

# Natur- und Artenschutzfachliche Stellungnahme / Ersteinschätzung

Bestandsaufnahme und  
gutachterliche Ersteinschätzung

Vorgang: Bebauungsplan „Am Golfplatz“  
Errichtung einer Modulhaus-/Tinyhaus-Siedlung  
Bad Soden-Salmünster Gemarkung Alsberg,  
Flur 2, Flurstück 26/3.

ENTWURF

August 2025

**Auftraggeber (AG)**

Casagrande Beteiligungen GmbH

Hr. Marcus Casagrande

Paul-Tillich-Straße 8

D – 60528 Frankfurt am Main

**Auftragnehmer (AN)**

Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI)

Am Sonnenhang 4

D – 34128 Kassel

**Ansprechpartner**

Dipl.-Biol. Nicole Burghardt, MSc. ULM

Tel. +49 561 96988-60

E-Mail: info@bpi-kassel.de

**BPI**

Burghardt und Partner, Ingenieure

**Bearbeitung**

Dipl.-Biol. Nicole Burghardt

Dipl.-Ing. Jutta Burghardt

**Gestattungserklärung**

Hiermit überträgt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Nutzungsrechte hinsichtlich der nachfolgenden Ausarbeitung

**Natur- und Artenschutzfachlichen Stellungnahme / Ersteinschätzung als Basis für die Erstellung des Bebauungsplans „Am Golfplatz“**

Vorgang: Bebauungsplan „Am Golfplatz“, Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Alsberg, Flur 2, Flurstück 26/3, Errichtung einer Modulhaus-/Tinyhaus-Siedlung

uneingeschränkt, zur öffentlichen Verwendung.

Bei Weitergabe oder Veröffentlichung der Stellungnahme bzw. von zugehörigen Textauszügen hat der Auftraggeber Sorge zu tragen, dass diese Inhalte nicht fehlinterpretiert werden können.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Auftragsgegenstand.....	2
1.2.	Beschreibung des Planentwurfs.....	2
1.3.	Wirkfaktoren.....	4
2.	Lage des Plangebiets im Planungsraum.....	4
2.1.	Schutzgebiete, Biotope, Lebensräume im Umfeld des Planungsraums.....	4
3.	Dokumentation der Ortsbegehung.....	6
4.	Untersuchungsergebnisse und Zusammenfassung.....	9
5.	Literaturverzeichnis.....	10
6.	Abbildungsverzeichnis.....	10

## 1. Einleitung

Folgende Punkte finden in der gutachterlichen Stellungnahme / Ersteinschätzung Beachtung.

- a) Überprüfung des Plangebiets<sup>1</sup> und des Planungsraums<sup>2</sup> auf eine direkte und indirekte Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten und/oder ihrer potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Umsetzung des Bauvorhabens.
- b) Sofern a) bejaht werden kann oder wahrscheinlich ist, erfolgt eine Empfehlung für weitere, ggf. notwendige Untersuchungen

### 1.1. Auftragsgegenstand

Im Rahmen einer geplanten Modulhaus-/Tinyhaus-Siedlung auf einer Fläche von rd. 0,65 ha in der Gemarkung Alsberg, Flur 2, Flurstück 26/3 (siehe Abbildung 1) ist zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme / Ersteinschätzung zum Natur- und Artenschutz gefordert. Die fachliche Stellungnahme soll einschätzen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Natur- und Artenschutzrechtliche Belange (vor allem § 39 und § 44 BNatSchG [1] und BArtSchV [2]) betroffen sind.

