

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

Begründung

Bebauungsplan

„Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“

Satzung

Planstand: 22.11.2021

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

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	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Änderungen zum Entwurf.....	6
1.3	Verfahrensstand.....	6
1.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.5	Übergeordnete Planungen.....	8
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.1.1	Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus	12
3.1.2	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennis	13
3.1.3	Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung	14
3.2	Grünflächen.....	14
3.3	Verkehrsflächen	15
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen.....	16
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	18
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	18
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	20
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
5.4	Abwasserbeseitigung	23
5.5	Abflussregelung	24
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	24
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	25
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	25
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	26
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	26
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	27
6.6	Brandschutz	28
7	Flächenbilanz	30
8	Bodenordnung	31

9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz	31
10	Denkmalschutz.....	33
11	Immissionsschutz.....	34
12	Erneuerbare Energien	35
13	Kosten.....	36
14	Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen.....	36

Abb. 1: Übersicht und Lage des räumlichen Geltungsbereiches

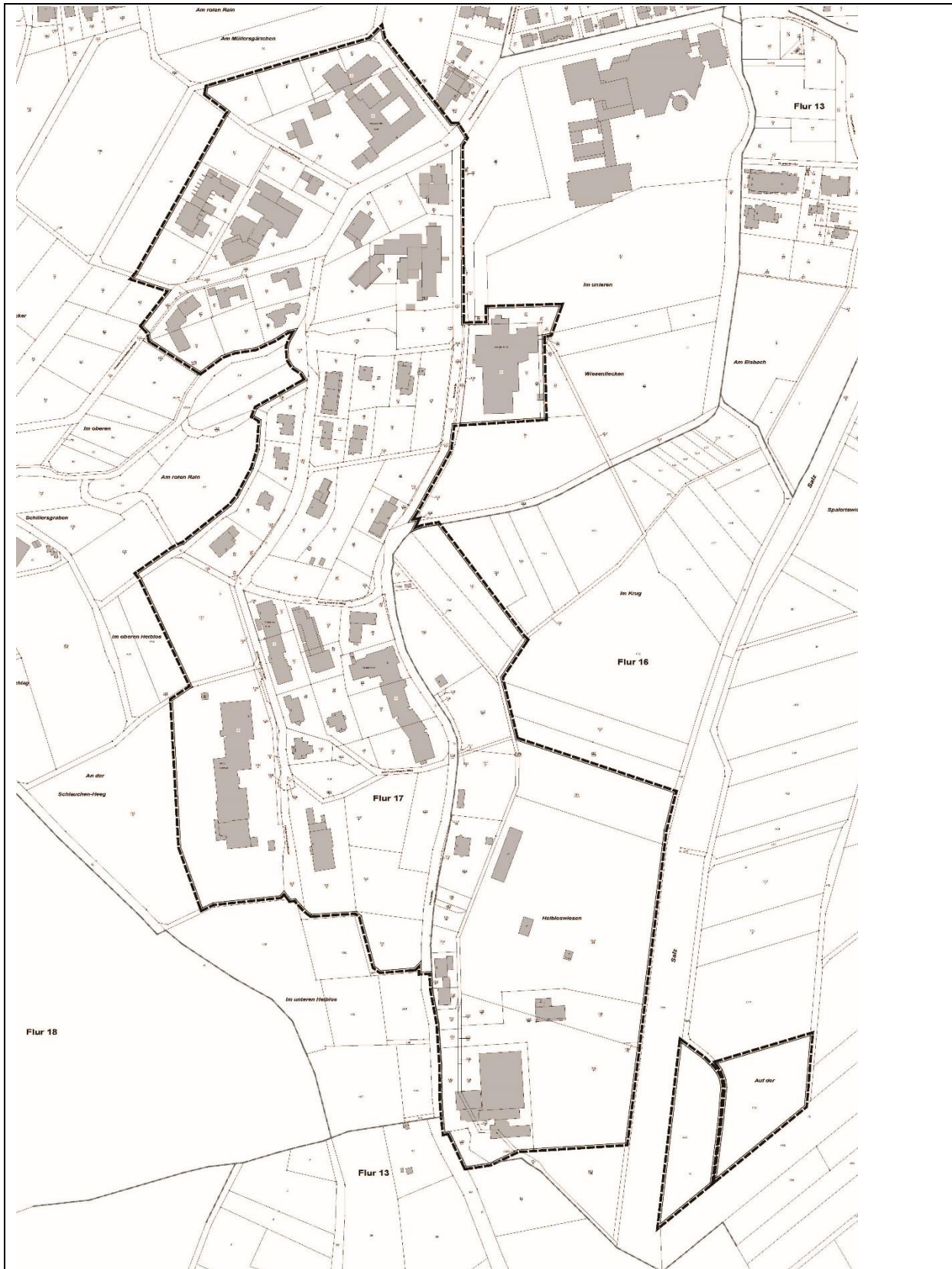


Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

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, zahlreichen Kurkliniken und dazugehörigen Einrichtungen des Kurbetriebes sowie durch touristische Einrichtungen. Innerhalb des Planbereichs befinden sich auch 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 am 14.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ im Stadtteil Bad-Soden beschlossen.

Das Planziel der Bauleitplanung besteht darin, unter Beachtung der sich vollziehenden Änderungen der Nutzungsstrukturen im Kurgebiet, Eindeutigkeit und Rechtssicherheit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Aufgrund größerer Freiflächen innerhalb des Plangebietes und der umgebenden Nutzungen können die unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen. Folglich sollen die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen gesichert, eine behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen und Bauplanungsrecht für Nachfolgenutzungen vorbereitet werden, die sich dann in die bestehenden Nutzungen einfügen. Gleiches gilt für die Nachverdichtung von bebauten Grundstücken und die Bebauung der Baulücken im Plangebiet. Aber auch die Abgrenzung der Innerortslage zum angrenzenden Außenbereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan klar vorgegeben und festgelegt. Hinzu kommt die Erweiterung der Nutzungskategorien um Wohneinheiten und allgemeines Wohnen in Teilbereichen des Plangebietes (Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Veranlassung hierfür ist unter anderem die Nutzungsaufgabe von einzelnen Beherbergungsbetrieben (Kurkliniken und Hotels) und der damit einhergehende Leerstand bzw. die Umnutzung zu Wohnzwecken sowie die daraus resultierenden städtebaulichen Missstände, die es nunmehr entsprechend zu beheben gilt. Hinzu kommen diverse Bauvoranfragen und Bauanträge von Privatpersonen, unter anderem für Ferienwohnungen und privaten Wohnnutzungen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen gesichert und künftig einer städtebaulichen Ordnung, Steuerung bzw. Entwicklung zugeführt sowie Möglichkeiten für Nachfolgenutzungen oder ergänzende Nutzungen aufgeführt werden.

Der Bebauungsplan kann in dieser Hinsicht die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, indem eindeutig definiert wird, welche Nutzungen innerhalb der im Umfeld des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus gelegenen Flächen zulässig sind. Unterschieden wird in den Sondergebieten zwischen der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus, der Zweckbestimmung Tennis sowie der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung. In den verschiedenen Sondergebieten Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus werden die zulässigen Nutzungen definiert. Hierzu gehört in Teilbereichen auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohneinheiten. Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln, wurden die Grundfläche sowie die zulässigen Wohneinheiten für die Wohngebäude begrenzt. Die Zulässigkeit von privater Wohnnutzung ohne Betriebszugehörigkeit eröffnet den Grundstückseigentümern und privaten

Investoren neue Möglichkeiten und schafft Investitionssicherheit für das gesamte Plangebiet, welches derzeit durch ältere Bausubstanz verbunden mit zahlreichen Leerständen geprägt ist.

Zudem werden im vorliegenden Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Minigolfanlage ausgewiesen. Dem Bebauungsplan kommt somit insbesondere bei der Diskussion über mögliche Folgenutzungen von Brachflächen, Baulücken, Leerstand und größeren Freiflächen eine wichtige Bedeutung zu. Auch die Steuerung einer Nachfolgenutzung im Bereich des Freibades wird durch die Planung thematisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält insofern Aussagen zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrs- und Parkflächen. Gestalterische Vorgaben (Grünordnung) werden aufgrund einer Bestandsüberplanung nur eingeschränkt festgesetzt, allerdings werden bestimmte Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Förderung der Freiflächenqualität im Plangebiet sowie aus klimatischen Gründen festgelegt.

