

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

Umweltbericht

Bebauungsplan / FNP-Änderung „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“

Satzung / Feststellungsexemplar

Planstand: 22.11.2021

Bearbeiter: M. Düber
C. Gropp

M. Sc. Biologie
M. Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt:

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	5
1.1.1	Ziele der Planung.....	5
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	7
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	9
1.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	9
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	10
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	11
1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	11
1.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	11
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	11
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	11
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	12
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN BAU-, ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTEN (SOWIE SOWEIT RELEVANT ABRISSEBEDINGTEN) UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH UND GGF. GEPLANTER ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANGABEN IN DER EINLEITUNG SOWIE VORANGEHENDE BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)	12
2.1	Boden und Wasser.....	12
2.2	Klima und Luft	16
2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	17
2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	17
2.3.2	Artenschutzrechtliche Belange	24
2.3.3	Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	27
2.3.4	Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen.....	27
2.3.5	Biologische Vielfalt.....	28
2.4	Orts- und Landschaftsbild	29
2.5	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	30

2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	31
2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG (EINGRIFFSREGELUNG)	32
3.1 Kompensationsbedarf	32
3.2 Eingriffskompensation	32
4 ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE)	36
5 ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ZU DEN WESENTLICHEN GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL	36
6 BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, FLÄCHE, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	36
7 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) EINSCHLIEßLICH DER DURCHFÜHRUNG VON DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 2 BAUGB UND VON MAßNAHMEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 4 BAUGB	37
8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN	38
9 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	43
10 ANHANG	43

Vorbemerkungen

Das Stadtbild von Bad Soden-Salmünster wird in erheblichem Maße durch die aus der Funktion als Kurstadt resultierenden Nutzungen geprägt. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ ist geprägt durch Gesundheitseinrichtungen sowie zahlreichen Kur-kliniken und dazugehörigen Einrichtungen des Kurbetriebes und touristischen Einrichtungen. Innerhalb des Planbereichs befinden sich zahlreiche Hotels und Pensionen, Anbieter von Gesundheits-dienstleistungen sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Zur Sicherung der bestehenden Funktionen und Nutzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster am 14.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ im Stadtteil Bad-Soden beschlossen.

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

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten des Stadtteils Bad Soden der Stadt Bad Soden-Salmünster. Das Plangebiet wird vor allem durch den Gebäudebestand sowie die Gartenanlagen vorhandener Kurkliniken, Hotels und Wohnhäuser geprägt. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Freibad, eine Minigolfanlage, Tennisplätze sowie zum Teil großflächigere Parkplatzflächen (**Abb. 1**). Als bestandsprägend für das Plangebiet sind an dieser Stelle zudem verschiedene Grünlandtypen, wie Weiden, Vielschnittrasen und Grünland frischer Standorte, sowie teilweise sehr dichte Gehölzbestände und -säume zu nennen. Westlich schließt ein großer Laubwald an das Plangebiet an. Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich ausgedehnte Grünlandflächen sowie das Fließgewässer *Salz* mit seinen begleitenden Ufergehölzen. Mit der vorliegenden Planung sollen bestehende Nutzungen und Einrichtungen gesichert und mögliche nachfolgende Nutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 26 ha.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 350.5 „Südlicher Unterer Vogelsberg“ (Haupteinheitengruppe „Osthessisches Bergland“). Die Höhenlage des Plangebiets fällt von Südwesten nach Südosten und Nordwesten stark ab. Die Geländehöhe beträgt im südwestlichen Bereich des Plangebietes rd. 213 m ü. NN. Die durchschnittliche Geländehöhe im östlichen Bereich beträgt rd. 150 m ü. NN.

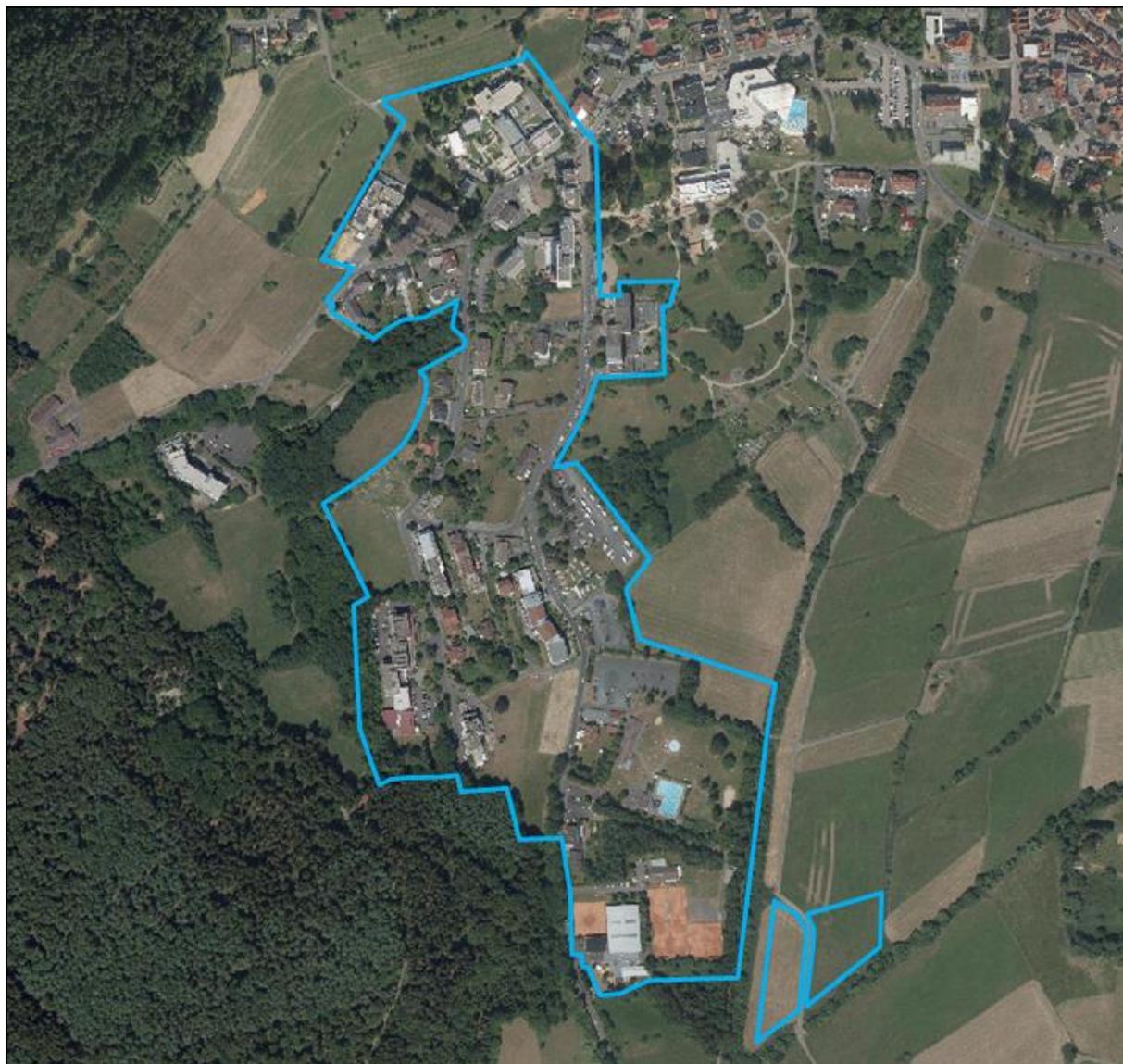


Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (NatruegViewer Hessen, Stand: 07.02.2019, eigne Bearbeitung).

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden, um die bestehenden Nutzungen an dem Standort im Stadtteil Bad Soden bauplanungsrechtlich zu sichern und Ansiedlungsmöglichkeiten für Nachfolgenutzungen zu schaffen. Im Plangebiet wird zwischen den Zweckbestimmungen Kurgebiet, Kurklinik; Tennis und Freizeit, Sport und Erholung unterschieden. Insgesamt sollen im Sinne einer Angebotsplanung bauplanungsrechtlich Flächen für verschiedene Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Kur und Tourismus vorbereitet werden, sodass dem Plangebiet entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Zur Ausweisung gelangen insgesamt acht Sondergebiete (SO 1 – 8) mit den Zweckbestimmungen „Kur, Gesundheit und Tourismus“ (SO_K 1 – 6), „Tennis“ (SO_T 7) und „Freizeit, Sport und Erholung“ (SO_F 8). Die für die einzelnen Sondergebiete festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die zulässigen Vollgeschosse (Z) sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt (**Tab. 1**):

Tab. 1: Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

SO	GRZ	GFZ	Z
1	0,6	2,4	VI
2	0,4	0,8	II
2a	0,4	0,8	II
3	0,4	1,2	IV
4	0,5	1,5	III
4a	0,5	1,5	III
4b	0,5	1,5	IV
5	0,6	2,4	V
6	0,5	1,5	IV
7	0,8	0,8	I
8	0,8	0,8	I

Zudem werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der genannten Grünflächen zulässig.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung, wodurch ein Mindestmaß an Grünflächen innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird: Pro 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 26 ha (259.785 m²).

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wurde für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (**Tab. 2**).

Tab. 2: Auflistung der im Geltungsbereich der Bebauung beanspruchten Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	259.785 m²
Sondergebiete	
Zweckbestimmung: Kur, Gesundheit und Tourismus	152.350 m ²
Zweckbestimmung: Tennis	21.889 m ²
Zweckbestimmung: Freizeit, Sport und Erholung	25.313 m ²
Straßenverkehrsflächen	20.527 m ²
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen	17.898 m ²
Wasserflächen	
Graben (offen)	140 m ²
Graben (verrohrt)	933 m ²
Grünflächen	
Grünflächen, privat	2.164 m ²
Grünflächen öffentlich	3.036 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz	
Extensivgrünland	10.936 m ²
Reptilienhabitat	3.384 m ²
Strauch- und Baumhecke	1.091 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen: Elektrizität	124 m ²

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes liegen im Innenbereich und sind bereits bebaut. Daher werden die ermöglichten Neuversiegelungen geringer ausfallen. Mit Umsetzung der Planung kommt es jedoch auch zu geringfügigen Nachverdichtungen im Innenbereich. Weiterhin kann mit Aufstellung des Bebauungsplanes die derzeitigen Nutzungen geordnet und einer Zweckbestimmung zugeordnet werden. Die Flurstücke 102/7, 102/8 und 113/1 Flur 17 der Gemarkung Bad Soden liegen hingegen im

Außenbereich und umfassen eine Fläche von 12.088 m. Mit dem Einbezug der Außenbereichsflächen soll das Kurgebiet neu ausgerichtet und ebenfalls im Standort gesichert werden. Die überwiegenden Flächen des Plangebietes liegen demnach im Innenbereich und werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nachverdichtet, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Für die Eingriffe in die Außenbereichsflächen sind Kompensationsflächen festgesetzt (s. Kapitel 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet fast ausschließlich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Lediglich die Flächen westlich der Brüder-Grimm-Straße sind als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dargestellt, bereits aber überwiegend bebaut. Der Bebauungsplan ist somit grundsätzlich gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Soden-Salmünster aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet bisher überwiegend als Sonderbaufläche Bestand und Planung sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad und Sportplatz im Südosten des Plangebietes dar. Der Bereich des Schwimmbades und der Tennisplätze ist derzeit noch als Grünfläche dargestellt, so dass in diesem Bereich der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Auch die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes werden noch einmal überprüft und gegebenenfalls partiell angepasst. Somit ist der Bebauungsplan, der in diesem Bereich Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO vorsehen soll, derzeit nicht vollständig gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich werden auch für diesen Planbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO Sonderbauflächen in einer erforderlichen FNP-Änderung dargestellt.

Darüber hinaus wird auf die Beachtung der Vorgaben des Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz, zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), zum Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes) verwiesen .