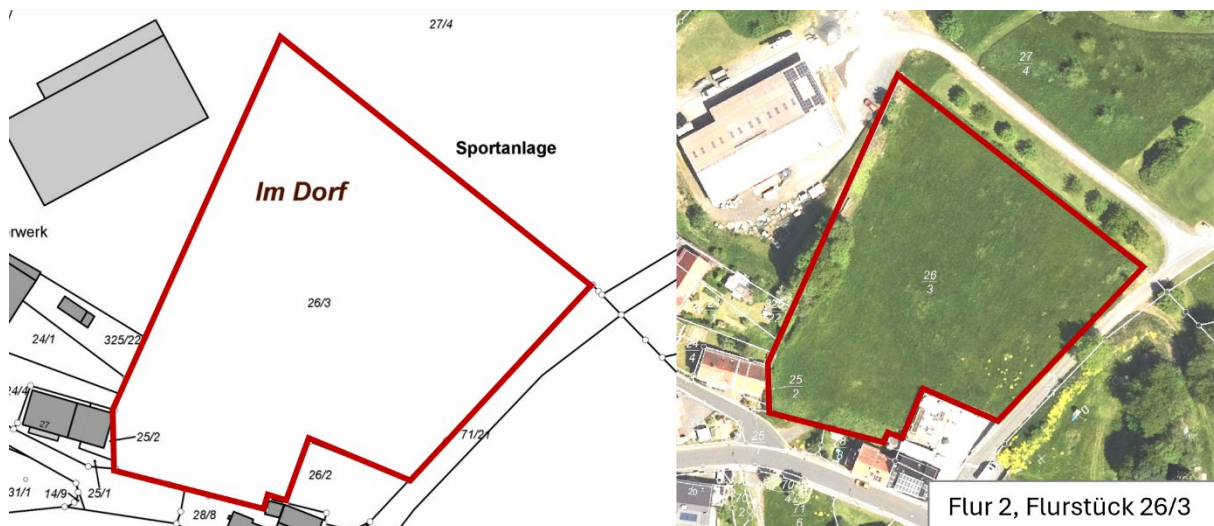


Abbildung 1: Übersicht zum Plangebiet (Flur 2, Flurstück 26/3 der Gemarkung Alsberg) mit einer Größe von 6.444 m<sup>2</sup>. Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit einer Standard-Liegenschaftskarte (links) und einem Luftbild mit Flurstückinformationen (rechts) [3].

### 1.2. Beschreibung des Planentwurfs

Vorgesehen ist eine Bebauung der Fläche mit einer Tinyhaus-Siedlung. Die Gebäude sollen in unterschiedlichen Größen erstellt und in verschiedenen räumlichen Ausrichtungen errichtet werden. Im südlichen Bereich soll eine Fläche mit Parkmöglichkeiten entstehen (siehe Abbildung 2). Die Gebäude sollen von der südlichen Parkfläche aus, über unterschiedlich breite Gehwege erreicht werden. Aktuell steht in der Diskussion, die zentrale Zuwegung aus

<sup>1</sup> Fläche auf der die Planung liegt (hier Flur 2, Flurstück 26/3)

<sup>2</sup> Direktes und erweitertes Umfeld des Plangebiets

Brandschutzgründen (Löschwasserzugang) nach Norden auf den Versorgungsweg des Golfplatzes weiterzuführen.

## MODUL HOME ALSBERG

VORENTWURF III  
12/06/25  
KfH

10 x TYP 1 (NC 43)  
5 x TYP 2 (NC 37)  
4 x TYP E (NC 78)  
4 x TYP 3 (NC 57)