1.2 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Fachbehörden) zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind folgende wesentlichen Ergänzungen der Planung durchgeführt worden:

1. Erweiterung der Nutzungskategorien um Wohneinheiten und allgemeines Wohnen in Teilbereichen
2. Übernahme des Überschwemmungsgebietes und Landschaftsschutzgebietes im Südosten des Plangebietes.
3. Ausarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Basis von entsprechenden Untersuchungen.
4. Ausarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung für Eingriffe auf Flächen, die bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen waren. Zuteilung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen.
5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB von Infrastrukturleitungen und Schutzgebieten.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	14.12.2015 Bekanntmachung: 22.06.2016*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	Bürgerinformationsveranstaltung: 28.06.2017 03.07.2017 – 18.08.2017 Bekanntmachung: jeweils 21.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 29.06.2017 Frist: 18.08.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	25.01.2021 – 19.03.2021 Bekanntmachung: 14.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 21.01.2021 Frist: analog § 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	22.11.2021
--	-------------------

* Die Bekanntmachungen erfolgen in der Stadtzeitung "Bad Soden-Salmünster aktuell".

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung aufgestellt und durchgeführt.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um drei Wochen zu verlängern.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Bad Soden-Salmünster in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse mehrerer Ortsbegehungen verbunden mit einer Realkartierung der vorhandenen Nutzungen und Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt. Hierbei wurden Aspekte wie die vorhandene Nutzungsstruktur, die räumliche und funktionale Verknüpfung mit den Kernbereichen des Kurggebietes sowie die Eignung hinsichtlich der langfristigen Fortführung bzw. der Neuetablierung einer touristischen Nutzung in die Überlegungen eingestellt. Auf dieser Grundlage umfasst das Plangebiet im Südwesten des Stadtteils Bad Soden Gebäude und Nutzungen im Bereich der Straßen *Frowin-von-Hütten-Straße*, *Knappschaftsweg*, *Parkstraße*, *König-Heinrich-Weg*, *Brüder-Grimm-Straße* und *Adolf-von-Nassau-Weg*. Als typische für das Kurggebiet erfasste Einrichtungen sind die Flächen der Kurkliniken im Norden (Knappschaftsklinik und Fachklinik Sankt Georg), im Osten (Kinzigtal-Klinik), im Westen die Rhönblick-Klinik, im Südwesten die Klinik Bellevue und im Südosten die Salztalklinik zu nennen.

Im gesamten Planungsbereich befinden sich Einrichtungen zum Kurbetrieb, Hotel- und Gastronomiebetriebe sowie betriebsbezogene Wohnnutzungen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich das Freibad und weiter südlich schließen sich Tennisplätze mit entsprechenden Funktionsgebäuden und einem Gastronomiebetrieb an. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rd. 25,98 ha. Abbildung 2 zeigt das Luftbild des räumlichen Geltungsbereichs.

Kennzeichnend für das derart abgegrenzte Plangebiet ist, dass die vorhandenen Nutzungen noch immer eng mit dem Kurbetrieb verknüpft sind oder zumindest in der Vergangenheit eine solche Verknüpfung aufweisen konnten. Sofern bereits Umnutzungsprozesse eingesetzt haben, besteht die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere darin, die zulässigen Folgenutzungen näher zu bestimmen und planungsrechtlich abzusichern. Nutzungen und bauliche Anlagen mit Genehmigung genießen unabhängig davon Bestandschutz. Für die Flächen, die weiterhin mit dem Kurbetrieb in einem entsprechenden Zusammenhang stehen, gilt es, eine Fortführung der Nutzung zu ermöglichen und somit nicht zuletzt auch Investitions- und Rechtssicherheit zu schaffen.

Zum Entwurf wurden weitere Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die vor allem als Ausgleichs- und Kompensationsflächen für geplante Eingriffe im Plangebiet ausgewiesen werden. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um größere nicht bebaute Flächen, die zwar durch Straßen erschlossen

sind, aber aufgrund der Größe und dem Übergang zum Außenbereich nicht als Innenbereich beurteilt werden können. Hier gelten die Eingriffsregelung und das Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Hier für wurde der Geltungsbereich um drei externe Ausgleichsflächen erweitert, die sich aber in unmittelbarer räumlicher Trennung zum Plangebiet befinden. Dies sind zum einen die Fläche (Flst. 161/109), die sich unmittelbar nördlich des Freibades befindet. Zum anderen sind dies die Flächen südöstlich des Geltungsbereiches an der Salz (Flst. 175 und 176).

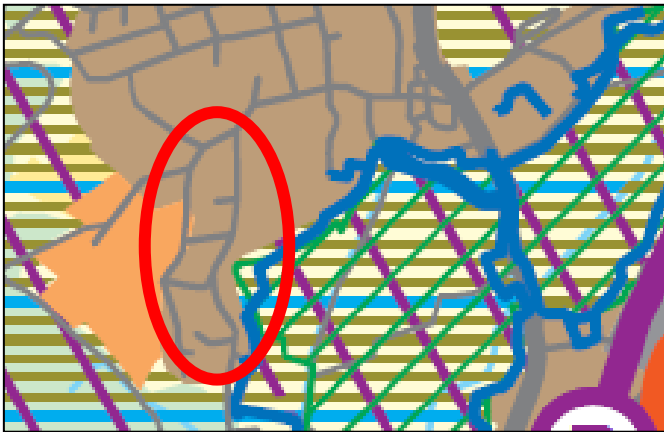
Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

1.5 Übergeordnete Planungen

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.

Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

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.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Bad Soden-Salmünster

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet mit verschiedenen Zweckbestimmungen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden, um die bestehenden Nutzungen an dem Standort im Stadtteil Bad Soden bauplanungsrechtlich zu sichern, eine behutsame Nachverdichtung vorzubereiten und Ansiedlungsmöglichkeiten für Nachfolgenutzungen zu schaffen, die sich in das bestehende Umfeld einfügen. Im Plangebiet wird zwischen den Zweckbestimmungen Kur, Gesundheit und Tourismus; Tennis und Freizeit, Sport und Erholung unterschieden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch öffentliche und private Grünflächen, die ebenfalls eine prägende Wirkung des Kurgebietes besitzen. Insgesamt sollen im Sinne einer Angebotsplanung Flächen bauplanungsrechtlich für verschiedene Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Kur und Tourismus vorbereitet werden, sodass dem Plangebiet entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Stadt Bad Soden-Salmünster strebt neben der Neuordnung des Plangebietes und Sicherung der vorhandenen Nutzungen vor allem die zusätzliche Bereitstellung von Flächen für gesundheitliche, touristische und freizeithliche Nachfolgenutzungen an, um dem Plangebiet ein entsprechendes Entwicklungspotenzial und Investitionssicherheit geben zu können. Mit der Überplanung des vorliegenden Plangebietes soll den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird durch die Neudarstellung der überbaubaren Flächen sowie durch die Neuausweisung von Baufenstern und der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilbereichen eine behutsame bauliche Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet. Folglich wird hierdurch eine weitere Siedlungsflächenausweisung im Außenbereich weitestgehend vermieden (gemäß § 1a BauGB sparsamer Umgang mit Grund und Boden...).

Das Bauleitplanverfahren dient aber auch dazu, mögliche Nutzungsänderungen (zum Beispiel geplante Wohnnutzungen) und städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) im Plangebiet zu eruieren, städtebaulicher Konflikte aufzugreifen und Lösungs- und Entwicklungstendenzen aufzuzeigen. Insofern stellte der Vorentwurf des Bebauungsplanes eine städtebauliche Diskussionsgrundlage für die Weiterentwicklung dieses Quartiers dar. Das Plankonzept wurde in der frühzeitigen Beteiligung durch die Träger öffentlicher Belange und v.a. von der Öffentlichkeit mitgetragen und hat sich nun zum Entwurf weiter verfestigt. Vor allem der neue Anteil der möglichen Wohnnutzungen in diesem Bereich wurde im Hinblick auf die Erhaltung der Bausubstanz und des Gebietscharakters begrüßt, zumal es eine planerische Reaktion auf den Wandel im Kurbetrieb, im Beherbergungsgewerbe und Gesundheitswesen darstellt.