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese entstehen mit der Umsetzung der Bauleitplanung während der Errichtung von Gebäuden sowie durch Baustellenverkehr. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan. Immissionen können nach Beendigung der Bauphase bei der vorliegenden Planung durch den Besucher- bzw. Tourismusverkehr hervorgerufen werden. Aufgrund der örtlichen Situation und den bereits bestehenden Nutzungsgenehmigungen kann seitens der Stadt aufgeführt werden, dass es derzeit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte in diesem Plangebiet gibt. Sowohl das Sondergebiet Tennis wie auch der Bereich des Schwimmbades sind

Bestandsüberplanungen, an denen bereits Wohnnutzungen und Ferienwohnungen vorhanden sind bzw. genehmigt wurden. Schon der Titel des Bebauungsplanes und die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung geben Hinweise darauf, dass es sich bei dem vorliegenden Gebiet um eine besondere Art der Nutzung und der Nutzungsdurchmischung handelt, die über die einheitlichen Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung nicht abgedeckt sind. Aus diesem Grund wurde ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzungen werden seit vielen Jahren betrieben und es ist mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu keinen Konflikten gekommen. Auch die Zulässigkeit von weiteren Wohnnutzungen im Plangebiet wirkt sich nicht auf das Plangebiet aus. Über den Bestand hinaus werden durch die Planung keine Nutzungen vorbereitet, die immissionsschutzrechtliche Konflikte bewirken. Aufgrund des Nutzungskataloges in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, des Bestandschutzes und der geplanten Nutzungen wird die städtebauliche Notwendigkeit zur Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens seitens der Stadt nicht gesehen. Ein Konflikttransfer auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene wird für spezielle Detailfragen für zulässig erachtet.

Es ist mit leichter Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit einer leichten Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Weiterhin ist eine geringfügige Zunahme an Lärmimmissionen möglich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist von einer leichten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie mit einer leichten Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen und Verlust von Freiflächen und Gehölzen auszugehen. Auch könnte die Anbindung über sichere Radwege den zu erwartenden Pkw-Verkehr mindern. Eine Überstellung der Freiflächen mit großkronigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) gegenüber der jetzigen Situation gegebenenfalls positiv auswirken.

Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten entgegen zu wirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben verwendet werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden (Schutz von Nachtfaltern, Fledermäusen, reduzierte Blendwirkung an Glasscheiben).

Da aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Anfallender Oberboden ebenso wie Bauabfälle, sollten getrennt gehalten und bei Eignung einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Der Stadt Bad Soden-Salmünster und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle im Plangebiet vor.

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den vorliegenden Bebauungsplan hauptsächlich eine Nutzungssicherung und eine nur in Teilbereichen, im Verhältnis zur Größe des Plangebietes geringfügige Flächenneuversiegelung vorbereitet wird, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima hat.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Erweiterung des Kurgebietes in einigen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung bereitet vorwiegend die Nutzungsfestsetzungen schon bebauter Flächen vor. Zudem werden bestehende Grünflächen in ihrem Bestand gesichert. Somit berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrißbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Boden und Wasser

Boden

Innerhalb des Plangebietes existieren insgesamt drei verschiedene Bodenhauptgruppen. Entlang des Fließgewässers Salz und in den angrenzenden Bereichen im Osten des Plangebietes handelt es sich um Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten in der Bodenhauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich um Böden aus lössleharmen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen (Hauptgruppe: Böden aus solifluifalen Sedimenten) und Böden aus Abschwemm Massen mit basenarmen Gesteinsanteilen (Hauptgruppe: Böden aus kolluvialen Sedimenten).

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu einem Großteil der Böden innerhalb des Plangebiets existieren keine Daten bzgl. der Bodenfunktion und des Bodentyps. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Versiegelungen im Großteil des Plangebietes keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Die Freiflächen sind stark gärtnerisch geprägt. Die wenigen bewerteten

Freiflächen innerhalb des Plangebietes weisen einen geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad für Teilflächen außerhalb des Plangebiets in südöstlicher Richtung wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Die Böden innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehen vorwiegend aus Lehm. Kleinere Teilbereiche innerhalb des Plangebiets weisen (stark) sandige Lehm- bzw. lehmige Sandböden auf. Die Böden, zu denen Angaben bzgl. des Ertragspotenzials existieren, werden in dieser Kategorie größtenteils als mittel bis hoch bewertet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist der K-Faktor mit $>0,3$ bis $0,4$ als hoch und im westlichen Bereich mit $>0,1$ bis $0,2$ bzw. $>0,2$ bis $0,3$ als gering bis mittel angegeben. Im Durchschnitt gilt für das gesamte Plangebiet eine mittlere Erosionsanfälligkeit. Begründen lässt sich dies durch die Hangneigung, die sich von Südwesten nach Nordosten bzw. nach Südosten erstreckt.

Der Bebauungsplan sieht zur Kompensation der Eingriffe in den Außenbereich drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad für das östliche Teilstück des Flurstückes 161/109 ist mit sehr hoch, innerhalb des Flurstückes 176 mit mittel sowie im Flurstück 175 teilweise mit mittel angegeben. Für den überwiegenden Teil des Flurstückes 175 liegt keine Bewertung vor. Der K-Faktor liegt in allen drei Bereichen zwischen $0,4$ bis $<0,5$.

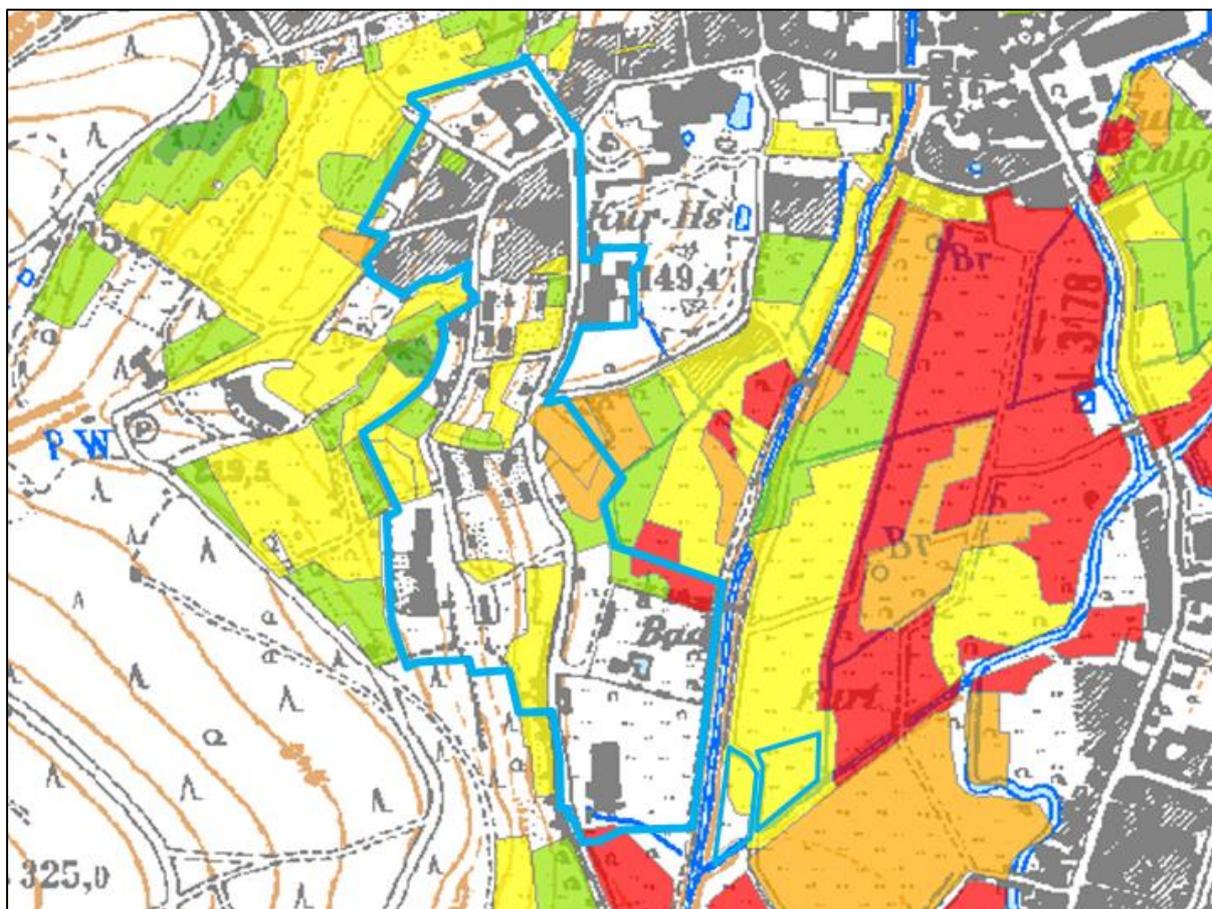


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = grün, sehr gering = dunkelgrün (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 04.01.2020)

Wasser

Das Plangebiet weist keine Quellen oder quellige Bereiche auf. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine bestehende Freibadanlage. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

verläuft das Fließgewässer Salz. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist über eine längere Strecke verrohrter Entwässerungsgraben vorhanden. Die südöstlichen Gebiete des Plangebietes liegen teilweise in einem festgesetzten HQ 100 Abfluss- und Überschwemmungsgebiet (**Abb. 3**). Diese Flächen gelten nach § 45 Abs. 1 HWG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gänzlich innerhalb der quantitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden-Salmünster (im Neufestsetzungsverfahren). Weiterhin liegen die Flurstücke 51/14 und 51/9 tlw. der Flur 17 geringfügig innerhalb der quantitativen Schutzzone II desselbigen Heilquellenschutzgebietes (im Neufestsetzungsverfahren). Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen für Heilquellenschutzgebiete sind einzuhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (161/109 tlw., 175, 176) liegen flächig in einem Überschwemmungsgebiet. Zudem liegt das Flurstück 161/109tlw. sowie die Flurstücke 175 und 176 vollständig in einem Abflussgebiet.

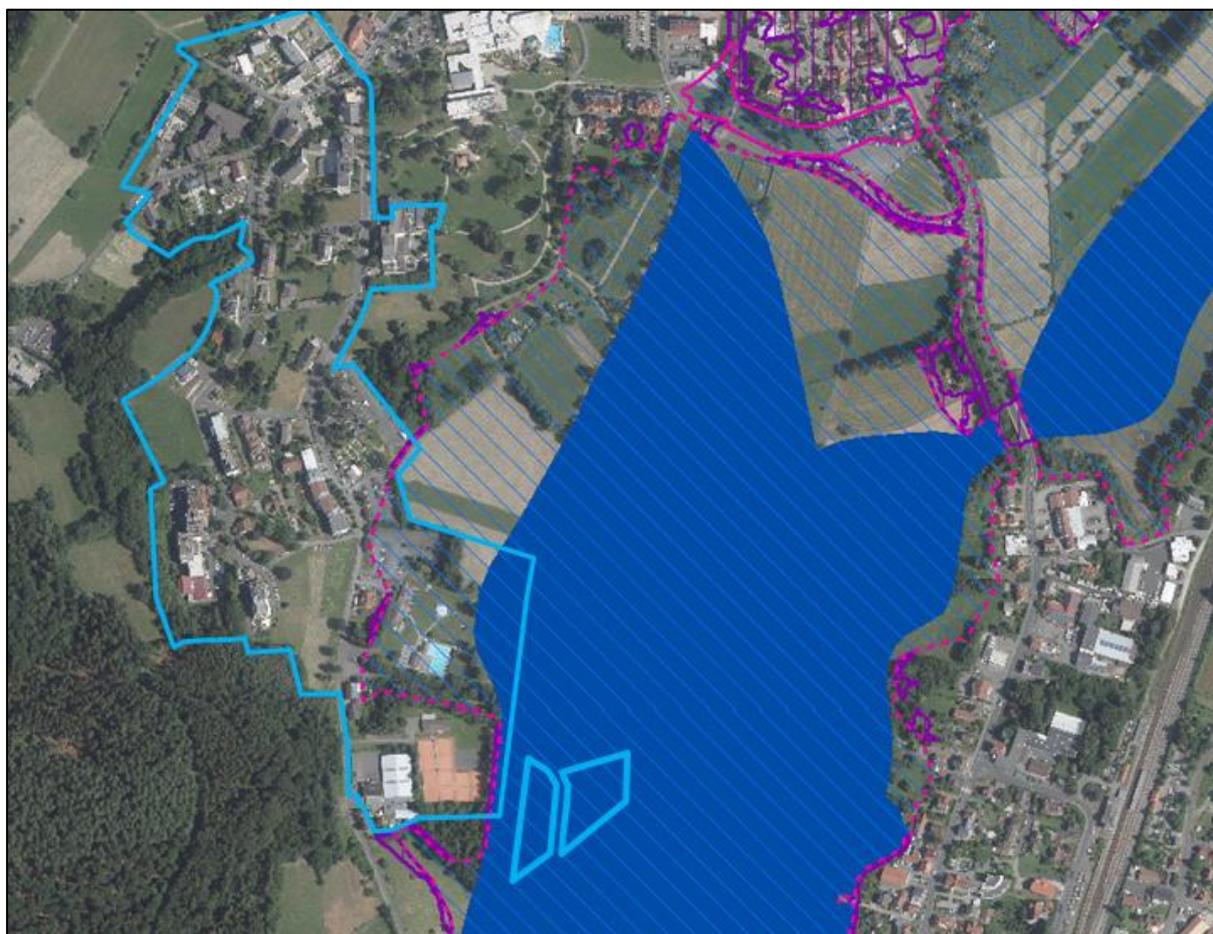


Abb. 3: Lage des Plangebietes (hellblau Umrandung) im HQ 100 Abfluss- (flächig blau) und Überschwemmungsgebiet (rot gestrichelt; Quelle: geoportal.hessen.de, Stand: 12.11.2019).