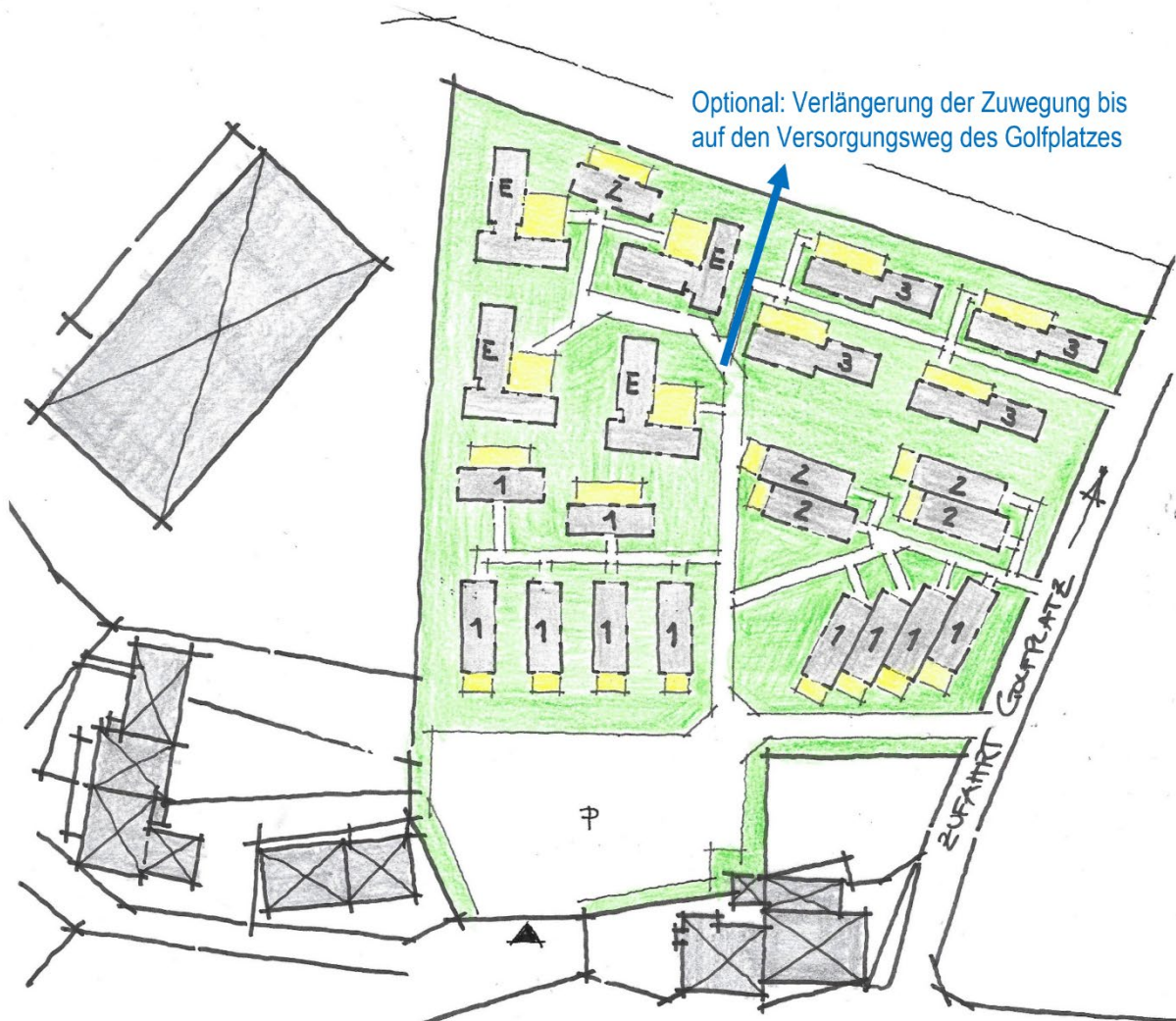


Abbildung 2: Übersichts- und Lageplan „Modul Home“ Alsberg (Stand 06/2025), mit der optionalen Verlängerung der Zuwegung auf den nördlich verlaufenden Versorgungsweg des Golfplatzes (Stand 08/2025). (Planzeichnung zur Verfügung gestellt von XXX)

### 1.3. Wirkfaktoren

Im Rahmen des Vorhabens muss eine Baustelle eingerichtet und voraussichtlich Erdarbeiten durchgeführt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist unklar, ob Bäume und/oder Büsche im Randbereich des Plangebiets entfernt bzw. zurückgeschnitten werden.

Prinzipiell können sich bei Umsetzung des Projekts nachfolgende bau-, anlagen- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten ergeben.

1. Beeinträchtigung durch baubedingte akustische und optische Störungen
2. Tötung von Tieren während der Bauphase
3. Anlagenbedingte Beseitigung von Grünstrukturen mit theoretischem Verlust von Quartieren sowie Brut- und Nahrungshabitaten für Kleinsäuger, Insekten, Vögeln und Reptilien
4. Nutzungsbedingte Erhöhungen der Störwirkungen gegenüber dem vorherigen Zustand sind nur für das direkte Umfeld zu erwarten. Anthropogene Störwirkungen durch die angrenzende Wohnbebauung und Straßen durch Spaziergänger und Verkehr sind bereits vorhanden, so dass von einer unverhältnismäßig starken Erhöhung der Störwirkung aktuell nicht ausgegangen wird.

## 2. Lage des Plangebiets im Planungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss östlich an der Ortslage Bad Soden-Salmünster, Ortsteil Alsberg im Main-Kinzig-Kreis. Anschließend und nördlich des Plangebiets befindet sich die Golfplatzfläche des Golf-Club-Spessart e.V.