Ausgehend von den von Norden nach Süden bestehenden Erschließungsstraßen *Frowin-von-Hutten-Straße*, *Brüder-Grimm-Straße* und *Parkstraße* wird das Plangebiet durch Stichstraßen und Stichwege sowie über eine Ringerschließung erschlossen. Die bestehende erschließungstechnische Situation vor Ort sowie mögliche, zukünftige Entwicklungen und Eigentümerverhältnisse haben zur Ausweisung der Verkehrswege als Erschließungsstraße, Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg (Wassergebunden/wasserungebunden) und Parkflächen (öffentlich/ privat und Wohnmobilstellplatz) im vorliegenden Bebauungsplan geführt.

Gestalterische Festsetzungen werden vorliegend nicht getroffen, da sich neue Gebäude im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) am Bestand orientieren sollen und zum jetzigen Planungszeitpunkt sehr unterschiedliche Bau- und Gestaltungsmerkmale an den vorhandenen Gebäuden bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) wurde in den verschiedenen Bereichen festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand. Folglich fügen sich neue Gebäude und Einrichtungen in die bestehende Bebauung ein oder bestehende Gebäude können gemäß dem Umfeld in der Ausnutzbarkeit optimiert werden. Entlang der Erschließungsstraßen werden bisher nicht bebaute Bereiche für eine künftige Bebauung vorbereitet, da hier die Infrastrukturleitungen bereits verlegt und

der Ausbau der Straße weitestgehend abgeschlossen ist. Somit können wirtschaftlich tragbare zusätzliche Bauflächen im Innenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet und geschaffen werden. Gleichzeitig werden Baulücken am Ortsrand geschlossen und somit eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorgenommen.

Zur Sicherung der Grün- und Freiflächenattraktivität, die das gesamte Kurgebiet in seinem Gebietscharakter maßgeblich prägt, wurden diese im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Bereich der bestehenden Minigolfanlage als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung Minigolfanlage ausgewiesen. Für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus ist der Grün- und Freiflächencharakter essenziell, da die Aufenthaltsqualität maßgeblich durch den Anteil der Grün- und Freiflächen bestimmt wird. Aus diesen Gründen sind auch die einzelnen Baufenster auf den Grundstücken nicht großflächig ausgewiesen und festgesetzt, um die Freiflächenqualität des Gesamtgebietes weiter zu sichern.

Der Bebauungsplan legt grünordnerische Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Fußwegen, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze fest. Diese sollen in einer Bauweise hergestellt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.). Ausnahme: Bei erforderlichem behindertengerechtem Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen. Des Weiteren sollen im Bereich der Stellplätze Bäume gepflanzt werden.

Zudem unterliegen die schutzwürdigen Einrichtungen und Nutzungen im Sondergebiet bestimmten Immissionswerten. Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Klarstellung erreicht werden. Die Ausweisung einer bestimmten Baugebietskategorie nach BauNVO legt unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien auch unmittelbar den Umfang der entsprechend zulässigen Geräuschemissionen fest. Es liegen somit abschließend Aussagen darüber vor, welches Geräuschniveau nicht überschritten werden darf und welche Grenzwerte bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben einzuhalten sind. Durch die Festsetzung der Nutzung im jeweiligen Quartier kann in Kombination mit der Zulässigkeit der Eckwerte in der Nutzungsschablone (GRZ, GFZ, Z) zugleich eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich vorbereitet werden, zumal einzelne Freibereiche im Umfeld des Kurparks künftig einer angemessenen Bebauung zugeführt werden sollen.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen von Ortsbegehungen vorgefundenen und bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Soden-Salmünster in Bezug auf die Flächen innerhalb des Kurbezirkes.

3.1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus

Der Bebauungsplan weist großräumig ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO aus. Sondergebiete dienen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gesundheitseinrichtungen, Kurkliniken, Gästebeherbergung und Einrichtungen des Kurbetriebes und touristische Einrichtungen. Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1, 2, 4, 5 und 6 zulässig:

1. Kurkliniken, Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
2. Einrichtungen des Kurbetriebes
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartements /-Ferienwohnungen, etc.)
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
8. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Geschäftsgebäude, Läden

Hier muss im Einzelfall entschieden werden, inwieweit sich die Geschäftsgebäude oder Läden in das unmittelbare Umfeld einfügen.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Vergnügungsstätten sind in der Regel mit Lärmemissionen verbunden, die sich mit der grundlegenden Gebietsausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus nicht vereinbaren.

Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 2a, 3, 4a und 4b zulässig:

1. Kurkliniken, Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
2. Einrichtungen des Kurbetriebes
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartements /-Ferienwohnungen, etc.)
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
8. Wohnungen im

SO 2a mit einer max. Grundfläche von 400 m² und max. 7 Wohneinheiten (WE)

SO 4a mit einer max. Grundfläche von 300 m² und max. 7 Wohneinheiten (WE)

SO 3 und 4b mit einer max. Grundfläche von 200 m² und max. 7 Wohneinheiten (WE)

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit einer maximalen Grundfläche der Gebäude können je nach Umfeld zusätzliche Gebäude mit Wohnnutzungen oder Umbauten bestehender Gebäude vorbereitet werden, so dass durch die Festsetzung gewährleistet wird, dass die Bausubstanz und Kubatur der Gebäude, beim Stellplatzbedarf und die Art der Nutzung sich in das bestehende Umfeld einfügen. Somit kann eine behutsame Nachverdichtung erfolgen. Siehe hierzu auch Ausführungen im Kapitel 14.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Geschäftsgebäude, Läden

Hier muss im Einzelfall entschieden werden, inwieweit sich die Geschäftsgebäude oder Läden in das unmittelbare Umfeld einfügen.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Vergnügungsstätten sind in der Regel mit Lärmemissionen verbunden, die sich mit der grundlegenden Gebietsausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus nicht vereinbaren.

3.1.2 Sondergebiet Zweckbestimmung Tennis

Zur Ausweisung gelangt im südöstlichen Teilbereich ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tennis. Das Sondergebiet 7 dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Tennisplätze

2. Tennishalle
3. Vereinsheim
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tennis erfolgt für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in denen im Rahmen von Ortsbegehungen eine entsprechende Nutzung festgestellt werden konnte und diese gefestigt bzw. künftig auch fortentwickelt werden soll.

Da die Flurstücke bereits erschlossen sind, wird eine bauliche Nutzung nicht erstmalig ermöglicht, sondern es wird in diesem Sinne lediglich dokumentiert, dass aus städtebaulichen Gründen künftig auch eine andersartige Nutzung und mithin eine entsprechende Bebauung begrüßt wird.

3.1.3 Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung

Zur Ausweisung gelangt im südöstlichen Bereich ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung. Dieses Sondergebiet 8 dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche, freizeitliche und zur Erholung dienende Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Freizeitanlagen
2. Sport- und Spielanlagen
3. Schwimm- und Freibäder
4. Zeltplätze, Wohnmobilstellplätze
5. Campingplatz (inkl. Funktionsgebäude)

In diesem Teilbereich des bestehenden Freibades sollen bauplanungsrechtlich zukünftige Nachfolgenutzungen vorbereitet werden. Aus diesem Grund sind die zulässigen Nutzungen aus dem Freizeit-, Sport- und Erholungsbereich weit gefasst, sodass verschiedene Nachfolgenutzungen möglich sind. Unter Beachtung der westlich angrenzenden Sondergebietsflächen Zweckbestimmung Kur sind bei der Auswahl der Nachfolgenutzung des Freibades speziell die immissionsschutzrechtlichen Aspekte vertiefend zu untersuchen. Gleiches gilt für die angrenzenden Parkplatzbereiche, die derzeit schon für die vorhandene Freizeitanlage (Freibad) als Parkraum zur Verfügung stehen.

3.2 Grünflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in weiten Teilen durch öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage geprägt, sodass auch diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese bestandsorientierten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden durch den Bebauungsplan daher lediglich planungsrechtlich erfasst und somit im Bestand gesichert. Damit wird u.a. dokumentiert, dass in den touristisch geprägten Teilen des Stadtgebietes ein hoher Grünflächenanteil von großer Bedeutung ist und folglich auch in der Bauleitplanung seine Würdigung finden soll.