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung werden vorwiegend bestehende Nutzungen in ihrem Bestand geordnet und gesichert. Es kommt nur in wenigen Teilbereichen des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Die neuversiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich stehen nicht mehr der Grundwasserbildung zur Verfügung, der Oberflächenwasserabfluss wird dadurch leicht gesteigert. Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt belaufen sich jedoch durch die begrenzten

Flächenneuversiegelungen auf ein geringes Ausmaß. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft finden nahezu keine Bodenversiegelungen statt. Es wird lediglich ein ca. 200 m² großer Steinriegelkomplex als Ausgleichshabitat für die Schlingnatter erstellt. In diesem Bereich finden nur leichte Einschränkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser statt. Durch die Extensivierung der Grünlandbereiche kann dem Bodenschutz durch Verzicht von Nährstoffeinträgen Folge geleistet werden und es kann eine naturschutzfachliche Aufwertung durch die extensive Bewirtschaftung erzielt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Salz und wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs.6 BauGB übernommen und in der Plankarte dargestellt. Aus diesem Grund wurden die Bauflächen zum Entwurf in Teilbereichen auf den Bestand zurückgenommen, so dass durch die Planung keine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt. Bei einer weiteren Bebauung auf den Bestandsflächen im Überschwemmungsgebiet gilt es im Rahmen des Bauantrages den in Anspruch zunehmenden Retentionsraum zu berechnen und an anderer geeigneter Fläche neu zu schaffen bzw. auszugleichen.

Durch die teilweise Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungs- und Abflussgebiet, die Grabenparzelle im Plangebiet, welche in das östlich des Plangebietes verlaufende Fließgewässer Salz mündet und die Lage in einem Heilquellenschutzgebiet, besteht grundsätzlich die Möglichkeit von Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe. Bei der Lagerung von Stoffen gilt daher § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten.

Die Gewässerrandstreifen der im Bebauungsplan liegenden Fließgewässer werden gemäß § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG im Bebauungsplan dargestellt und zum Erhalt festgesetzt (Außenbereich: 10 m, Innenbereich: 5 m). Ausgenommen hiervon sind bereits vorhandene Nutzungen, welche durch Bestandschutz gesichert sind.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Neu angelegte Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster). Eine Ausnahme bildet hier der erforderliche behindertengerechte Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen.
- Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen

Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die Planungsfläche wird nach der Geologischen Karte 1:25.000 (Blatt 5722 Salmünster) von meist lösslehmhaltigen und Gesteinsschutt führenden Fließerden sowie von anthropogenen Aufschüttungen über Sand- und Tonschluffsteinen der Volpriehausen-Formation (Mittlerer Buntsandstein) bestimmt.

Die im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes anstehenden Talauenablagerungen der Salz können einen stark setzungsfähigen Baugrund darstellen, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen kann. Hier können geringe Grundwasserflurabstände auftreten. Der Planung aus ingenieurgeologischer Sicht entgegenstehende Informationen liegen nicht vor. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2.2 Klima und Luft

Die Flächen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind einerseits durch die bestehenden Bebauungen und andererseits durch die großflächigen innerörtlichen Parkanlagen gekennzeichnet. Hierdurch ergeben sich zweierlei Einflussfaktoren auf das lokale Kleinklima. Einerseits wirken sich bebaute Flächen durch den geringen Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken in einem geringfügigen und lokal begrenzten Anstieg der Durchschnittstemperatur aus. Andererseits sorgen die großflächigen Parkanlagen mit ihren vielen Gehölzen sowie die Bachströmungsluft des östlich des Plangebiets verlaufenden Fließgewässers *Salz* für ein ausgeglichenes Mikroklima mit ständiger Neuerzeugung von Frisch- und Kaltluft. Zudem befindet sich westlich des Plangebietes ein großes zusammenhängendes Waldgebiet. Die hier entstehende Kaltluft fließt topographisch bedingt in Richtung des Stadtzentrums ab und sorgt dort für eine Anreicherung der Luft mit frischer Kaltluft. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der durch die Bebauung entstehenden Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen.

Da der vorliegende Bebauungsplan größtenteils die bestehenden Nutzungen absichert bzw. die zukünftige Nutzung festsetzt und relativ geringe Flächenneuversiegelungen vorbereitet, sind insgesamt durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Mai 2016, Dezember 2019 und April 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Bestandskarte (**Anhang**) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch die Gebäude inklusive Freiflächen der vorhandenen Kurkliniken, Hotels und Pensionen sowie Wohnnutzungen geprägt. Bestandsprägend sind zudem Tennisanlagen, verschiedene geschotterte Stellplatzbereiche sowie ein Minigolfplatz und ein Schwimmbad. Innerhalb des Plangebietes existieren stellenweise dichte Gehölzsäume sowie strukturreiche Gehölzbestände und ältere Einzelbäume. Einige wenige Flächen weisen zudem Gehölzsukzessionen oder ruderalen Wiesen bzw. Säume auf. Zu den vorhandenen Grünlandtypen zählen intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, Weideflächen sowie Vielschnittrasen.

Laubwald:

Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes erstreckt sich ein Wald, der zum überwiegenden Teil aus Laubgehölzen besteht (**Abb. 4**). Nur hin und wieder treten in den Randzonen vereinzelt Rotfichten (*Picea abies*) auf. Zu den Charakterarten zählen hier:

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Wurmfarn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere

Im Randbereich des Laubwaldes treten zudem vermehrt die krautigen Arten *Anthoxanthum odoratum* (Gewöhnliches Ruchgras), *Bromus sterilis* (Taubes Trespel) und *Lamium galeobdolon* (Goldnessel) auf.

Abb. 4: Verlauf der Parkstraße in Richtung Süden mit angrenzendem Laubwald.



Abb. 5: Gehweg nördlich des Freibades mit angrenzenden Laubgehölzen.



Gehölze:

Die Parkstraße, die Tennisanlage und das Freibad bilden eine Grenze zwischen dem sich westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindlichen Laubwald und den in östlicher Richtung

lokalisierten Gehölzen, sodass die sich im östlichen Teilgebiet befindlichen Gehölze eher als eine große Laubgehölzansammlung und nicht als zugehöriger Teil zum Laubwald zu bezeichnen sind. Folgende Arten konnten verzeichnet werden:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rubus fruticosus</i>	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Entlang des sich außerhalb des Geltungsbereichs befindenden Fließgewässers (*Salz*) gedeihen Vertreter der Art *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle, **Abb. 6**).

Das Freibad wird nördlich, östlich und südlich von dickstämmigen und hohen Laubgehölzen begrenzt (**Abb. 5**). Zu den Charakterarten zählen hier:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Westlich des Freibads existiert zudem ein Gehölzsaum, der aus mittelstämmigen Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) besteht.

Im gesamten Plangebiet bestehen insbesondere innerhalb von Hausgärten und Gartenanlagen, aber auch entlang der Verkehrsstraßen strukturreiche Heckensäume, Ziergärten, Laub- sowie Nadelgehölze (**Abb. 11 und 13**). Häufig tritt die Sal-Weide (*Salix caprea*) im Plangebiet auf. Weitere häufig anzutreffende Laubgehölzarten sind *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Buxus sempervirens* (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Platanus x hispanica* (Gewöhnliche Platane) sowie *Quercus robur* (Stiel-Eiche). Im Zentrum des Plangebietes, westlich der Brüder-Grimm-Straße, ist ein besonders ausgeprägtes und vielstämmiges Exemplar einer Stieleiche zu finden (**Abb. 9**). Zu den vorhandenen Nadelgehölzen zählen unter anderem *Picea*

abies (Rotfichte), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Taxus baccata* (Europäische Eibe) und *Thuja spec.* (Lebensbaum).

Das Plangebiet beherbergt viele Stellplatzflächen, die zum größten Teil asphaltiert oder geschottert sind. Gehölzpflanzungen bestehen häufig in den Randbereichen und auch innerhalb der Stellplatzflächen als Abgrenzung (**Abb. 12**). Zu den vorhandenen Gehölzen zählen hier vor allem *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel), *Picea abies* (Rotfichte), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und *Sorbus aucuparia* (Eberesche). Der Unterwuchs besteht hier aus intensiv gepflegten Vielschnittrasen.



Abb. 6: Ufergehölze der Salz



Abb. 7: Gehweg westlich des Freibades mit wegziehenden Rosskastanien



Abb. 8: Vielschnittrasen, Heckensäume und Laubgehölze im westlichen Teilgebiet



Abb. 9: Vielstämmige Stieleiche



Abb. 10: Gehölzsukzession östlich der Brüder-Grimm-Straße

Abb. 11: Angepflanzte Gehölze entlang der Brüder-Grimm-Straße

Gehölzsukzession:

Östlich der Brüder-Grimm-Straße im nördlichen Teil des Plangebiets besteht zwischen Hotel- bzw. Klinikanlagen eine Gehölzsukzession (**Abb. 10**). Die folgenden Arten konnten hier während der Begehung verzeichnet werden:

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Wurmfarn
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Vicia sativa</i>	Futterwicke



Abb. 12: Stellplatzfläche mit angepflanzten Gehölzen im östlichen Teilgebiet

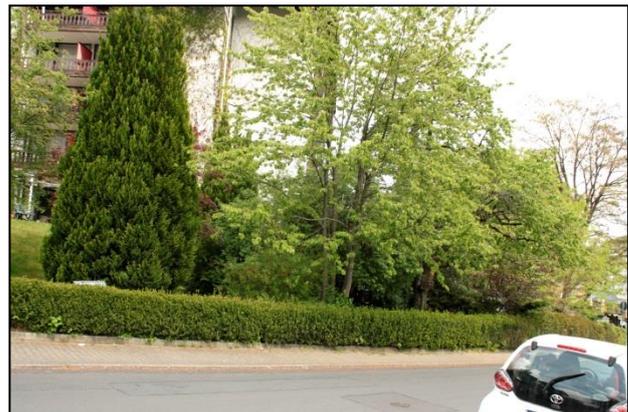


Abb. 13: Gehölze innerhalb einer Gartenanlage

Ruderalflächen:

Entlang der Tennisanlage erstreckt sich östlich der Parkstraße ein ruderaler Saum (**Abb. 14**). Der an einigen Stellen auf etwas feuchteren Böden gedeihende ruderaler Saum setzt sich zusammen aus:

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Betula pendula</i> (sehr jung)	Hänge-Birke
<i>Carex spec.</i>	Segge
<i>Carpinus betulus</i> (sehr jung)	Hainbuche
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Juncus spec.</i>	Binse
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Gewöhnliche Wiesen-Margerite
<i>Quercus robur</i> (sehr jung)	Stiel-Eiche
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Bereich der Tennisanlagen gedeihen auf den vorhandenen Schotterflächen teilweise kurzlebige Ruderalfluren (**Abb. 15**). Zu den Charakterarten zählen hier:

<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Betula pendula</i> (sehr jung)	Hänge-Birke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Das nördliche und westliche Teilgebiet besitzt jeweils zwei größere Flächen auf denen ruderale Wiesen ausgebildet sind. Häufig sind die folgenden Arten anzutreffen:

<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Cymbalaria muralis</i>	Zimbelkraut
<i>Equisetum pratense</i>	Wiesen-Schachtelhalm
<i>Galium</i> spec.	Labkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa</i> spec.	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke

Im nordwestlichen Teilgebiet sind ruderale Fluren auf Böden ausgebildet, die zum Teil nur sehr lückenhaft bewachsen sind (**Abb. 16**). Zu den vorherrschenden Arten zählen hier:

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Gewöhnliche Wiesen-Margerite
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Vicia sativa</i>	Futterwicke