Der beplante Bereich liegt innerhalb der Haupteinheitengruppe 14 „Hessisch-Fränkisches Bergland“ mit der naturräumlichen Haupteinheit 141 „Sandsteinspessart“, Naturraum 141.5 Nördlicher Sandsteinspessart [4].

Topographisch ist die Fläche leicht hangig mit einem Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West.

### 2.1. Schutzgebiete, Biotop, Lebensräume im Umfeld des Planungsraums

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hessischer Spessart“.

Weiter südlich der Ortschaft Alsberg befindet sich das Naturschutzgebiet 1435089 „Alsberger Hang“ welches innerhalb und am nördlichen Rand des Vogelschutzgebiets 5722-401 „Spessart bei Bad Orb“ sowie im FFH-Gebiet 5722-304 „Spessart bei Alsberg“ liegt (siehe Abbildung 3). Die drei genannten Schutzgebiete grenzen nicht unmittelbar an des Planungsgebiet an [4].

Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sowie das weiter entfernt liegende Naturschutzgebiet sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen.

Nicht im Plangebiet, aber direkt angrenzend und damit im Planungsraum, finden sich Gehölzstrukturen, die in der Hessischen Biotopkartierung (1992-2006) geführt werden sowie eine Streuobstbaumreihe, die über die Luftbildinterpretation der HLNUG aufgenommen wurde (siehe Abbildung 3).

Je nach Ausführung des Vorhabens muss bzw. kann hier von einer potenziellen Beeinträchtigung der genannten Strukturen ausgegangen werden.