Die Grünfläche südwestlich des Wohnmobilstellplatzes wird bestandsorientiert mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen gilt: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei nicht festgesetzt, die funktionsgebundene Zuordnung zur Zweckbestimmung muss jedoch im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

3.3 Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die bestehenden Straßenverkehrsflächen erfasst und als solche festgesetzt. Auch selbständige geführte Fußwege kommen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Ausweisung. Die Errichtung von neuen Verkehrsflächen wird nur sehr eingeschränkt vorbereitet, um rückliegende (in zweiter Reihe) derzeit noch nicht bebaute Grundstücke zu erschließen. Im Rahmen der weiteren Plankonzeption müssen anhand der künftigen Ausweisung der einzelnen Baugrundstücke die Parameter der Erschließung bezüglich Müllfahrzeug und Feuerwehr untersucht werden, um eine Erschließung des Grundstückes nachweisen zu können. Der Bebauungsplan selber gibt nur den Straßenraum als Verkehrsfläche an, differenziert jedoch nicht die einzelnen Parameter wie Fahrbahn, Fußgängerbereich, Stellplätze etc..

Bestehende öffentliche und private Parkflächen werden entsprechend gekennzeichnet. Der bestehende Wohnmobilstellplatz im Osten des Parkplatzes wird zudem als solcher im Bebauungsplan ausgewiesen und über die textliche Festsetzung 1.3.1.1 Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen festgesetzt, so dass die bestehende Infrastruktur für die Wohnmobilmutzer optimiert wird.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mittels der Ausweisung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Dieses Festsetzungsinstrument wird im gesamten Planbereich gewählt, da aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur die Wahrung der über die durch die Hess. Bauordnung (HBO) normierten hinausgehenden Grenzabstände aus städtebaulichen Gründen sinnvoll erscheint.

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird daher der einzuhaltende Abstand teilweise auf bis zu 5 m erhöht, um vorhandene Bebauungsachsen und Fluchtlinien aufzunehmen und planungsrechtlich sichern zu können.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Carport, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen kann weiterhin auf die Festsetzungen 1.1.4.1 und 1.1.4.2 sowie § 23 Abs.5 BauNVO verwiesen werden, wonach Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Weitere Hinweise Darstellung des Baugrenze finden sich in Kapitel 14.

3.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebietes werden im Bebauungsplan prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt, um somit den Charakter des gesamten Sondergebietes Kur, Gesundheit und Tourismus zu erhalten, aus umweltfachlichen Gesichtspunkten (Klima, Bodenschutz, etc.) und um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Weiterhin gilt es im Bereich der Stellplätze je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Bei Anpflanzungen gilt es einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Empfehlung (keine Festsetzung) für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Vorgärten: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten, zu erhaltenden Sträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung -

definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Anlage 1 entsprechen den aktuellen Vorgaben der BauGB.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird nun in einer zweiten Version (Entwurf) mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind differenziert zu betrachten und nur bedingt gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Bis auf zwei Ausnahmen wurde das gesamte Gebiet bisher als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Folglich ist hier ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Baumaßnahmen im Innenbereich nicht erforderlich (§ 18 Abs.2 BNatSchG). Bei den Flächen Flurstück 113/1, 102/7 und 102/8 handelt es sich um Bereiche im Übergang zum Außenbereich, die so groß sind, dass sie dem Innenbereich nicht mehr zugeordnet werden können. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Zum Entwurf wurden deshalb externe Ausgleichsmaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan auf den genannten Teilflächen vorbereiteten Eingriff kompensieren.

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.

Main-Kinzig-Kreis – Naturschutz und Landschaftspflege:

Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht vor Mitte Juni) und der zweite Schnitt vor Ende August erfolgen. Das Mähgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und sollte dem landwirtschaftlichen Kreislauf wieder zugeführt werden. Auf der Wiese ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel nicht zulässig.

Eine Beweidung ist als ökologisch sinnvolle Kompensationsmaßnahme auf diesen nährstoffreichen Böden nicht zulässig, da es so nicht zu dem notwendigen Nährstoffaustrag kommt. Dies kann nur ein zweischüriges Mahdregime ohne Ergänzungen zu den textliche Festsetzungen Düngung auf Dauer gewährleisten.

Die auf der Parzelle 31/5 vorhandenen Saumstrukturen sind zu erhalten.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 116/109 wird dem Eingriff im Bereich des SO 4b im Bereich der Flurstücke 102/7 und 102/8 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 175 und 176 wird dem Eingriff im Bereich des SO 4a im Bereich des Flurstücke 113/1 zugeordnet.

Die Herstellung des Gehölzstreifens als Ersatzhabitat für die Haselmaus auf der Parzelle 113/1 ist als vorauslaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn herzustellen.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In rd. 1 km Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich 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.

Im Südosten des Plangebietes wird das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ tangiert und nachrichtlich übernommen und dargestellt. Die Planung sieht keine Neuausweisung von Bauflächen vor, sondern erfasst lediglich den Bestand.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ergab sich durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum Zeitpunkt des Entwurfes zudem keine Erkenntnisse über die Betroffenheit europäischer Vogelarten vor. Dies betreffen die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Es wird auf den zum Umweltbericht beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO) und im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB.

Hinweis :

Bei den Begehungen durch den Gutachter und Umweltplaner konnten keine Zauneidechsen in den o.g. Bereichen gefunden oder beobachtet werden. Grundsätzlich sind einige wenige Strukturen im Plangebiet für das Vorkommen dieser Art vorhanden. Hierzu erfolgt im faunistischen Gutachten noch eine nachträgliche Potentialbewertung bzw. Anfertigung von Prüfbögen. Unabhängig davon gilt der § 44 BNatSchG für diese Art. Auch im Zuge der Umsetzung der Planung und auch im genehmigten Bestand gelten die Verbotstatbestände des BNatSchG. Insofern wird auf der Plankarte und in der Begründung ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen. Sofern die Potentialbewertung bzw. die Auswertung der Prüfbögen zu dem Ergebnis kommt, dass Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen könnten, werden von der Stadt Kompensationsflächen und Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag für einen möglichen Ausgleich geregelt. Hierzu erfolgt dann eine Abstimmung mit der UNB und dem örtlichen Naturschutzverein.

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.

RP Darmstadt - Naturschutz:

In einem Teilbereich wird das LSG „Auenverbund Kinzig“ überlagert. Es handelt sich um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland/Reptilienhabitat. Die Festsetzung ist mit den Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung vereinbar, daher ist eine Teillösung nicht erforderlich.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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. Weitere Informationen siehe Kapitel 14.

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.

Kreisausschuss MKK, Wasser- und Bodenschutz

Teilflächen des Plangebietes liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Salz. Die Vorgaben des § 78 Abs. 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Durch den Bebauungsplan wird in Teilen des Plangebietes in geringem Umfang ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf generiert, wobei die Quantifizierung zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht möglich ist. Da sich das Plangebiet fast ausschließlich im Innenbereich befindet und das Trinkwassernetz annähernd vollständig ausgebaut ist, geht die Stadt Bad Soden-Salmünster jedoch von einer ausreichenden Sicherstellung des Bedarfs aus.

Deckungsnachweis

Die Deckung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Aufgrund der Bestandsüberplanung und einem geringen zusätzlichen Wasserbedarf im Südwesten des Plangebietes geht die Stadt Bad Soden-Salmünster zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, ist durch den geringen Anstieg des Wasserverbrauchs nicht erforderlich.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (Entwurf) innerhalb der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden-Salmünster, die bestehende Heilquellenschutzgebietsverordnung und die hier verankerten Ver- und Gebote sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Das Plangebiet weist keine größeren Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich westlich der bestehenden Freibadanlage eine verrohrte Grabenparzelle, die nur auf Höhe des Wohnmobilstellplatzes offen ist. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft das Fließgewässer *Salz*.

Ausnahme: Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Verweis auf § 23 Abs.3 HWG).