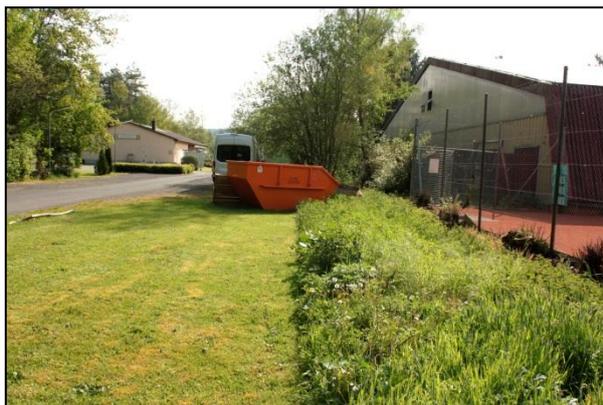


Abb. 14: Ruderaler Saum und Vielschnittrasen entlang der Tennisanlage östlich der Parkstraße



Abb. 15: Kurzlebige Ruderalflora auf einer geschnittenen Fläche innerhalb der Tennisanlage

Ein eher intensiv genutztes Frischgrünland ist im südwestlichen Teilgebiet auf einer ausgedehnten und zusammenhängenden Fläche zu finden (**Abb. 17**). Folgende Pflanzenarten konnten verzeichnet werden:

Anthoxanthum odoratum
Bellis perennis
Cardamine pratensis
Luzula campestris
Myosotis discolor
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Taraxacum sect. *Ruderalia*
Trifolium repens

Wolliges Honiggras
 Gänseblümchen
 Wiesen-Schaumkraut
 Feld-Hainsimse
 Buntes Vergissmeinnicht
 Spitzwegerich
 Scharfer Hahnenfuß
 Gewöhnlicher Löwenzahn
 Weiß-Klee



Abb. 16: Ruderalflora im westlichen Teilgebiet



Abb. 17: Intensiv genutzte Frischwiese im Südwesten des Plangebiets



Im nördlichen Teilbereich sind einige Flächen vorhanden, die auch intensiv genutztes Grünland frischer Standorte aufweisen (**Abb. 18**). Zu den Charakterarten zählen hier:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium spec.</i>	Labkraut
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke

Im gesamten Plangebiet existiert lediglich eine größere Weidefläche im westlichen Randbereich des Plangebietes (**Abb. 19**). Auf dieser Fläche konnten die folgenden Pflanzenarten verzeichnet werden:

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Sisymbrium officinale</i>	Weg-Rauke
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Kleinere und größere Flächen an Vielschnittrasen sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Vor allem die Tennisanlage, das Freibad und der Minigolfplatz weisen große Flächen dieses Biotoptyps auf.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die Biotoptypen des Plangebietes sind durch die seit langem bestehenden Nutzungen geprägt und größtenteils von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die vorwiegend intensiv gepflegten parkähnlichen Gartenanlagen der Kureinrichtungen, aber auch die kleinflächigeren Hausgärten sowie die Grünanlage des vorhandenen Freibads, weisen teilweise ältere Bäume auf. Hier finden sich, abgesehen von einigen alten Baumbeständen, keine wertgebenden oder seltenen Strukturen und/oder Pflanzenarten. Häufig sind in den Gartenanlagen zudem Zier- sowie Nadelgehölze zu finden. Die Grünlandflächen der Garten- bzw. Grünanlagen werden meist als Vielschnittrasen gepflegt. Als höherwertige Gehölzstrukturen sind an dieser Stelle die große Gehölzansammlung im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie die Gehölzsukzession östlich der Brüder-Grimm-Straße zu nennen.

Grünlandflächen existieren innerhalb des Plangebietes in Form von intensiv genutztem Grünland frischer Standorte, Weideflächen und Vielschnittrasen. Die genannten Biotoptypen weisen alle eine

geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes existieren mehrere Flächen, die ruderalen Säume oder ruderal geprägte Wiesen aufweisen. Aufgrund der erhöhten Artenvielfalt handelt es sich hier um etwas höherwertige Biotoptypen.

Bei Durchführung der Planung werden die bestehenden Strukturen gesichert sowie eine eindeutige Definition bezüglich der zulässigen und zukünftigen Nutzungen des Plangebietes vorbereitet. Da der Bebauungsplan die Bebauung einzelner Freiflächen innerhalb seines Geltungsbereiches ermöglicht, gehen bei Durchführung der Planung vorwiegend Bereiche mit Frischgrünland, Weideflächen sowie Gartenanlagen inklusive ihrer Gehölze verloren. Zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wurde ursprünglich Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, um auch die Aufenthaltsqualität im Bebauungsplan zu sichern. Allerdings wurde diese Ausweisung seitens der Grundstückseigentümer nicht begrüßt und folglich geändert. Die Mindestdurchgrünung der einzelnen Baugrundstücke wird über die gestalterische Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit aufgenommen.

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Für die Flurstücke 102/7, 102/8 und 113/1 sind für eine Bebauung als Sondergebiet vorgesehen. Als mögliche Wirkfaktoren sind Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen und somit von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten. Dadurch wurden besonders die Artengruppen Vögel, Säugetiere (Haselmaus, Biber) und Reptilien sowie *Maculinea*-Arten begutachtet. Es fanden jeweils eine Begehung im Februar und August 2019 statt. Anhand der Daten wurde eine Potentialabschätzung erstellt.

Neue Eingriffe in bestehende Grabenparzellen oder in den Flusslauf der Salz sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Entlang der Salz sind keine neuen Eingriffe in den Außenbereich geplant, die die Gewässerdynamik verändern würden. Die Gewässerrandstreifen werden gemäß § 23 HWG festgesetzt. Es verbleiben die Offenlandbereiche im jetzigen Zustand. Daher kann eine Beeinträchtigung des Bibers (*Castor fiber*) mit der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im § 19 BNatSchG wird die Umsetzung des Umweltschadengesetzes geregelt, welches für die in Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie bzw. Anhang I VSchRL geführten Vogelarten sowie die Arten der Anhänge II und IV FFH-Richtlinie gilt. Durch das Gesetz kann der Verursacher bzw. Verantwortliche für einen eingetretenen Biodiversitätsschaden (Schäden an Artvorkommen und natürlichen Lebensräumen und dafür erforderliche Sanierungsmaßnahmen) haftbar gemacht werden. § 19 greift jedoch nicht bei Vorhaben, die artenschutzrechtlich genehmigt wurden oder aber keiner solchen Genehmigung bedurften und in Anwendung der Eingriffsregelung genehmigt wurden.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten *Linaria cannabina* (**Bluthänfling**), *Serinus serinus* (**Girlitz**), *Picus viridis* (**Grünspecht**), *Sylvia curruca* (**Klappergrasmücke**), *Bufo bufo* (**Mäusebussard**), *Milvus milvus* (**Rotmilan**), *Carduelis carduelis* (**Stieglitz**) und *Turdus pilaris* (**Wacholderdrossel**), die *Muscardinus avellanarius* (**Haselmaus**) sowie die *Coronella austriaca* (**Schlingnatter**) hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. **Maculinea**-Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen der nachfolgenden Kapitel 2.3.2.1 bis 2.3.2.3 umzusetzen:

2.3.2.1 Vögel

Bluthänfling, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Wacholderdrossel

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Flächengleiche Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten.

Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan können im angrenzenden Wald westlich von Flurstück 113/1 und südwestlich von Flurstück 102/7 und 102/8 außerhalb der Teilbereiche auftreten. Die Reviere befinden sich außerhalb des geplanten Eingriffsbereiches und werden somit durch die aktuell geplanten Veränderungen nicht direkt betroffen werden. Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätte oder die Gefahr von Individuenverlusten kann somit ausgeschlossen werden. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die geplante Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Arten werden regelmäßig im Siedlungsbereich angetroffen und gelten als wenig störungsanfällig. Insofern sind Gewöhnungseffekte anzunehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Allgemeine Störungen

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

2.3.2.2 Haselmaus

Vermeidungsmaßnahmen:

- Bäume und Gehölze sind im Zeitraum von 01. Dezember bis 28. Februar zu bodenschonend zu roden. Sofern Baumfällungen und eine Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. November notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Haselmäusen zu kontrollieren. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Vergrämung der Haselmaus in angrenzende Gehölzbereiche. Hierzu sind die Flächen ab dem Baujahr bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedelung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachende Tiere zur Abwanderung zu bewegen.
- Oberbodenabtrag und Stubbenentfernung auf den Vergrämungsflächen nach dem Winterschlaf der Tiere (ab Anfang Mai), wenn die Haselmäuse die gerodeten Flächen verlassen haben.
- Beginn der Bauarbeiten nach erfolgreicher Vergrämung, der im Baufeld vorhandenen Haselmäuse. Dies ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen.

Kompensationsmaßnahmen:

- Anbringen von 5 Haselmausnistkästen, vor Beginn der Rodungsarbeiten in angrenzenden und geeigneten Gehölzbereichen, um verbesserte Habitatbedingungen für die vergrämten Haselmäuse in der Umgebung zu schaffen (z.B. zusätzliche Nistmöglichkeiten).
- Herstellung von Gehölzbeständen in einem ca. 10 m breiten Streifen auf einer Länge von 50 m (Umsetzung innerhalb des Flurstückes 113/1).

Hinweis: Die Ersatzpflanzungen aus Bäumen und Gehölzen für die betroffenen Reviervögel können als Kompensation wegfallender Gehölze für die Haselmaus mit herangezogen werden. Die Pflanzensammensetzung muss auf die Erfordernisse der Haselmaus abgestimmt sein (z.B. Hasel, Brombeeren, Himbeeren, Heckenkirschen, Holunder, Faulbaum, Weißdorn, Kornelkirsche, Schlehe).

2.3.2.3 Schlingnatter

Kompensationsmaßnahmen:

Vorgezogene Schaffung (**CEF-Maßnahme**), Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats mit einer Fläche von mind. 300 m². Hierbei sind in unbeschatteten Bereichen folgende Strukturen zu schaffen:

- Auf einer Länge von 20 m und 10 m Breite ist ein Steinriegelkomplex anzulegen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 32).

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Tiere sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßige Mahd der Grünlandbereiche zu vergrämen.
- Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich sind außerhalb der Winterruhe im Zeitraum von 15. April bis 15. Oktober durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Je nach Dauer und Termin der Baumaßnahme kann eine Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere notwendig werden. Notwendigkeit und Ausführung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

2.3.3 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Südlich befindet sich in rd. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 5723-350 „Biberlebensraum Hess. Spessart“ und 5723-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5722-401 „Spessart bei Bad Orb“ umfasst eine Fläche von fast 8.500 ha und liegt ca. 4 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

2.3.4 Gesetzlich geschützte Biotop und Kompensationsflächen

Entlang des Plangebiets sowie in näherer Umgebung, liegen drei gesetzlich geschützte Biotop (**Abb. 21**). Auch wenn das Biotop Nr. 5722B0350 entlang des südöstlichen Plangebietes verläuft, sind mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Gehölze feuchter bis nasser Standorte des Biotopes ersichtlich, da der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG eingehalten werden muss. Ein Eingriff in die Gehölze ist daher nicht möglich. Auf die beiden anderen geschützten Biotop sind, durch die räumliche Distanz, von keinen negativen Auswirkungen mit Umsetzung der Planung auszugehen.

