer Zeit von einem Brunnen im Gemarkungsteil Huttenheeg nach dem Dreiröhrenbrunnen vor dem Rathaus sowie nach dem Kloster verlegt worden“. |
| Bad Soden<br>OA Fst. 2  | Wohl mittelalterliche Funde, Keramik und Glas.<br>Wurden von E. Hassekamp, dem Finder, 1876 für römisch gehalten.  |
| Romsthal<br>OA Fst. 1 b | Steinzeitlicher Fundplatz, Talrand westlich P 186,8<br>an der Straße nach Bad Soden  |
| Salmünster              | Am Schleifrashof, an der ehemaligen Stadtmauer, Enghalskrug, vorgehener Verbleib: Museum Bad Soden-Salmünster  |