(Hinweis: Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die bis zum 18.06.2018 vorhandenen bzw. seitdem mit wasserrechtlicher Genehmigung errichteten Anlagen haben Bestandsschutz).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, dieser ist überwiegend verrohrt und entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet. Nur auf Höhe des Wohnmobilstellplatzes ist der Graben offen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden. Der Gewässerrandstreifen der offenen Grabenparzelle wird eingehalten. Im Bereich zur verrohrten Parzelle ist der Abstand zum Graben i.d.R. mit 5m eingehalten, allerdings ist die Parzelle im Süden bereits überbaut (Bereich Tennis und Fitnessgebäude). Zur Salz wird der Abstand mit 10m eingehalten.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt

Oberflächengewässer

Bereits im Jahre 2011 hatte ich zu einem das Kurgebiet im Stadtteil Bad Soden der Stadt Bad Soden-Salmünster betreffenden Bebauungsplan eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. In dieser Stellungnahme hatte ich darauf hingewiesen, dass sich der südöstliche Bereich des Planungsgebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Kinzig“ befindet.

Das amtliche Feststellungsverfahren für die in den vorliegenden Planungsunterlagen eingetragene Überschwemmungsgrenze für das Überschwemmungsgebiet der Kinzig aus dem Retentionskataster, die den Überlagerungsbereich der Überschwemmung von Kinzig und Salz darstellt, ist bisher nicht zum Abschluss gekommen. Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Salz“ beginnt erst weiter oberhalb im Bereich der Thermalstraße und ist daher durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die zwischenzeitlich im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Gefahrenkarten für die beiden Gewässer Kinzig und Salz bestätigen, dass Teilbereiche des Planungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) von Überschwemmungen betroffen sind. Für eine Beurteilung der Überschwemmungssituation sind die aktuellen Gefahrenkarten heranzuziehen und werden von mir als Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt werden. Insoweit liegt für den Planungsbereich aktuell ein tatsächliches, aber kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor.

Für die späteren Genehmigungsverfahren der innerhalb des Überschwemmungsgebietes geplanten Bauvorhaben ist die Untere Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zuständig, und die Verfahren sind dann wasserrechtlich, je nach Verfahrensstand bzgl. des Ausweisungsverfahrens des Überschwemmungsgebietes der Kinzig nach §§ 77 oder 78 WHG zu bearbeiten.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft ein überwiegend verrohrter und teilweise überbauter Entwässerungsgraben. Im Bereich der offenen Gewässerparzelle wird, entsprechend den vorgelegten Unterlagen, der im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelte „Gewässerrandstreifen“ freigehalten. Entlang der verrohrten Gewässerstrecke wird ein Mindestabstand von fünf Metern zu baulichen Anlagen eingehalten.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Da durch die Bauleitplanung eine Veränderung der Abwassermenge generiert wird, sich die Vorhaben aber im Innenbereich befinden, wird von der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen ausgegangen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im bestehenden Entwässerungssystem entwässert werden. Eine Prüfung erfolgt derzeit.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die beim Bauantragsverfahren als geltendes Recht zu beachten sind.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage und dem Bestand des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und sollte bei Neuplanungen künftig im Trennsystem entwässert werden. Die abschließende Prüfung muss im Rahmen des Bauantrages erfolgen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt

Da sich die Änderungen im Innenbereich einer vorhandenen Bebauung befinden, wird von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen ausgegangen. Das Abwasser soll über das bestehende Abwassernetz abgeführt werden. Hierzu wird aber nichts Näheres ausgeführt. Das bestehende Abwassernetz ist kurz aufzuzeigen (Misch- oder Trennsystem). Bei Neuplanungen soll der Bereich im Trennsystem entwässern. Hier ist dann insbesondere die RW-Ableitung (Behandlung) zu beschreiben.

Hinweis:

Generell ist bei Anschluss von neuen Gebieten an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Es ist davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung gesichert ist. Es sind aber ergänzende Angaben zur bestehenden und geplanten Entwässerung erforderlich.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Aufgrund der Art der Ausweisung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden

erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt

Die planaustellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Bad Soden und ist mit einzelnen Ausnahmen bereits voll erschlossen und bebaut. Die Darstellung der bestehenden Straßenzüge als Verkehrsflächen stellt somit eine Übernahme des Bestandes dar. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht auch kein städtebaulicher Handlungsbedarf diesbezüglich maßgebliche Änderungen vorzunehmen. Es wird empfohlen, den öffentlichen Weg zwischen *Brüder-Grimm-Straße* und *Adolf-von-Nassau-Weg* als einspurige Einbahnstraße (mit 10km/h) auszuweisen. Die Straße weist eine sehr große Steigung auf, die die Befahrbarkeit im Winter einschränken kann.

Entlang der Erschließungsstraßen werden bisher nicht bebaute Bereiche für eine künftige Bebauung vorbereitet, da hier die Infrastrukturleitungen bereits verlegt und der Ausbau der Straße weitestgehend abgeschlossen ist.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich Aussagen über die Gestaltung der Stellplatzflächen getroffen. Hier gilt es je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus werden bestandsorientiert öffentliche Parkplätze sowie separat geführte Fuß- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege im Plangebiet ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes wird der Wohnmobilstellplatz entsprechend als solcher bestandsorientiert gekennzeichnet.

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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Soden-Salmünster hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bereich der *Frowin-von-Hutten-Straße*, östlich der *Brüder-Grimm-Straße* und nördlich des *König-Heinrich-Weges* befinden sich private Parkplätze, die im Bebauungsplan nur teilweise festgesetzt werden. Darüber hinaus sind entsprechende öffentliche Stellplätze im Bereich westlich der *Brüder-Grimm-Straße* sowie östlich der *Parkstraße* im Bebauungsplan entsprechend markiert und ausgewiesen. Des Weiteren ist im Osten des Plangebietes ein Wohnmobilstellplatz vorhanden, dieser wird entsprechend als öffentlicher Parkplatz mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz ausgewiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es bestehen mehrere Haltestellen, die in der Plankarte jedoch nicht explizit dargestellt werden.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand und kann somit entsprechend sichergestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits. Die Leitungen sind in den Erschließungsstraßen bereits Bestand.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) sind vorhanden und wurden zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen. Bestehende Leitungen werden gesichert, sofern die Trassen angegeben werden oder es wird unter den nachrichtlichen Übernahmen in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen. Inwieweit Gasleitungen im Plangebiet verlegt sind, wird derzeit geprüft.

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.

Breitband Main-Kinzig-GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungskabel von Breitband Main-Kinzig, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und textlich aufgeführt sind. Die Verlegetiefe ist den Bohrprotokollen zu entnehmen, die wir bei Bedarf zusenden können. Sollte es zu Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen der Breitband Main-Kinzig GmbH kommen, bitten wir um Sicherung unserer Anlagen gem. beiliegender Kabelschutzanweisung.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und textlich aufgeführt sind. Aktuelle Planunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per Email an planauskunft.mitte@telekom.de. Der ungestörte Betrieb der TK Linien muss weiterhin gewährleistet werden. Das Nutzungsrecht in Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 TKG. Auf Privatgrundstücken wurden ggf. privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Für den Fall, dass Wege eingezogen werden sollten ist sicherzustellen, dass die daraus bestehenden Nutzungsrechte der Telekom auf die neuen Grundstücke in Form einer Grunddienstbarkeit übertragen werden. Sollten unsere Rechte im bisherigen Umfang nicht mehr ausgeübt werden können und deshalb eine Veränderung oder Verlegung der TK Linien der Telekom erforderlich werden, melden wir hiermit rein vorsorglich Kostenerstattungsansprüche an. Wir bitten die Einzelheiten mit uns abzustimmen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr mit mind. 50cm Durchmesser ausgehend von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zu dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom oder bei notwendigen Veränderungen an bestehenden Hauszuführungen rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen.

Für den Fall, dass es im Plangebiet neue Erschließungen geben sollte:

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

NetzDienste RheinMain

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Main-Kinzig-Netzdienste GmbH

Im Plangebiet befinden sich Hoch- und Mitteldruckleitungen sowie eine Gasdruckregelanlage. Die Leitungen gilt es zu schützen und nicht zu überbauen und überpflanzen. Über den Leitungsbestand gibt eine online-Planauskunft, auf der Internetseite der Netzdienste, Auskunft.

Osthessen Netz

Über die Flurstücke 112/4; 112/6; 11 1/5; 111/3 und 111/2 der Flur 16, die sich im Eigentum der Stadt Bad Soden-Salmünster befinden, verläuft eine Stromkabeltrasse. Sollten diese Grundstückspartellen zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden, müssen die hierin liegenden Stromversorgungskabel mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Einzelheiten hierzu sind zu gegebener Zeit mit unserem Herrn Urbin, Telefonnummer 0661 299-1650, abzustimmen. Sollte eine eventuell noch festzulegende Ausgleichsfläche von einer 20-kV-Freileitung tangiert bzw. gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein.