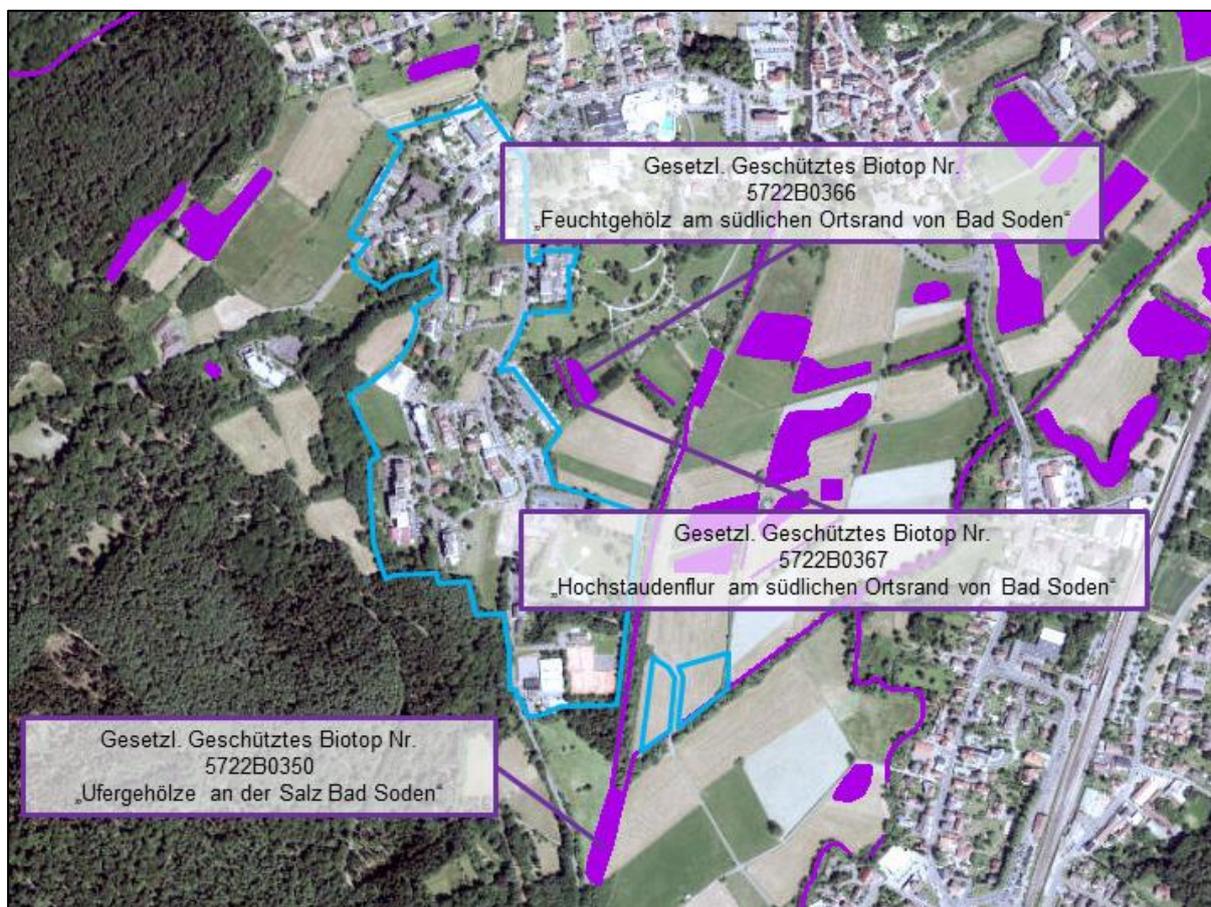


Abb. 21: Lage der gesetzlich geschützten Biotope (violett) zum Plangebiet (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 12.11.2019).

Nach dem Natureg Viewer Hessens liegen keine Kompensationsflächen im Plangebiet. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind jedoch fünf Maßnahmenflächen verzeichnet (**Abb. 22**). Die Maßnahmen mit der Bezeichnung D_AB_017097 sind dabei bereits abgeschlossen. Als Entwicklungsziel wurde eine Sukzession festgelegt. Die Maßnahme Nr. D_AB_015425 befindet sich noch in der Planung. In den Bereichen soll eine Grünlandextensivierung durchgeführt werden. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der Kompensationsfläche eintreten, wenn die Planung umgesetzt wird.

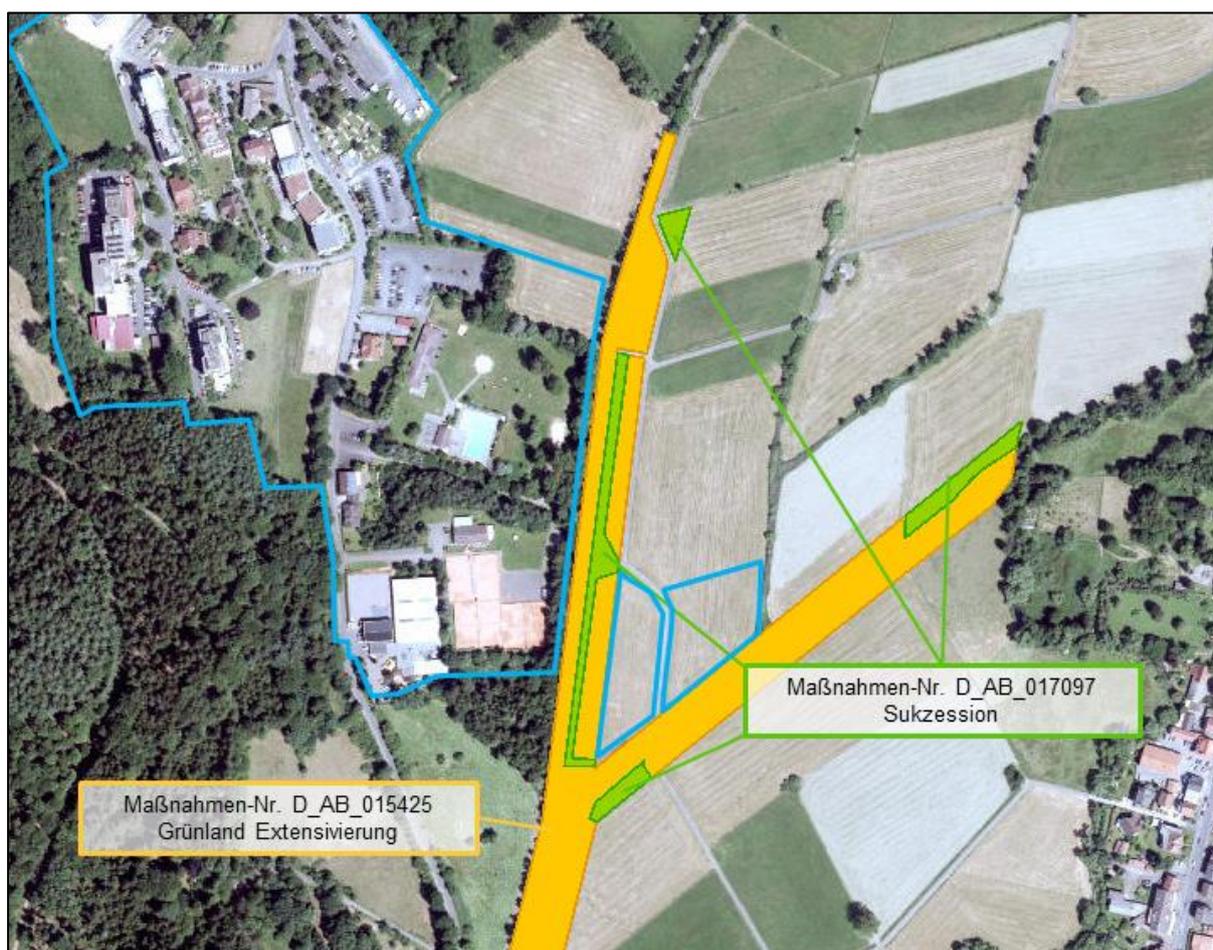


Abb. 22: Lage der Kompensationsflächen (gelb / grün) zum Plangebiet (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 12.11.2019).

2.3.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ¹

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

¹ <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention²) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen³.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Garten- / bzw. Parkanlagen von Kliniken, Hotels und Wohnbebauung sowie durch häufig vorhandene dichte Gehölzbestände geprägt. Die vorliegende Planung bereitet lediglich neue kleinräumige Eingriffe in unbebaute Bereiche vor, welche vorwiegend im Innenbereich stattfinden. Größtenteils wird lediglich eine Bestandssicherung und Nutzungsfestsetzung innerhalb bestehender Strukturen im Innenbereich vorbereitet. Da sich diese voraussichtlich an ihrer näheren Umgebung orientieren, werden somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Östlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2435005 „Auenverbund Kinzig“ direkt an das Plangebiet an bzw. überlappt sich in schmalen Bereichen mit diesem (**Abb. 20**). Die Planung sieht keine Neuausweisung von Bauflächen vor, sondern erfasst lediglich den Bestand. Innerhalb der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 161/109 tlw., 175 und 176 Flur 16) werden, bis auf die Anlage eines 20 x 10 m großen Steinriegelkomplexes für die Schlingnatter, keine baulichen Eingriffe vorbereitet. Durch die Extensivierung der Grünlandflächen kann sich kurz- bis mittelfristig eine höhere Diversität in der Pflanzengesellschaft einstellen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken kann. Die angepasste Landwirtschaft steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan (**Abb. 25**) der Stadt Bad Soden Salmünster (2005) sind diese Flurstücke als Flächen für die *Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für die kurbezogene Naherholung* (Flurstücke 174 und 175) sowie als *Grünflächen mit landschaftsangepasster Erholung* dargestellt (Flurstück 151/109 tlw.). Die Wiesenflächen der drei Flurstücke können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

² <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html>

³ <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten>

Allgemein wird zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der Erhalt von Gehölzen empfohlen. Hierzu sieht der Bebauungsplan verschiedene Flächen zum Erhalt entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Übergang zum Landschaftsschutzgebiet) sowie Flächen zur Anpflanzung vor.

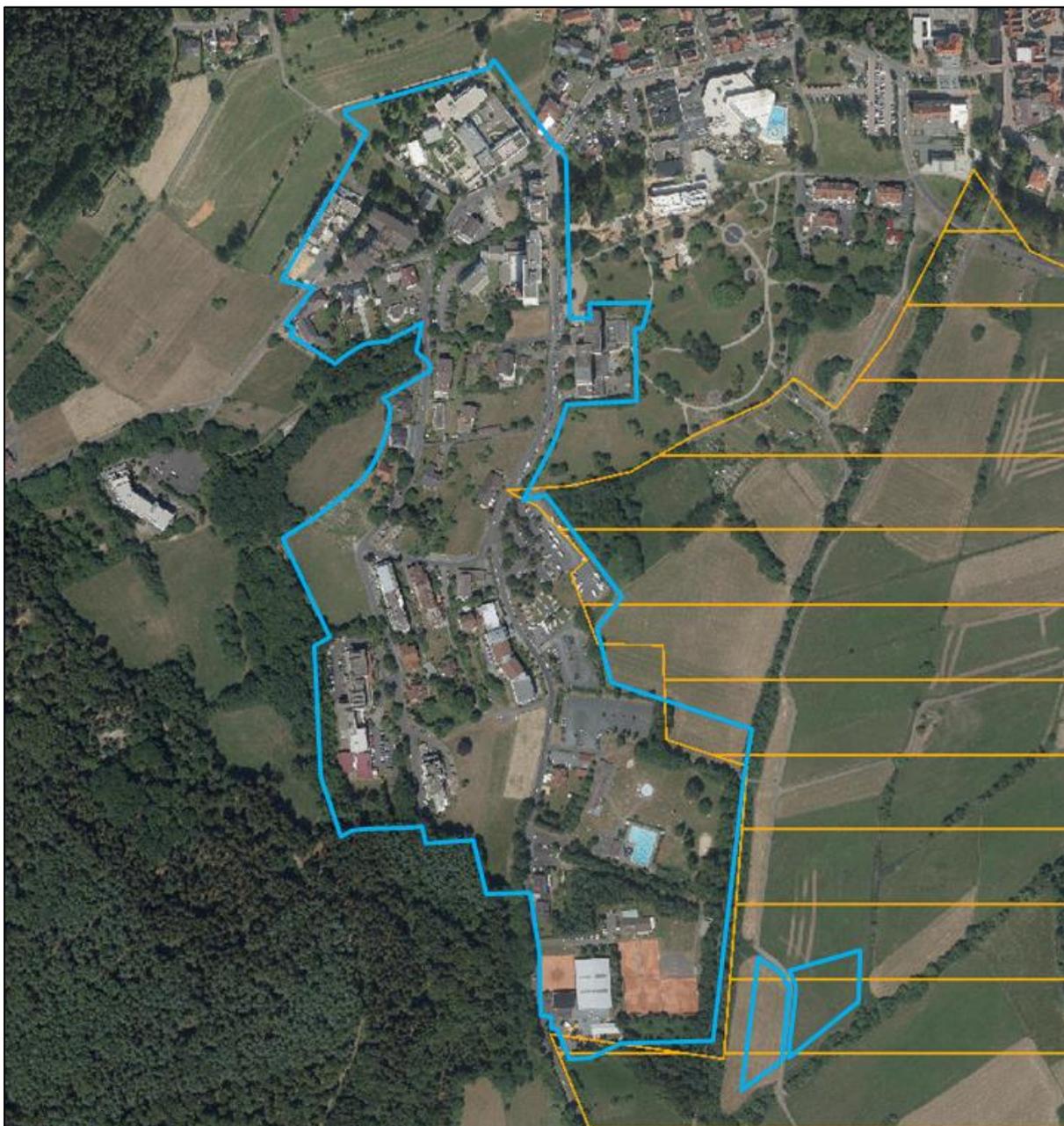


Abb. 20: Lage des Plangebiets (schwarz umrandet) zum Landschaftsschutzgebiet *Auerverbund Kinzig* (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 07.02.2018)

2.5 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen bzw. Siedlung

Innerhalb des Plangebietes sowie nördlich an dieses angrenzend befinden sich Wohnbebauungen. Die vorliegende Planung bereitet eine Sicherung der bestehenden Strukturen sowie eine eindeutige

Definition bezüglich der zulässigen und zukünftigen Nutzungen des Plangebietes vor. Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Missstände beheben, die durch die Nutzungsaufgabe einzelner Beherbergungsbetriebe entstanden sind und derzeit einen Leerstand bzw. die Umnutzung zu Wohnzwecken begünstigen. Dies dient einerseits den, vom Tourismus abhängigen Dienstleistungsbetrieben und Kurkliniken im Plangebiet, wie auch andererseits den Anwohnern des Plangebietes und der umliegenden Bereiche, da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen genau definiert wird, welche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind. Damit wird einer unregelmäßigen Ausweitung von Wohnnutzungen in ehemaligen Beherbergungsbetrieben vorgebeugt, was bezüglich der Belange von Wohnen bzw. Siedlung eine Planungssicherheit bzw. einen Fortschritt darstellt.