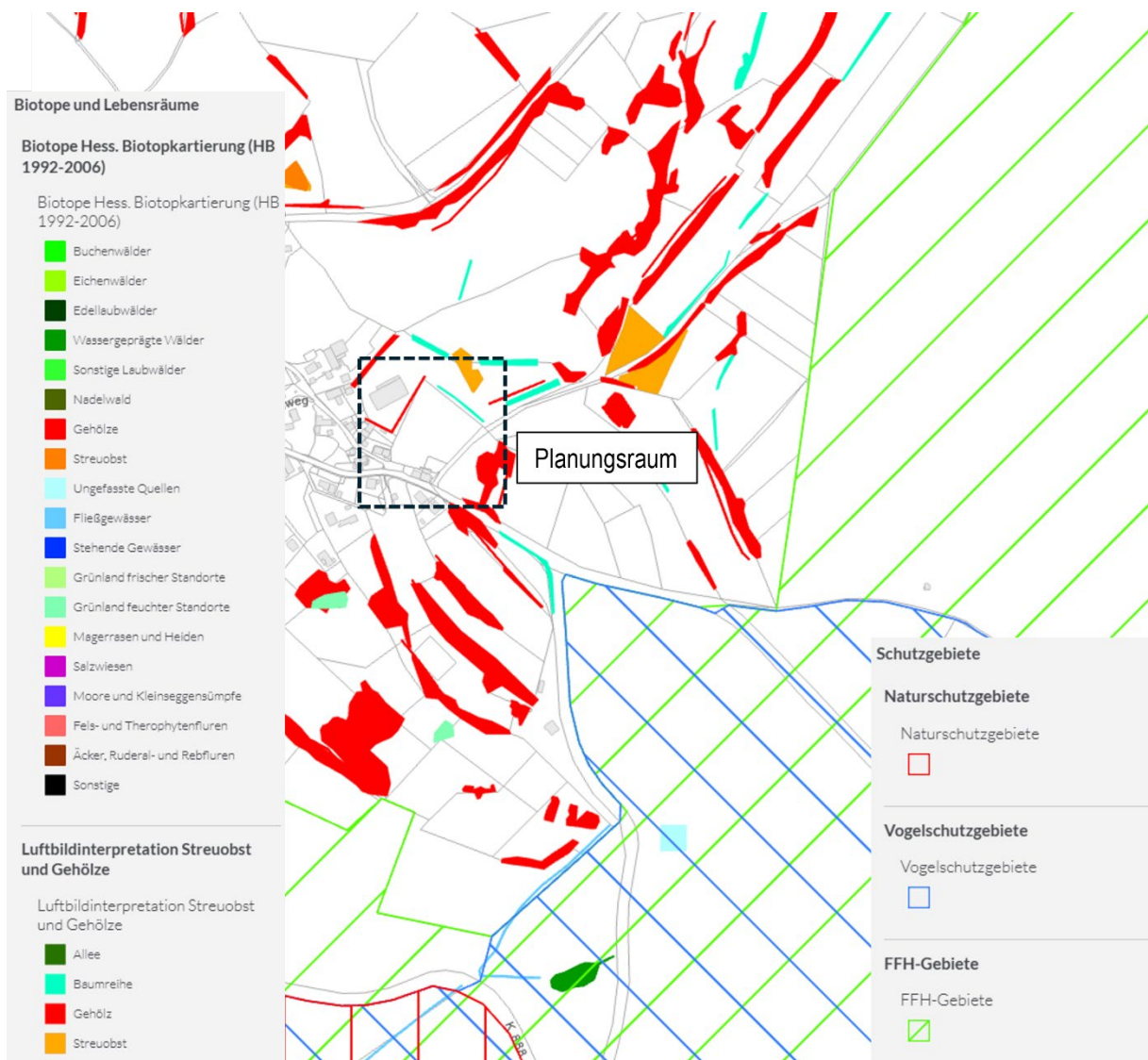


Abbildung 3: Auszug Natureg-Viewer [4]: Übersicht zu Schutzgebieten, Biotopen und festgehaltenen Lebensräumen im näheren Umfeld des Planungsraums.

### 3. Dokumentation der Ortsbegehung

In dieser Untersuchung werden, aufgrund der sich im Plangebiet und Planungsraum vorgefundenen Vegetationsstrukturen, primär die Zielarten<sup>3</sup> Vögel (Avifauna) und Fledermäuse (Microchiroptera) sowie Reptilien (Reptilia), Insekten (Insecta), hier speziell Schmetterlinge (Lepidoptera) und Kleinsäuger behandelt.

Am 29.07.2025 (später Vormittag) fand eine Ortsbegehung des Plangebiets und des Planungsraums statt.

Bei dieser wurde besonderes Augenmerk auf die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet selbst, sowie im direktem Umfeld gelegt. Des Weiteren wurden Zufallsfunde von Tierarten dokumentiert.