Eventuell dort geplante Baumanpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der Freileitungsachse, eingehalten wird. Wir bitten Sie, in diesem Fall die textlichen Festsetzungen hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen im Bereich der noch festzulegenden Ausgleichsfläche entsprechend zu ergänzen.

Wir bitten Sie, die Schraffur für die Darstellung einer Parkfläche auf unserem Trafostationsgrundstück (Flur 16; Flurstück 112/2) zu entfernen (siehe Anlage). Der Vollständigkeit wegen bitten wir Sie, die in beigefügter Plankopie eingetragenen Symbole für die vorhandenen Trafostationen in den Bebauungsplan zu übernehmen (siehe Anlage). Evtl. notwendig werdende Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen werden wir im Zuge einer Baumaßnahme auf der Basis der jeweils gültigen Kostenregelung durchführen.

6.6 Brandschutz

Im Plangebiet bestehen bereits ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet und einzelne Vorhaben muss im Rahmen des Bauantrages geprüft werden. Nachfolgend werden Hinweise zum Brandschutz aufgeführt:

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Brandschutz

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002 ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 – Technische Regeln – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins

des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschatz). Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Main-Kinzig-Kreis in 63571 Gelnhausen festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In der Kommune Bad Soden-Salmünster steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich zur Verfügung.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Es sind weitere Maßnahmen wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich.

Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 – Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Hubrettungsfahrzeug

In der Kommune Bad Soden-Salmünster steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr) des MKK, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Hydranten

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkende Fahrzeuge be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW -Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

- Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschatz 96m³/Stunde für die Dauer von min. 2 Stunden.

- Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von max. 80m besitzen.
- Die Einhaltung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei der Sackgasse ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Nutzung ist ein lichter Wendepfad-Durchmesser von mind. 16m erforderlich. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrezufahrtswege zu verfügen.

Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und -einrichtungen im Zufahrtbereich und dem 16m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechend den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Gesamtfläche Plangebiet	rd. 25,98 ha
Sondergebiete insgesamt	19,955 ha
- Sondergebiet Kur, Gesundheit, Tourismus	15,235 ha
- Sondergebiet Freizeit, Sport und Erholung	2,531 ha
- Sondergebiet Tennis	2,189 ha
Grünfläche Minigolf	0,216 ha
Grünfläche Parkanlage	0,304 ha
Verkehrsflächen (Straße)	2,053 ha
Verkehrsfläche Zweckbestimmung	1,790 ha
- Fuß-/Radweg	0,068 ha
- Feuerwehrezufahrt	0,051 ha
- Zweckbestimmung öffentlicher Weg	0,030 ha
- Lw. Weg	0,256 ha
- Parkflächen	1,385 ha
Grabenparzelle (verrohrt und offen)	0,107 ha
Ausgleichsflächen	1,541 ha
Trafostation	0,012 ha

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes ist nur in Teilbereichen ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz

Der Stadt Bad Soden-Salmünster sind Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt.

Da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die bestandsorientierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung handelt und nur in geringem Umfang eine bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet wird, kann somit davon ausgegangen werden, dass die angesprochenen Ziele des Bodenschutzes gewahrt werden können und mithin keine Beeinträchtigung erfahren werden. Es werden aber nachfolgend für die privaten Bauherrn Empfehlungen zum Bodenschutz aufgeführt.

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.

Regierungspräsidium Darmstadt

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben können, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren

von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

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 Naturschutz, Umwelt und Geologie

Geologische Grundlagen: Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 wird das Plangebiet meist von lösslehmhaltigen und Gesteinsschutt führenden Fließerden sowie von anthropogenen Aufschüttungen über Sand- und Tonschluffsteinen der Volpriehausen-Formation (Mittlerer Buntsandstein) bestimmt.

Ingenieurgeologie: 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 empfohlen.

Hydrogeologie: Das Plangebiet liegt in der Zone III/1 des Heilquellenschutzgebietes von Bad Soden. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrologischer Sicht keine Bedenken.

Bei Bau-, -Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen zu beachten. 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).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (Voraussetzung: Kein WSG oder ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein.

Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

10 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu

schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Die vorgesehene Fläche für den Bebauungsplan „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ in Bad Soden-Salmünster, Ortsteil Bad Soden, umfasst den nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz als Einzelkulturdenkmal eingetragenen Grenzstein in der Brüder-Grimm-Str. 15.

Wir weisen darauf hin, dass im weiteren Verfahren selbstverständlich für alle Baumaßnahmen im Plangebiet, die sich in der direkten Umgebung des Kulturdenkmals befinden, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 des Hess. Denkmalschutzgesetzes einzuholen ist.

11 Immissionsschutz

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.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen 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. Dies wird von den von der Stadt angefragten Gutachterbüros bestätigt, die ebenfalls nicht die Notwendigkeit einer Begutachtung sehen. Ein Konflikttransfer auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene wird für spezielle Detailfragen für zulässig erachtet.

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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Soden-Salmünster hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

DB Service Immobilien GmbH

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Kreisausschuss MKK, Immissionsschutz

Ein Lärmgutachten, dass für den Fall festzustellender Immissionskonflikte Festsetzungsempfehlungen (z.B. aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) zu deren Bewältigung trifft, wird empfohlen.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom,

Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden (Südsüdwest) ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des bisherigen Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG), das jetzt durch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) abgelöst wurde, werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der bisherigen Energieeinsparverordnung (EnEV), das jetzt durch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) abgelöst wurde, ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Empfehlung (keine Festsetzung) für Neubauten: Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zu verwenden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik sind ausdrücklich erwünscht.

13 Kosten

Der Stadt Bad Soden-Salmünster entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

Im Rahmen des zweistufigen Bauleitplanverfahren werden von den Trägern öffentlicher Belange und den Fachbehörden Informationen aufgeführt, die erst die nachfolgenden Planungsebenen betreffen (Erschließungsplanung, Bauantragsverfahren, Bauausführung, etc.) und im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden städtebaulichen Bodenbezugs nicht festgesetzt werden können. Diese für den Vollzug des Bebauungsplanes wichtigen Informationen werdend daher nachfolgend zur Anwendung durch den Vorhabenträger und Bauherrn aufgeführt. Davon unberührt bleibt die Auflistung von gesetzlichen Vorgaben außerhalb des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, die bei den nachfolgenden Planungsebenen anzuwenden sind.

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.

Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis

Lichtimmissionen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich hierdurch eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, starkreflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- u. Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Videowände, Light-Boards) sind im Planbereich unzulässig.

Luftreinhaltung

- Gerüche emittierende Anlagen sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (z.B. Kaminöfen, Feststoffheizkessel, Pelletheizkessel) sind an Rauchgasschornsteine (Abgasanlagen) anzuschließen, deren Höhe auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 – Ableitung für Abgase - kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen – zu ermitteln sind. Die erforderliche Höhe ist gegenüber der/dem örtlich zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger/-in im Rahmen der Abnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert nachzuweisen.

Lärmimmissionen

- Lärm emittierenden Arbeiten die vordringlich in geschlossenen Räumen durchgeführt werden können, sind in diesen durchzuführen (z.B. Sägen von Brennholz).

Stadtplanerische Maßnahmen:

- Erhaltung der schattenspendenden Grünanlagen mit reichlich Baumbestand
- Schaffung von Wasserspielen und Befeuchtungsanlagen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen, um den Einfluss von Wärmeinseleffekten entgegen zu wirken

Der Bebauungsplan wird für Zwecke der Kur, Gesundheit und des Tourismus aufgestellt. Um den betreuten Patienten und Bewohnern einen möglichst großen Bewegungsradius zu ermöglichen, ist das Plangebiet behindertengerecht zu gestalten.

Wasser- und Bodenschutzes

Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan ausfolgenden Gründen zunächst Bedenken:

Am Rand des Plangebiets verläuft der Fluss „Salz“ sowie durch das Plangebiet ein namenloser Graben (Gemarkung Bad Soden, Flur 16, Flurstück 152/1).