Erholung

Die vorliegende Planung sichert die bestehenden hochwertigen Erholungsbedingungen des Plangebietes (derzeit im Bestand: Minigolfanlage, Schwimmbad, Kurkliniken etc.) dauerhaft ab und beugt zudem einer unregelmäßigen Nutzung vor. Damit bleiben die, für Naherholungs-, für medizinische sowie für touristische Zwecke genutzte Bereiche dauerhaft in ihrer derzeitigen Qualität erhalten. Somit dient die vorliegende Planung durch die Bestandsicherung den Belangen von Naherholung und Tourismus.

Zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wurde ursprünglich Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, um auch die Aufenthaltsqualität im Bebauungsplan zu sichern. Allerdings wurde diese Ausweisung seitens der Grundstückseigentümer nicht begrüßt und folglich geändert. Die Mindestdurchgrünung der einzelnen Baugrundstücke wird über die gestalterische Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit aufgenommen. Verwiesen wird auch auf den angrenzenden Kurpark, dieser erfüllt die Voraussetzungen an eine optimale Aufenthaltsqualität in einem Kurgebiet.

2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauung sind keine Baudenkmäler, Flächendenkmäler oder archäologische Denkmäler verzeichnet (geoportal.hessen.de, Zugriff: 11.02.19).

2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht

überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

3.1 Kompensationsbedarf

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung finden nur Flächen im Außenbereich Einzug in die Bilanzierung. Namentlich handelt es sich um die Flurstücke 102/7, 102/8 und 113/1 Flur 17 der Gemarkung Bad Soden. Die Fläche der Flurstücke umfassen zusammen 12.088 m². Innerhalb dieser Flurstücke kann, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,5, eine Fläche von 6.044 m² vollversiegelt werden. Des Weiteren darf die festgesetzte GRZ um 50 % für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 2 und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO überschritten werden. Daher finden weitere Versiegelungen im Umfang von 3.022 m² statt. Die restlichen Flächenbereiche der Flurstücke von insgesamt 3.022 m² sind als Freiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO zu pflegen.

Alle weiteren Flächenbereiche des Plangebietes sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten und dementsprechend nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu betrachten.

3.2 Eingriffskompensation

Innerhalb des Plangebietes werden artenarme und aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Wiesen- und Weidenflächen im Außenbereich überplant. Die geplanten Eingriffe im Außenbereich sollen über die Flurstücke 175 (**Abb. 21**), 176 (**Abb. 22, 23**) sowie die östliche Hälfte des Flurstückes 161/109 (**Abb. 24**) in der Flur 16, Gemarkung Bad Soden Salmünster ausgeglichen werden. Des Weiteren wird innerhalb des Flurstückes 161/109 eine 1.091 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Diese soll insbesondere im Bereich zum Landschaftsschutzgebiet eine räumliche Trennung zwischen den Bebauungen des Plangebietes und den östlich anschließenden Offenlandbereichen sowie zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Reptilienhabitat für die Schlingnatter) schaffen. Den geplanten Eingriffen im Außenbereich im Umfang von 12.088 m² und den ermöglichten Versiegelungen im Umfang von maximal 9.066 m² steht demnach ein Flächenpool von 15.411 m² zum Ausgleich entgegen.

Es fanden Begehungen der Wiesenflächen jeweils einmal Anfang September und November 2020 statt. Diese Ausgleichsflächen sind mäßig intensiv genutzte Wiesenflächen und weisen ein beschränktes Artenspektrum in den Flurstücken 175 und 176 auf (**Tab. 3**). Insbesondere das Flurstück 176 weist eine

dichte Grasnarbe auf (**Abb. 23**), während innerhalb des Flurstückes 175 eine lockere, offenere Grasnarbe vorhanden ist. Innerhalb des Flurstückes 161/109tlw. ist gebietsweise eine höhere pflanzliche Diversität vorhanden. Es konnten während der Begehung keine geschützten Lebensraumtypen oder nach § 30 BNatSchG Biotope in den Bereichen der Kompensationsflächen festgestellt werden.

Tab. 3 Innerhalb der Flurstücke 161/109 und 175 vorgefundene Vegetation:

Art	Deutscher Name	Grünland Flurstück 161/109	Grünland Flurstück 175
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	x	
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel	x	
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	x	
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich	x (wenige)	
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	x (wenige)	
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume		x
<i>Daucus carota</i>	Möhre	x	
<i>Galium album</i> agg.	Artengruppe der Weißen Labkräuter	x	x
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	x	
<i>Holcus lanatus</i>	Wollige Honiggras		x
<i>Knautia arvensis</i>	Acker- Witwenblume	x	
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel		x
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	x	x
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	x	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich		x
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	x	
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer	x	x
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Große Wiesenknopf	x (vereinzelt)	x
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	x	x
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	x	
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	x	



Abb. 21: Wiesenfläche im Bereich des Flurstückes 175.



Abb. 22: Wiesenfläche des Flurstückes 176



Abb. 23: Dichte Grasnarbe des Flurstückes 175.



Abb. 24: Wiesenfläche innerhalb des östlichen Flurstückes 161/109 mit angrenzenden Gehölzen.

Im Zuge des vorliegenden Planvorhabens sollen die Wiesenflächen der Flurstücke 175 und 176 einer extensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zugeführt werden. Innerhalb des Flurstückes 161/109tlw. soll entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ein Steinriegelkomplex für die Schlingnatter auf einer Größe von 200 m² angelegt werden (s. Kapitel 2.3.2 und Artenschutzrechtliches Gutachten Plan Ö). Die restlichen Freiflächen der im Bebauungsplan dargestellten Grünlandbereiche sollen extensiviert werden.

Zum Ausgleich der potenzial wegfallenden Habitate für die Haselmaus wird innerhalb des Flurstückes 113/1, Flur 17 eine Fläche (ca. 826 m²) für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen Gehölze gepflanzt werden, die an die Erfordernisse der Haselmaus abgestimmt sind (z.B. Hasel, Brombeeren, Himbeeren, Heckenkirschen, Holunder, Faulbaum, Weißdorn, Kornelkirsche, Schlehe; s. Textliche Festsetzungen unter Punkt: 2.11.3).

Im Flächennutzungsplan (**Abb. 25**) der Stadt Bad Soden Salmünster (2005) sind die Flurstücke als Flächen für die *Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für die kurbezogene Naherholung* (Flurstücke 174 und 175) sowie als *Grünflächen mit Landschaftsangepasste Erholung* dargestellt (Flurstück 151/109 tlw.). Die Wiesenflächen der drei Flurstücke können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es kann durch die Extensivierung des Grünlandes zu einer Steigerung der Diversität der Pflanzen kommen und damit zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes oder des Naherholungswertes. Die Extensivierung der Wiesenflächen steht demnach nicht den Angaben des Flächennutzungsplans entgegen. Die Flächen haben laut dem BodenViewer Hessens eine mittlere bis sehr hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung (**Abb. 26**). Im BodenViewer Hessens weist das Flurstück 175 teilweise eine Acker-/Grünlandzahl von >55 bis ≤ 60 auf. Die südöstlichen Flächen des Flurstückes 176 besitzen eine Acker-/Grünlandzahl von >50 bis ≤ 55, die nördlichen Flächenbereiche zwischen >55 bis ≤ 60. Innerhalb des östlichen Flurstückes wird die Acker- / Grünlandzahl mit >65 bis ≤ 70 angegeben. Für den Großteil des Flurstückes liegt keine Bewertung vor (**Abb. 27**). Für den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sollten nur Flächen beansprucht werden, die eine Ertragsmesszahl unter 45 oder eine niedrigere Ertragsmesszahl als den Gemarkungsdurchschnitt aufweisen. Es fanden zahlreiche Erfassungen von potenziellen Ausgleichsflächen in der Umgebung der Stadt statt. Diese potenziellen Flächen waren jedoch meist aus naturschutzfachlicher Sicht bereits sehr hochwertig (gesetzlich geschützter Lebensraumtyp, geschützte Biotope) oder unterliegen einer öffentlichen Förderung. Ein angedachter Ausgleich im westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiet konnte nicht umgesetzt werden. Weitere Kompensationsmöglichkeiten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Im Zuge der Extensivierung der

Wiesenflächen kann jedoch dem Bodenschutz durch Verzicht von Nährstoffeinträgen Folge geleistet werden und es kann eine naturschutzfachliche Aufwertung durch die extensive Bewirtschaftung erzielt werden. Weiterhin stehen die Flächen der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung. Daher soll die Kompensation der geplanten Eingriffe auf ausnahmsweise auf diesen hochwertigeren Grünlandflächen stattfinden.

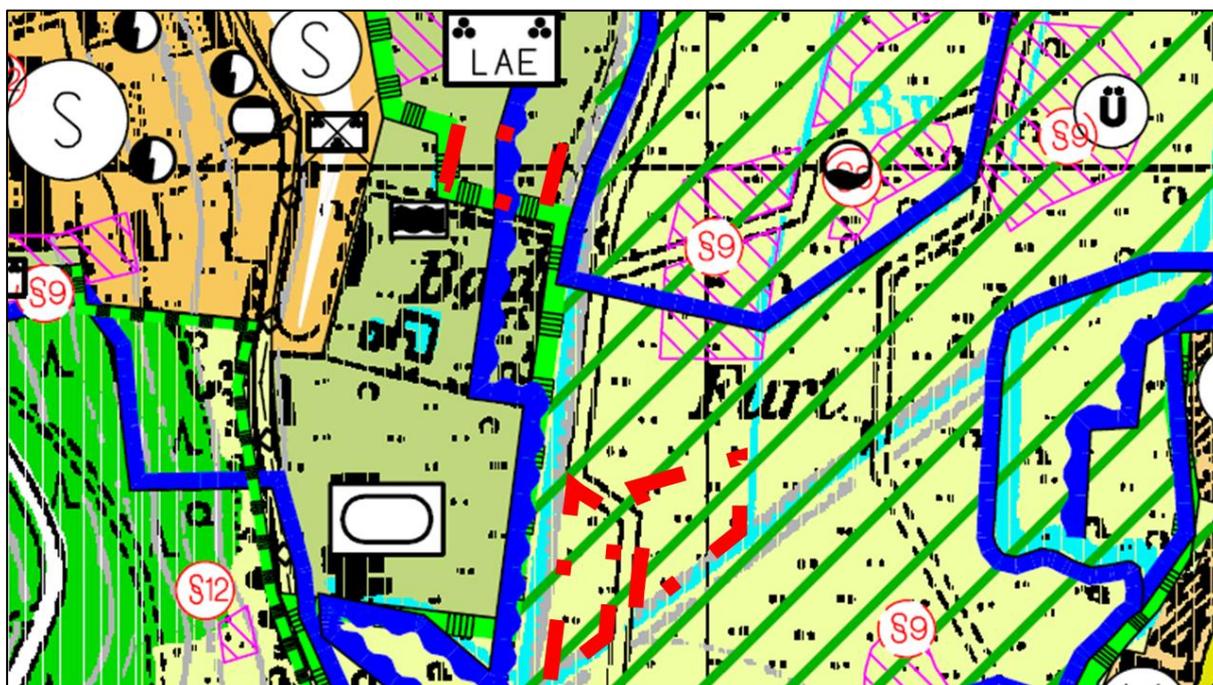


Abb. 25: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden Salmünster, sowie verzeichnete Kompensationsflächen (Rot umrandet).