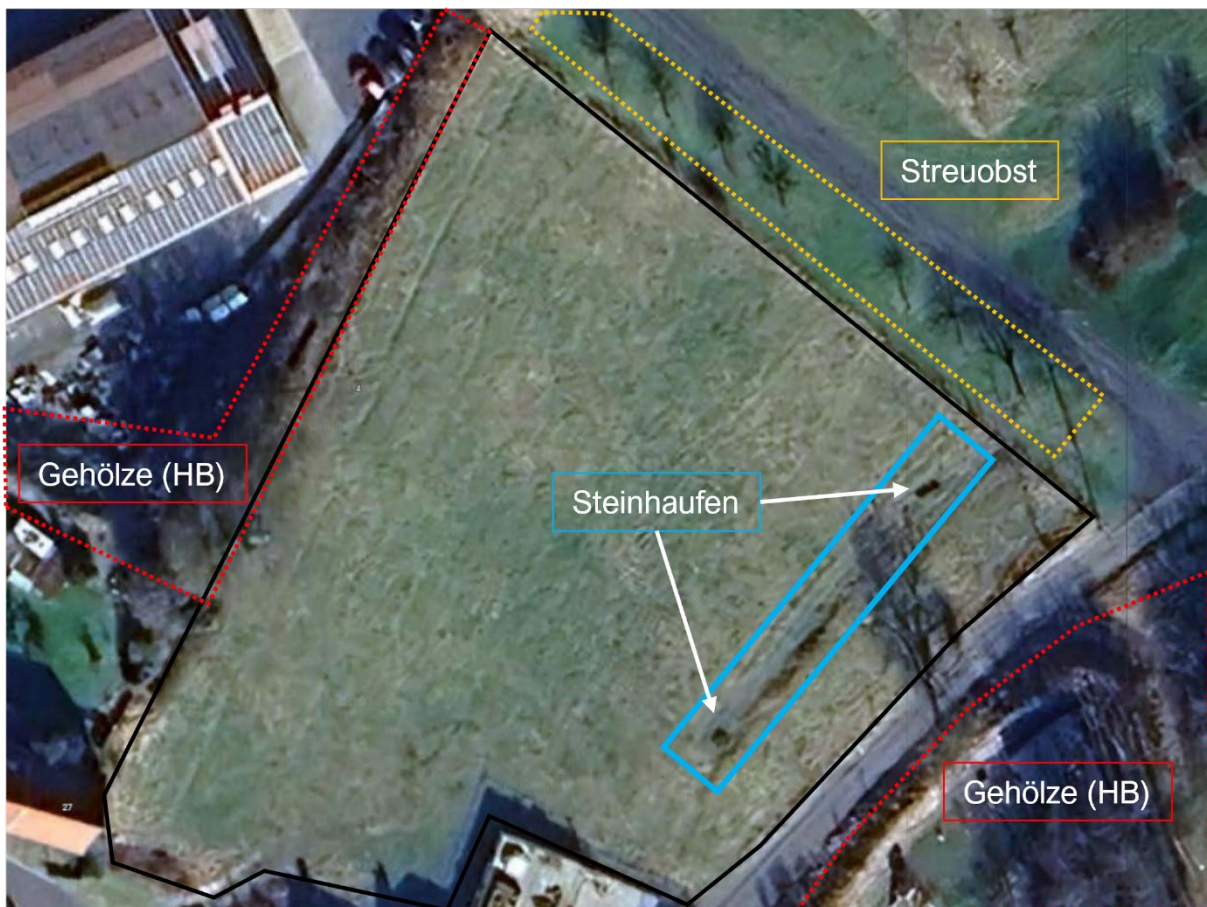


Abbildung 4: Übersicht Plangebiet und Planungsraum mit den angrenzenden Strukturelementen aus der HB und Luftbildkartierung der HLNUG sowie den zwei eingefriedeten Steinhaufen (unklarer Funktion). Zwischen den Steinhaufen fällt im Luftbild eine andere Artenzusammensetzung der Vegetation aus.

Zum Zeitpunkt der Begehung stellte die Fläche des Plangebiets eine gemähte Wiese mit verschiedenen Gräsern, Kräutern und Blühpflanzen (bspw. *Centaurea nigra*, *Hypericum perforatum*, *Hypericum maculatum* agg., *Vicia cracca* agg., *Knautia arvensis* agg., *Campanula*

<sup>3</sup> Die Bezeichnung „Zielart“ ist in diesem Fall nicht im taxonomischen, sondern im naturschutzfachlichen Kontext zu sehen. „Zielart“ beschreibt hier zusammenfassend Tiere unterschiedlicher Taxonomien, die im Rahmen der Stellungnahme relevant sein können.

*rapunculus*, *Galium mollugo* agg., *Trifolium pratense*, *Lotus corniculatus* agg., *Pimpinella saxifraga* agg. oder *Hypochaeris radicata*) dar.

Auf der Wiese befinden sich zwei größere Steinhäufen (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5), welche teilweise von verschiedenen Pflanzenarten überwachsen sind. Die Steinhäufen waren bzw. sind zum Teil mit einem niedrigen Drahtzaun umfriedet. Über Luftbildaufnahmen ist zwischen den beiden Steinhäufen eine Veränderung der Artenzusammensetzung des Grünlandes zu erkennen (lineare Verbindung). Bei der Begehung vor Ort konnte außerdem ein leichter Versatz / Bruchkante zwischen den beiden Steinhäufen, parallel zum süd-östlich verlaufenden Weg, festgestellt werden (siehe Abbildung 4).



Abbildung 5: Steinhäufen im Planungsgebiet (vgl. Abbildung 4). Zum Teil sind sie noch mit Draht umfriedet. Die Steine variieren in ihrer Größen (zwischen 15 bis 30 cm) und bilden in ihrer Packung Zwischenräume.

Entlang der nord(östlichen) Grenze des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe (Streuobst) abgegrenzt durch einen Drahtzaun (Flurstücksgrenze, siehe Abbildung 4) mit krautigem Bewuchs und teilweise Strauchgehölzen (bspw. *Prunus spinosa* agg., *Cornus sanguinea*).