Bei beiden Gewässern besteht im Außenbereich ein wasserrechtlich geschützter Gewässerrandstreifen (10 m ab Böschungsoberkante landeinwärts). Dieser Gewässerrandstreifen entfällt nicht durch die Einbeziehung eines Gewässers in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans (vgl. anhängende Arbeitshilfe, Ziffer 2.3.1, letzter Absatz). Im Bebauungsplan ist der Gewässerrandstreifen dargestellt und dokumentiert, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (z.B. Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktion des Gewässerrandstreifens, was insbesondere auf die Erhaltung bzw. Entwicklung einer standortgerechten Vegetation abzielt).

Auch ein Hinweis zur Information der Bauherren über diese Anforderungen sowie über die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen nach § 23 Absatz 4 HWG (gilt nicht nur für Gebäude, sondern auch für Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports, Einfriedungen, Geländeauffüllungen) sollte in den Textteil aufgenommen werden. Derzeit sehen wir jedoch keine Möglichkeit, entsprechende Genehmigungen zu erteilen, da jede bauliche Anlage die Funktion eines Randstreifens zunichtemacht und diese beispielsweise auch nicht durch entfernt gelegene Ersatzflächen ausgeglichen werden kann.

Teile des Plangebiets liegen im Bereich, den eine Arbeitskarte der Wasserwirtschaftsverwaltung als Überschwemmungsgebiet darstellt. Diese Flächen gelten nach § 45 Abs. 1 HWG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Auch die Gefahrenkarte nach dem aktuellen Hochwasserrisikomanagementplan des Landes Hessen bestätigt überwiegend diese Überschwemmungsflächen (vgl. anhängende Karten). Im Bebauungsplan ist weder das Überschwemmungsgebiet dargestellt noch dokumentiert, wie die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden sollen (u.a. Verbot der Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen, die Errichtung von baulichen Anlagen bzw. Mauern, Wällen usw., die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche sowie Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen).

Die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche kann vor einer Entlassung nicht mit Bauflächen überplant werden.

Regierungspräsidium Darmstadt

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet. Im Bauleitplan ist festzusetzen, dass die bestehende Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten ist.

Die Datengrundlage für die Altflächendatei der Gemeinde Bad Soden Salmünster wurde allerdings seit fast 20 Jahren nicht mehr fortgeschrieben.

Dies ist gem. HAltBodSchG Aufgabe der Gemeinden. In § 8 des HAltBodSchG zur Altflächendatei werden im 4. Absatz die Pflichten der Gemeinden geregelt. Demnach haben diese die verfügbaren Daten zu erheben, Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Die Daten werden über das den Gemeinden zugängliche Programm DATUS in der Altflächendatei gespeichert, die in das hessische Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Programmzweig ALTIS, integriert ist.

Insofern muss hier entsprechend seitens der Gemeinde nachgearbeitet werden.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art ,das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Abschließend weise ich auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hin, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Kommunales Abwasser

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Es ist voraussichtlich davon auszugehen, dass die vorhandenen Entwässerungsanlagen eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit aufweisen.

Hierzu sollten aber ergänzende Aussagen zur Abwasserbeseitigung in die Begründung aufgenommen werden (vorh. Entwässerung erfolgt im Mischsystem, Plangebiet ist in GEP und SMUSI berücksichtigt sowie auch eine Aussage zur hydr. Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation).

Anfallendes Regenwasser soll in geeigneten Fällen als Brauchwasser genutzt (Zisternen) bzw. versickert werden.

Für Neuplanungen ist künftig eine Entwässerung im Trennsystem angedacht. Hier wäre dann insbesondere die Regenwasserableitung aufzuzeigen.

Für eine Einleitung von NW in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Rahmen eines späteren Erlaubnisanspruchs sind ggf. weitere Nachweise (Leitfadenbetrachtung/Immissionsnachweis) zu führen.

Kreisausschuss MKK, Naturschutz und Landschaftspflege

Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandbildenden Kräuter (nicht vor Mitte Juni) und der zweite Schnitt nicht vor Ende August erfolgen. Das Mähgut ist spätestens nach dem Trocknen von der Fläche zu entfernen und sollte dem lw. Kreislauf wieder zugeführt werden. Auf der Wiese ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zulässig.

Eine extensive Beweidung ist als ökologisch sinnvolle Kompensationsmaßnahme auf diesen nährstoffreichen Böden nicht zulässig, da es so nicht zu dem notwendigen Nährstoffaustrag kommt. Dies kann nur ein zweischüriges Mahdregime ohne Düngung auf Dauer gewährleisten.

Im Bereich von Grünflächen gelegene Gehölzbestände sollten daher zum Erhalt festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir die Festsetzung der Begrünung von Fassaden, wenn eine Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Anpflanzungen nicht möglich ist.

Die vorgeschlagene CEF-Maßnahme für die Schlingnatter wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch ist die Flächen, auf der der Steinriegelkomplex angelegt werden soll, nicht geeignet, da sie nicht ausreichend besonnt ist. Es ist davon auszugehen, dass Reptilien das für sie neu angelegte Biotop nicht annehmen und abwandern. Des Weiteren ist der Standort ebenfalls nicht geeignet, da sich das neue Biotop in einem Überschwemmungsgebiet und in unmittelbarer Nähe eines Parkplatzes und eines Vielschnittrasens befinden würde. Durch letzteres ist das Nahrungshabitat nicht ausreichend groß. Zusätzlich stellt die Anlage des Biotops eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach der Landschaftsschutzverordnung „Auenverbund Kinzig“ dar. Derzeit ist unklar, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind. Das Biotop ist an einer anderen, geeigneten Stelle zu planen und anzulegen. Wir empfehlen aufgrund seiner Ortskenntnisse eine Zusammenarbeit mit dem örtlichen Naturschutzverein.

Auch im Hinblick auf das im Textteil fragmentarisch behandelte Thema Biodiversität ist es zielführend, auch Saumgesellschaften und artenreiche Wiesen zum Erhalt festzusetzen und fall dies dort nicht möglich ist, andere geeignete Standorte für die Entwicklung dieser Biotope festzulegen. Für die nordwestliche Wiesenfläche (Flur 17, Flst. 31/5 ist eine Festsetzung möglich, da hier keine Bebauung vorgesehen ist. Generell gilt jedoch, dass auch Saumstrukturen einen großen Gewinn für die Biodiversität bedeuten.

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

Baustein Umweltbericht: **Ziele**

Kap. 1.1.1 des Umweltberichtes verweist auf Kap. 1 in der Begründung. In Kap. 1 der Begründung wird auf das Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) Bezug genommen. Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele), zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), zum Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts) ist im vorliegenden Bauleitplan nicht enthalten. Weiterhin werden diese Gesetze auch nicht in Kap. 1.2 des Umweltberichtes erwähnt.

Baustein im Umweltbericht: **Monitoring**

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden erheblichen nachteiligen Wirkungen aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist. Die vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf den Arten- und Naturschutz.

Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB — Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 — Gz.: III 8 — 08% 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://www.umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutzder-bauleitplanung>).

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 Naturhaushalts) verwiesen .

Bad Soden-Salmünster und Wettenberg, 21.10.2021 und 22.11.2021

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Franziska Licher (M.Sc. Geographie)

(S_BG_BP_SO Kur.docx)

Anlagen

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Weitere Erläuterungen zur Begründung

Auf Basis der abschließenden Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss wird die Begründung um weitere Erläuterungen zu einzelnen Kapitel ergänzt.

Ergänzung des Kapitels 6.2.

Für die jetzt im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes eine Festsetzung über die Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 20.05.2019 gemäß § 52 Abs. 2 und 5 HBO sowie § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Für die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 52 Abs. 2 HBO) wird festgelegt, dass die Zahl der Stellplätze für Personenkraftwagen 2,0 Stellplätze je Wohnung beträgt. Der Nachweis hat im Rahmen des Bauantragsverfahren zu erfolgen. Aufgrund des zunehmenden Anteils von Privat-Pkws muss der Grundstückseigentümer bei Schaffung von Wohnraum ausreichend Parkraum zur Verfügung stellen, um den öffentlichen Straßenraum von parkierenden Fahrzeugen zu entlasten.

Ergänzung des Kapitels 3.4.