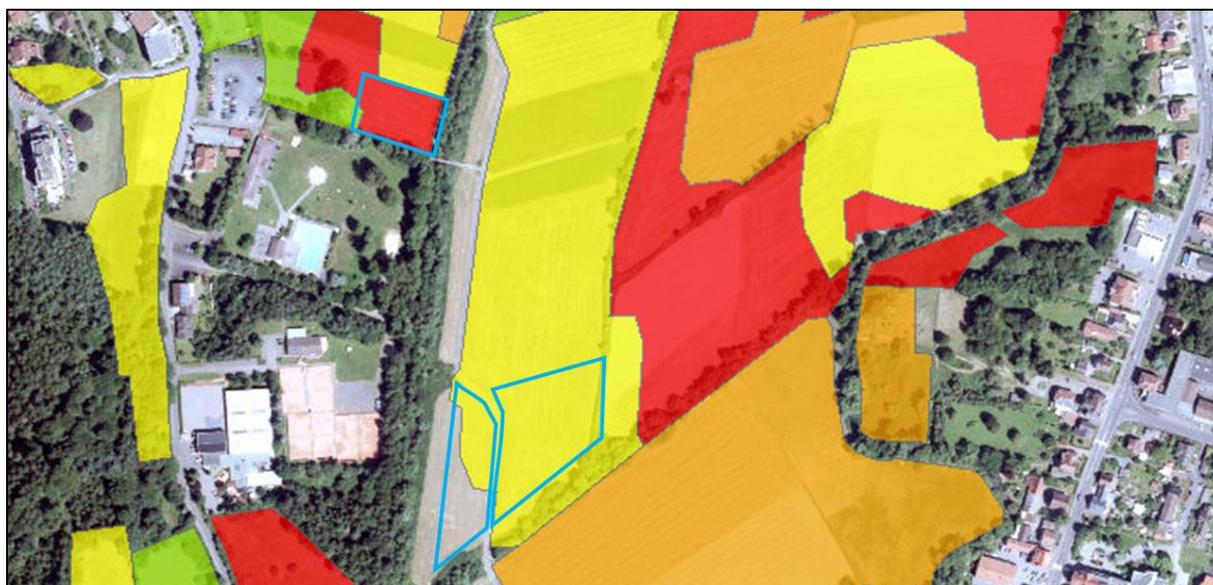


Abb. 26: Bewertung der Kompensationsflächen auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = grün, sehr gering = dunkelgrün (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 21.11.2020).

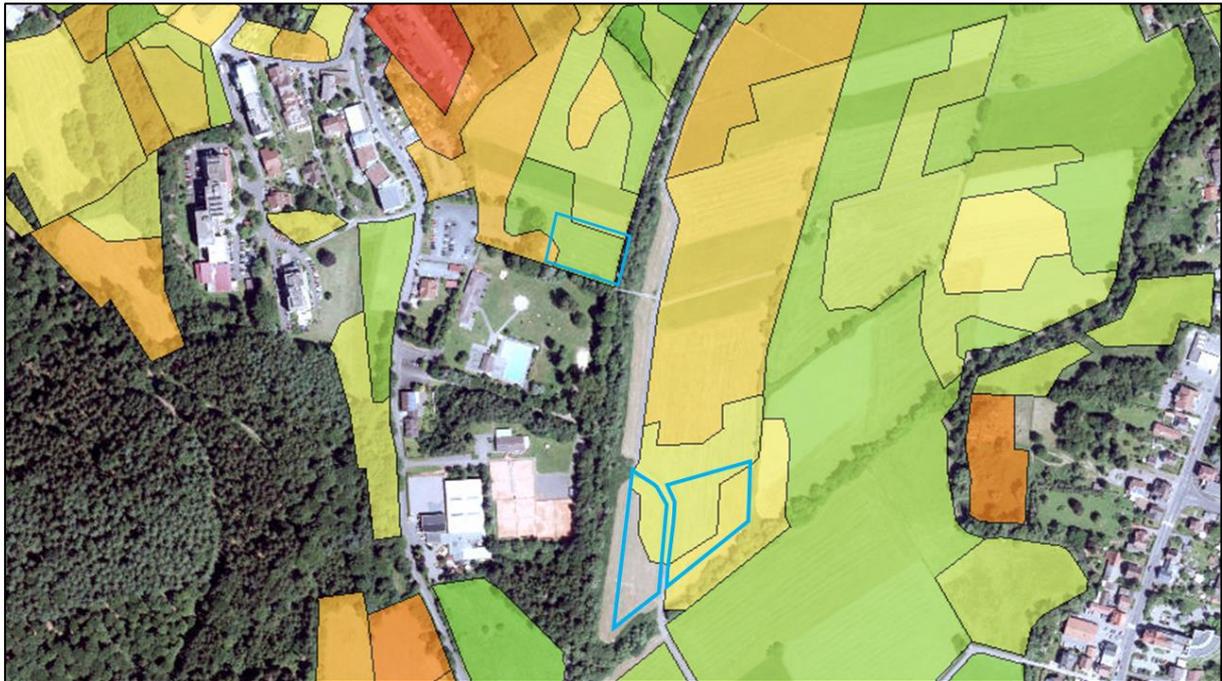


Abb. 27: Bewertung der Acker- / Grünlandzahl (Quelle: odenvierer.hessen.de, Stand: 21.11.2020).

4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das derzeitige Kurparkgelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans planungsrechtlich ungesichert. Da derzeit einige Beherbergungsbetriebe (Kurkliniken und Hotels) ihre Nutzungen aufgeben, kommt es zu einem Leerstand von Gebäuden bzw. einer Umnutzung zu Wohnhäusern. Am wahrscheinlichsten wäre daher bei einer Nicht-Durchführung der Planung, dass weitere Gebäude aufgegeben werden, leer stehen und ggf. verfallen bzw. immer mehr zu wohnlichen Zwecken genutzt werden. Vorstellbar wäre auch, dass die derzeitigen Nutzungen sowie Bewirtschaftungsweisen fortbestehen werden. Die derzeit vorhandenen Gebäude sowie Biotop- und Nutzungstypen würden in diesem Falle in ihrer jetzigen Ausprägung bestehen bleiben. Denkbar wäre zudem eine Nutzungsaufgabe bestimmter Teilbereiche, die derzeit als Grünland ausgebildet sind. Hier könnte sich bei vollständiger Nutzungsaufgabe sukzessive ein Wald entwickeln.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Sicherung der vor Ort bestehenden Nutzungen vor und setzt zudem zukünftige Nutzungen innerhalb dieses Bereiches fest. Damit bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle. Für die Planung spricht zudem die gegebene unmittelbare Einbettung in vorhandene Siedlungsstrukturen.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,

biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden, zumal das Kurgebiet in weiten Teilen bereits besteht und verhältnismäßig nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden auf Ebene der Kreisverwaltungen angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Die Stadt Bad Soden Salmünster ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Überprüfung und Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf potenzielle Vorkommen der Schlingnatter sowie Herstellung von Extensivwiesen im Bereich der externen Kompensationsflächen). Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum (natur- arten- und / oder biotopschutzrechtlichen) Ausgleich.

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, deren Umsetzung im Rahmen des Monitorings zu überprüfen sind, in tabellarischer Form dargestellt (**Tab. 4**).

Tab. 4: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, die für das Monitoring von Bedeutung sind.

Art der Maßnahme	Konkrete Maßnahme
Vermeidung	Erhalt von Einzelgehölzen
	Vergrämuungsmaßnahmen hinsichtlich des Vorkommens von Schlingnattern durch regelmäßige Mahd, Durchführung von Tiefbauarbeiten im Zeitraum vom 15. April bis 15. Oktober. Umsiedlung der

		<p>Schlingnattern im Zeitraum vom April bis Mai (Ggf. August bis Ende September).</p> <p>Vergrämuungsmaßnahmen hinsichtlich des Vorkommens von Haselmäusen durch bodenschonendes Roden von Gehölzen und Bäumen im Zeitraum von 01. Dezember bis 28. Februar oder zeitnahe Kontrolle durch einen Fachgutachter. Der Oberbodenabtrag ist nach dem Winterschlaf ab Anfang Mai durchzuführen. Kontrollbegehung des Baufeldes.</p> <p>Einhaltung der festgesetzten Rodungs- und Abrisszeiten.</p>
Verringerung		<p>Erhalt von Einzelbäumen (Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen für Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden, während der Bauphase).</p> <p>Bodenschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 2 Boden), Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.</p>
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	Aus-	Herstellung der CEF-Maßnahme für die Schlingnatter (mindest. 300 m ² Habitat mit 200 m ² Steinriegelkomplex).
		Anbringung und regelmäßige Pflege von 5 Haselmausnistkästen für die Haselmaus.
		Pflanzung von Laubgehölzen (für diverse Vögel, Haselmaus).
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	Aus-	Herstellung sowie Pflege der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland.
		Überstellung Parkplatzflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen.
		Pflanzung von Gehölzen nach § 9 Nr. 1 Abs. 25

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Das Stadtbild von Bad Soden-Salmünster wird in erheblichem Maße durch die aus der Funktion als Kurstadt resultierenden Nutzungen geprägt. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ ist geprägt durch Gesundheitseinrichtungen sowie zahlreichen Kurkliniken und dazugehörigen Einrichtungen des Kurbetriebes und touristischen Einrichtungen. Innerhalb des Planbereichs befinden sich zahlreiche Hotels und Pensionen, Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Zur Sicherung der bestehenden Funktionen und Nutzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ im Stadtteil Bad-Soden beschlossen.

Boden, Fläche und Wasser: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 26 ha (259.785 m²). Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung werden vorwiegend bestehende Nutzungen im Innenbereich in ihrem Bestand geordnet und gesichert. Es kommt nur in wenigen Teilbereichen des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Die Flurstücke 102/7, 102/8 und 113/1

Flur 17 der Gemarkung Bad Soden liegen hingegen im Außenbereich und umfassen eine Fläche von 12.088 m. Mit dem Einbezug der Außenbereichsflächen soll das Kurgebiet neu ausgerichtet und ebenfalls im Standort gesichert werden. Die überwiegenden Flächen des Plangebietes liegen demnach im Innenbereich und werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nachverdichtet, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Für die Eingriffe in die Außenbereichsflächen sind Kompensationsflächen festgesetzt.

Die neuversiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich stehen nicht mehr der Grundwasserbildung zur Verfügung, der Oberflächenwasserabfluss wird dadurch leicht gesteigert. Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt belaufen sich jedoch durch die begrenzten Flächenneuversiegelungen auf ein geringes Ausmaß. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft finden nahezu keine Bodenversiegelungen statt. Es wird lediglich ein ca. 200 m² großer Steinriegelkomplex als Ausgleichshabitat für die Schlingnatter erstellt. In diesem Bereich finden nur leichte Einschränkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser statt. Durch die Extensivierung der Grünlandbereiche kann dem Bodenschutz durch Verzicht von Nährstoffeinträgen Folge geleistet werden und es kann eine naturschutzfachliche Aufwertung durch die extensive Bewirtschaftung erzielt werden. Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine derzeit bestehende Freibadanlage. Das Plangebiet befindet sich im Südosten in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet der *Salz* und wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs.6 BauGB übernommen und in der Plankarte dargestellt. Aus diesem Grund wurden die Bauflächen zum Entwurf in Teilbereichen auf den Bestand zurückgenommen, so dass durch die Planung keine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt. Bei einer weiteren Bebauung auf den Bestandsflächen im Überschwemmungsgebiet gilt es im Rahmen des Bauantrages den in Anspruch zunehmenden Retentionsraum zu berechnen und an anderer geeigneter Fläche neu zu schaffen bzw. auszugleichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gänzlich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden-Salmünster.