Wie bereits in der Begründung, wird das Plangebiet durch unterschiedliche Quartiere, Gebäude, Grundstücksgrößen und Nutzungen geprägt. Die Festsetzung der Baugrenzen ist dann jeweils in den einzelnen Quartieren anhand des Bestandes oder erforderliche Abstände zur Erschließungsstraße oder auch zum Nachbargrundstück festgesetzt worden, wobei darauf geachtet worden ist, dass hier eine einheitliche Vorgehensweise je Quartier angestrebt wird. Für das betroffene Flurstücke 95/3 wird zur Brüder-Grimm-Straße ein Abstand von 7m vorgesehen, der sich u.a. am Bestand des Gebäudes Nr. 11 orientiert. Die Abstandsfläche kann für weitere Stellplätze, die bei einer Umnutzung des Gebäudes benötigt werden, baulich gestaltet werden. Auch der südöstlich angrenzende Nachbar zum Flurstück 95/4 (Parzelle 95/5) muss diesen Abstand grundsätzlich einhalten. Für das betroffene Flurstücke 96/7 wird zur Parkstraße ein Abstand von 7m vorgesehen, der sich u.a. am Bestand des Gebäudes Nr. 12 orientiert (einheitliche Bauflucht). Die Abstandsfläche kann z.B. für Stellplätze genutzt werden. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken im Südosten, Parzelle 96/7 bis 96/10 beträgt einheitlich 5m.

Für das betroffene Flurstücke 113/1 wird zur Brüder-Grimm-Straße ein Abstand von 9m vorgesehen, der sich u.a. am Bestand des Gebäudes Nr. 20 orientiert. Die Abstandsfläche kann für Nebenanlagen und Stellplätze, die bei der Bebauung des Gebäudes benötigt werden, baulich gestaltet werden. Die Festsetzung des Baufensters wird in Anlehnung der Verlängerung des Gebäudes Klinik Bellevue (Brüder-Grimm-Straße 20) vorgesehen, so dass mit einer Bautiefe von 30m und einer Länge von fast 65-100m ausreichend Bauland zur Bebauung mit Wohngebäuden o.ä. möglich ist. Auch im Bereich Brüder-Grimm-Straße 6-12 wird ein Abstand von 5-7m zum Straßenraum vorgesehen, da aufgrund der vorhandenen Böschung ein Abstand mit den baulichen Anlagen aus statischen Gründen sinnvoll ist. Aufgrund der Bautiefe auf dem Flurstück 113/1 i.V.m. der Möglichkeit von 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss (Gebäude bis zu einer Höhe von 13-14m zu errichten), ist der Abstand von 9m des Gebäudes zur Brüder-Grimm-Straße städtebaulich begründet, um zum einen die erdrückende Wirkung, die von dieser max. Höhe ausgeht, durch das zurückgesetzte Baufenster in Richtung Westen (von der Straße weg) zu minimieren.

Die Darstellung der Baugrenze zur geplanten nördlich angrenzenden Erschließungsstraße wird auf 5m festgesetzt, da hier eine Straßenverbreiterung vorgesehen ist, um somit die ordnungsgemäße Erschließung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten (auch im Hinblick auf eine künftige Grundstücksteilung), so dass hier die Baugrenzen für die betroffenen Grundstücke einheitlich abgegrenzt werden. Darüber hinaus orientieren sich zahlreiche Baugrenzen am vorhandenen Bestand bzw. an den

Mindestabständen der Hess. Bauordnung (3m) sowie an Bereichen wo Sichtachsen oder Kreuzungspunkte freigehalten werden müssen.

Insofern ist die Begründung für die einzelnen Grundstücke in Bezug auf die Festsetzung der Baugrenze nicht zwingend erforderlich und ergibt sich aufgrund der Örtlichkeit und des Bestandes teilweise selbsterklärend.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass die Baugrenzen maßgeblich sind für die Platzierung der Hauptgebäude, da gemäß Festsetzung 1.4.1 Garagen und Carports, Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) errichtet werden können.

Insofern hält die Stadt Bad Soden-Salmünster an der großzügigen Ausweisung der Baugrenze auf den Flurstücken 95/3 und 96/4 fest.

Ergänzung des Kapitels 3.1.1

Im Verfahrensverlauf hat sich die Stadt Bad Soden-Salmünster intensiv mit der Aufnahme einer Wohnnutzung im Kurgebiet sowie der möglichen Begrenzung der Wohneinheiten in den einzelnen Quartieren beschäftigt. Im Ergebnis der politischen Diskussion wurde zum Entwurf die Wohnnutzung mit als Nutzungskategorie in den überwiegenden Quartieren mit aufgenommen. Somit sollte einem angehenden Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden bzw. die im Rahmen des Vorentwurfes vorgetragenen Anregungen und Hinweise seitens der Öffentlichkeit in den Planungsprozess berücksichtigt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausbildung der Nutzung, Gebäudedimension und Grundstücksgrößen im Plangebiet, wurden dann verschiedene Szenarien für die Festsetzung der Wohneinheiten diskutiert, wobei man sich dann auf die Kompromisslösung mit 7 Wohneinheiten festgelegt hat, die jedoch je nach Quartier in unterschiedliche Grundflächen der künftigen Gebäude differenziert worden sind. Bei der Festsetzung der Grundflächen erfolgt eine genaue Betrachtung des Bestandes, der vorhandenen Freiflächen, der Möglichkeit der Grundstücksteilungen und die Thematik der Stellplätze, die vor allem bei der Entstehung von zu vielen Wohneinheiten zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit angrenzenden Kurbetrieben führen kann. Auch die Ver- und Entsorgung und die Erschließung der einzelnen Quartiere wurde in dieser Betrachtung für die Anzahl der WE festgesetzt.

In der Summe bietet diese Festsetzung den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eine deutliche städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung ihres Grundstückes bzw. der Gebäude vorzunehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erfasst alle baulichen Anlagen (Bestand und Planung) auf den einzelnen Grundstücken. Dabei gilt die Grundflächenzahl für das eigentliche Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO zusammen. In diesem Zusammenhang wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen, in dem neben der eigentlichen GRZ nochmal 50% für die genannten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports mit zur Berechnung herangezogen werden. Die Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche (GR) bezieht sich ausschließlich auf die Wohngebäude, die in einzelnen Nutzungskategorien errichtet werden dürfen. Diese zusätzliche Aufnahme der Grundfläche für Wohngebäude resultiert aus den o.g. städtebaulichen Gründen, um eine behutsame Nachverdichtung und wirtschaftliche Ausnutzung der privaten Grundstücke (und Freiflächen) zu ermöglichen, ohne dass der eigentliche Gebietscharakter des SO Kur, Gesundheit und Tourismus maßgeblich beeinträchtigt wird. Ziel der Stadt Bad Soden-Salmünster ist es, dass sich die geplante Wohnnutzung in das bestehende Umfeld einfügt. Insofern war eine Begrenzung der WE und der max. Grundfläche möglicher Wohngebäude zwingend erforderlich.

Würde, wie in einigen Stellungnahmen vorgeschlagen, eine Steuerung der baulichen Ausnutzung nur über die Grundflächenzahl (GRZ) erfolgen und gleichzeitig eine großzügige Festlegung der Baugrenze im Bebauungsplan festgesetzt, könnten Gebäude und Anzahl von Wohneinheiten entstehen, die den eigentlichen Gebietscharakter dieses Plangebietes erheblich beeinträchtigen können (z.B. immissionsrechtliche Beeinträchtigungen durch Verkehrsaufkommen und Stellplatzfragen).

So könnten bei einem 800qm großen Grundstück und bei einer GRZ von 0,5 Gebäude mit 400qm Grundfläche entstehen, mit der entsprechenden Anzahl an WE, wenn diese nicht vorgeben werden. Bei 3 Vollgeschossen wären somit 1.200qm Geschossfläche möglich. Bei Wohnungen von 80m² Größe könnten so auf 15 Wohneinheiten auf 800m² entstehen. Somit würde die dann entstehende Wohnnutzung, auch übertragen auf alle Grundstücke im Plangebiet, bei den eine Umnutzung möglich ist, zu einer deutlichen Veränderung des Gebietscharakters führen. Dies widerspricht dem Aufstellungsbeschluss, dem Planziel und den Ergebnissen des bisherigen Planungsprozesses. Insofern hat sich die Stadt Bad Soden-Salmünster und die politischen Gremien mit der Thematik der Wohneinheiten für Wohngebäude intensiv auseinandergesetzt und sich für die zusätzliche Festsetzung einer Grundfläche mit Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten entschieden.