Klima, Luft und Folgen des Klimawandels: Da der vorliegende Bebauungsplan größtenteils die bestehenden Nutzungen absichert bzw. die zukünftige Nutzung festsetzt und relativ geringe Flächenneuversiegelungen vorbereitet, sind insgesamt durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Die Biotoptypen des Plangebietes sind durch die seit langem bestehenden Nutzungen geprägt und größtenteils von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die vorwiegend intensiv gepflegten parkähnlichen Gartenanlagen der Kureinrichtungen, aber auch die kleinflächigeren Hausgärten sowie die Grünanlage des vorhandenen Freibads weisen teilweise ältere Bäume auf. Hier finden sich, abgesehen von einigen alten Baumbeständen, keine wertgebenden oder seltenen Strukturen und/oder Pflanzenarten. Häufig sind in den Gartenanlagen zudem Zier- sowie Nadelgehölze zu finden. Die Grünlandflächen der Garten- bzw. Grünanlagen werden meist als Vielschnittrassen gepflegt. Als höherwertige Gehölzstrukturen sind an dieser Stelle die große Gehölzsammlung im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie die Gehölzsukzession östlich der Brüder-Grimm-Straße zu nennen. Grünlandflächen existieren innerhalb des Plangebietes in Form von intensiv genutztem Grünland frischer Standorte, Weideflächen und Vielschnittrassen. Die genannten Biotoptypen weisen alle eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes existieren mehrere Flächen, die ruderaler Säume oder ruderal geprägte Wiesen aufweisen. Aufgrund der erhöhten Artenvielfalt handelt es sich hier um etwas höherwertige Biotoptypen. Bei Durchführung der Planung werden die bestehenden Strukturen gesichert sowie eine eindeutige Definition bezüglich der zulässigen und zukünftigen Nutzungen des Plangebietes vorbereitet. Da der Bebauungsplan die Bebauung einzelner Freiflächen innerhalb seines Geltungsbereiches ermöglicht, gehen bei Durchführung der Planung

vorwiegend Bereiche mit Frischgrünland, Weideflächen sowie Gartenanlagen inklusive ihren Gehölzen verloren.

Tiere und Artenschutzrechtliche Belange: Es fanden jeweils eine faunistische Begehung im Februar und August 2019 statt. Anhand der Daten wurde eine Potentialabschätzung erstellt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten *Linaria cannabina* (Bluthänfling), *Serinus serinus* (Girlitz), *Picus viridis* (Grünspecht), *Sylvia curruca* (Klappergrasmücke), *Bufo bufo* (Mäusebussard), *Milvus milvus* (Rotmilan), *Carduelis carduelis* (Stieglitz) und *Turdus pilaris* (Wacholderdrossel), die *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus) sowie die *Coronella austriaca* (Schlingnatter) hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. *Maculinea*-Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Es sind Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Vögel

- Flächengleiche Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten.
- Bäume und Gehölze sind im Zeitraum von 01. Dezember bis 28. Februar zu bodenschonend zu roden. Sofern Baumfällungen und eine Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. November notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Haselmäusen zu kontrollieren. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Haselmaus

- Vergrämung der Haselmaus in angrenzende Gehölzbereiche. Hierzu sind die Flächen ab dem Baujahr bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten, um eine Ansiedelung der Haselmaus zu vermeiden und die aus dem Winterschlaf erwachende Tiere zur Abwanderung zu bewegen.
- Oberbodenabtrag und Stubbenentfernung auf den Vergrämungsflächen nach dem Winterschlaf der Tiere (ab Anfang Mai), wenn die Haselmäuse die gerodeten Flächen verlassen haben.
- Beginn der Bauarbeiten nach erfolgreicher Vergrämung, der im Baufeld vorhandenen Haselmäuse. Dies ist durch eine Kontrollbegehung zu belegen.
- Anbringen von 5 Haselmausnistkästen, vor Beginn der Rodungsarbeiten in angrenzenden und geeigneten Gehölzbereichen, um verbesserte Habitatbedingungen für die vergrämten Haselmäuse in der Umgebung zu schaffen (z.B. zusätzliche Nistmöglichkeiten).
- Herstellung von Gehölzbeständen in einem ca. 10 m breiten Streifen auf einer Länge von 50 m (Umsetzung innerhalb des Flurstückes 113/1).

Schlingnatter

- Vorgezogene Schaffung (**CEF-Maßnahme**), Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats mit einer Fläche von mind. 300 m². Hierbei sind in unbeschatteten Bereichen folgende Strukturen zu schaffen:
- Auf einer Länge von 20 m und 10 m Breite ist ein Steinriegelkomplex anzulegen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 32).
- Die Tiere sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßige Mahd der Grünlandbereiche zu vergrämen.

- Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich sind außerhalb der Winterruhe im Zeitraum von 15. April bis 15. Oktober durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Je nach Dauer und Termin der Baumaßnahme kann eine Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere notwendig werden. Notwendigkeit und Ausführung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Einhaltung der oben aufgeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen besteht mit der Umsetzung keine erheblichen Konfliktpotenziale gegenüber besonders oder streng geschützten Tierarten.

Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Südlich befindet sich in rd. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 5723-350 „Biberlebensraum Hess. Spessart“ und 5723-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5722-401 „Spessart bei Bad Orb“ umfasst eine Fläche von fast 8.500 ha und liegt ca. 4 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Entlang des Plangebiets sowie in näherer Umgebung, liegen drei gesetzlich geschützte Biotope. Erheblich negative Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht auf die geschützten Biotope ersichtlich. Nach dem Natureg Viewer Hessens liegen keine Kompensationsflächen im Plangebiet. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind jedoch fünf Maßnahmenflächen verzeichnet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der Kompensationsfläche eintreten, wenn die Planung umgesetzt wird.

Orts- und Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Garten- / bzw. Parkanlagen von Kliniken, Hotels und Wohnbebauung sowie durch häufig vorhandene dichte Gehölzbestände geprägt. Die vorliegende Planung bereitet lediglich neue kleinräumige Eingriffe in unbebaute Bereiche vor, welche vorwiegend im Innenbereich stattfinden. Größtenteils wird lediglich eine Bestandssicherung und Nutzungsfestsetzung innerhalb bestehender Strukturen im Innenbereich vorbereitet. Da sich diese voraussichtlich an ihrer näheren Umgebung orientieren, werden somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Östlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet *Auenverbund Kinzig* direkt an das Plangebiet an bzw. überlappt sich in schmalen Bereichen mit diesem. Die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche kann vor einer Entlassung nicht mit Bauflächen überplant werden. Innerhalb der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 161/109 tlw., 175 und 176 Flur 16) werden, bis auf die Anlage eines 20 x 10 m großen Steinriegelkomplexes für die Schlingnatter, keine baulichen Eingriffe vorbereitet. Durch die Extensivierung der Grünlandflächen kann sich kurz- bis mittelfristig eine höhere Diversität in der Pflanzengesellschaft einstellen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken kann. Die angepasste Landwirtschaft steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Allgemein wird zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der Erhalt von Gehölzen empfohlen. Hierzu sieht der Bebauungsplan verschiedene Flächen zum Erhalt entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Übergang zum Landschaftsschutzgebiet) sowie Flächen zur Anpflanzung vor.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Innerhalb des Plangebietes sowie nördlich an dieses angrenzend befinden sich Wohnbebauungen. Die vorliegende Planung bereitet eine Sicherung der

bestehenden Strukturen sowie eine eindeutige Definition bezüglich der zulässigen und zukünftigen Nutzungen des Plangebietes vor. Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Missstände beheben, die durch die Nutzungsaufgabe einzelner Beherbergungsbetriebe entstanden sind und derzeit einen Leerstand bzw. die Umnutzung zu Wohnzwecken begünstigen. Dies dient einerseits den, vom Tourismus abhängigen Dienstleistungsbetrieben und Kurkliniken im Plangebiet, wie auch andererseits den Anwohnern des Plangebietes und der umliegenden Bereiche, da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen genau definiert wird, welche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind. Damit wird einer ungerichteten Ausweitung von Wohnnutzungen in ehemaligen Beherbergungsbetrieben vorgebeugt, was bezüglich der Belange von Wohnen bzw. Siedlung eine Planungssicherheit bzw. einen Fortschritt darstellt.

Die vorliegende Planung sichert die bestehenden hochwertigen Erholungsbedingungen des Plangebietes (derzeit im Bestand: Minigolfanlage, Schwimmbad, Kurkliniken etc.) dauerhaft ab und beugt zudem einer ungerichteten Nutzung vor. Damit bleiben die, für Naherholungs-, für medizinische sowie für touristische Zwecke genutzte Bereiche dauerhaft in ihrer derzeitigen Qualität erhalten. Somit dient die vorliegende Planung durch die Bestandsicherung den Belangen von Naherholung und Tourismus.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung Innerhalb des Plangebietes werden artenarme und aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Wiesen- und Weidenflächen im Außenbereich überplant. Die geplanten Eingriffe im Außenbereich sollen über die Flurstücke 175 (5.047 m²), 176 (5.897 m²) sowie die östliche Hälfte des Flurstückes 161/109 (3.501 m²) in der Flur 16, Gemarkung Bad Soden Salmünster ausgeglichen werden. Des Weiteren wird innerhalb des Flurstückes 161/109 eine 1.114 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Diese soll insbesondere im Bereich zum Landschaftsschutzgebiet eine räumliche Trennung zwischen den Bebauungen des Plangebietes und den östlich anschließenden Offenlandbereichen sowie zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Reptilienhabitat für die Schlingnatter) schaffen. Den geplanten Eingriffen im Außenbereich im Umfang von 12.088 m² und den ermöglichten Versiegelungen im Umfang von maximal 9.066 m² steht demnach ein Flächenpool von 14.445 m² zum Ausgleich entgegen. Zum Ausgleich der potenzial wegfallenden Habitate für die Haselmaus wird innerhalb des Flurstückes 113/1, Flur 17 eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen Gehölze gepflanzt werden, die an die Erfordernisse der Haselmaus abgestimmt sind (z.B. Hasel, Brombeeren, Himbeeren, Heckenkirschen, Holunder, Faulbaum, Weißdorn, Kornelkirsche, Schlehe; s. Textliche Festsetzungen unter Punkt: 2.11.3). Im Zuge des vorliegenden Planvorhabens sollen die Wiesenflächen der Flurstücke 175 und 176 einer extensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zugeführt werden. Innerhalb des Flurstückes 161/109tlw. soll entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ein Steinriegelkomplex für die Schlingnatter auf einer Größe von 200 m² angelegt werden (s. Kapitel 2.3.2 und Artenschutzrechtliches Gutachten Plan Ö). Die restlichen Freiflächen der im Bebauungsplan dargestellten Grünlandbereiche sollen extensiviert werden. Die Extensivierung der Wiesenflächen steht demnach nicht den Angaben des Flächennutzungsplans entgegen. Es fanden zahlreiche Erfassungen von potenziellen Ausgleichsflächen in der Umgebung der Stadt statt. Diese potenziellen Flächen waren jedoch meist aus naturschutzfachlicher Sicht bereits sehr hochwertig (gesetzlich geschützter Lebensraumtyp, geschützte Biotope) oder unterliegen einer öffentlichen Förderung. Ein angedachter Ausgleich im westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiet konnte nicht umgesetzt werden. Weitere Kompensationsmöglichkeiten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Im Zuge der Extensivierung der Wiesenflächen kann jedoch dem Bodenschutz durch Verzicht von Nährstoffeinträgen Folge geleistet werden und es kann eine naturschutzfachliche Aufwertung durch die extensive Bewirtschaftung erzielt werden. Weiterhin stehen die

Flächen der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung. Daher soll die Kompensation der geplanten Eingriffe auf ausnahmsweise auf diesen hochwertigeren Grünlandflächen stattfinden.

Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung: Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das derzeitige Kurparkgelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans planungsrechtlich ungesichert. Da derzeit einige Beherbergungsbetriebe (Kurkliniken und Hotels) ihre Nutzungen aufgeben, kommt es zu einem Leerstand von Gebäuden bzw. einer Umnutzung zu Wohnhäusern. Am wahrscheinlichsten wäre daher bei einer Nicht-Durchführung der Planung, dass weitere Gebäude aufgegeben werden, leer stehen und ggf. verfallen bzw. immer mehr zu wohnlichen Zwecken genutzt werden. Vorstellbar wäre auch, dass die derzeitigen Nutzungen sowie Bewirtschaftungsweisen fortbestehen werden. Die derzeit vorhandenen Gebäude sowie Biotop- und Nutzungstypen würden in diesem Falle in ihrer jetzigen Ausprägung bestehen bleiben. Denkbar wäre zudem eine Nutzungsaufgabe bestimmter Teilbereiche, die derzeit als Grünland ausgebildet sind. Hier könnte sich bei vollständiger Nutzungsaufgabe sukzessive ein Wald entwickeln.

Monitoring: Die Stadt Bad Soden Salmünster ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Überprüfung und Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf potenzielle Vorkommen der Schlingnatter sowie Herstellung von Extensivwiesen im Bereich der externen Kompensationsflächen). Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum (natur- arten- und / oder biotopschutzrechtlichen) Ausgleich.

9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Stand: 08/2013): www.umweltministerium.hessen.de.

HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

LEITFADEN FÜR DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG IN HESSEN, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011).

Plan Ö (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ – Teilbereiche: Flurstück 113/1, 102/7 und 102/8, Flur 17 (Stand: November 2019).

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

www.natureg.hessen.de

10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