Nordwestlich wird die Fläche von einem breiteren Gehölzsaum mit Strauch- und Baumschicht (siehe Abbildung 4, HB-Kartierung) begrenzt. Größere Äste der Feldahorne (*Acer campestre*) und Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) ragen hier in das Plangebiet. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets befinden sich wenige einzelstehende, jüngere Baum- und Strauchgehölze (bspw. *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Crataegus monogyna*), welche ebenfalls durch einen Drahtzaun mit krautigem Bewuchs abgegrenzt sind. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Gebäude, welches der Wohnbebauung des Ortes Alsberg zugehörig ist (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7).

Während der Begehung des Plangebiets und der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden durch Zufallsbeobachtungen verschiedene Schmetterlingsarten (*Lepidoptera spec*) sowie eine Waldeidechse (*Zootoca vivipara*), Ameisen (*Iasius spec*) und unterschiedliche Vogelarten (*Aves spec*) gesehen bzw. gehört.



Abbildung 6: Links: (Streuobst)Baumreihe an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets, fotografiert Richtung Südosten. Das Plangebiet liegt rechts vom Zaun. Rechts: Gehölzstrukturen an der nord-westlichen Gebietsgrenze, die Äste der höheren Vegetation (speziell Feldahorn und Vogel-Kirsche) ragen in das Plangebiet.



Abbildung 7: Links: Blickrichtung Südosten, im Hintergrund sind die Gehölzstrukturen der Hess. Biotopkartierung (außerhalb des Plangebiets) sichtbar. Rechts: Blickrichtung Süden mit dem angrenzenden Wohngebäude im Hintergrund. Im Vordergrund (Pfeil) ist die veränderte Artenzusammensetzung zwischen den beiden Steinhaufen zu erkennen.

#### 4. Untersuchungsergebnisse und Zusammenfassung

Anhand der Datengrundlage sowie der bei der Ortsbegehung vorgefundenen Habitatstrukturen und Zufallsbeobachtungen ergibt sich folgende Ersteinschätzung für das Vorhaben.

Das Plangebiet (Flurstück 26/3) bietet, über die vorgebunden Steinhaufen (lockerer Packung), das Potenzial als Reptilienhabitat. Das Vorkommen von Reptilien in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet konnte durch eine Zufallsbeobachtung einer Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) bestätigt werden. Gleichfalls wurden eine Reihe von unterschiedlichen Schmetterlingsarten im Plangebiet beobachtet.

Infolgedessen sollt, vor Umsetzung des Bebauungsvorhabens, für das **Plangebiet** eine genauere Bestandsaufnahme für die Artengruppen **Reptilien** (nach der Winterruhe ab März) und **Schmetterlinge** (Frühsommer und Sommer) erfolgen.

Der **Planungsraum** umfasst, in direkter Abgrenzung zum Plangebiet, Hecken- und Saumbereiche (zum Teil mit höherer Vegetation und Streuobst), die auch in der Hessischen Biotopkartierung geführt werden (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

Ist bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens von einer Beeinträchtigung (bspw. durch Störungen oder Entnahme) dieser Bereiche auszugehen, dann wird eine tiefergehende Prüfung dieser Areale notwendig. In diesem Fall sollte, zusätzlich zu den bereits genannten Artengruppen, auf das Vorkommen von **Fledermäusen** und **Vögeln** (in den großen und älteren Baumstrukturen, speziell im nordwestlichen Bereich) sowie **Kleinsäugetern** (nach der Winterruhe ab April) in den Saum- und Heckenbereichen geprüft werden.

Generell muss das Entfernen von Grünstrukturen (Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) erfolgen.

## 5. Literaturverzeichnis

- [1] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 23. 10. 2024): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG. Zugriff: [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/BNatSchG.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BNatSchG.pdf), BNatSchG [abgerufen am 08/2025].
- [2] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 21. 01. 2013): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV. Zugriff: [https://www.gesetze-im-internet.de/bartschv\\_2005/BArtSchV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/bartschv_2005/BArtSchV.pdf), BArtSchV [abgerufen am 08/2025].
- [3] HLBG (o.A.): Liegenschaftskarte. Zugriff: [https://gds.hessen.de/INTER-SHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/ViewData-Start/137144862?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-Restart&IsOnlineBasket=false&ProductUUID=LYoKFwNVbQsAAAF.NOJVXZuM&LineItemID=H00KFwNUncAAAGYx9suGIVl](https://gds.hessen.de/INTER-SHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/137144862?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-Restart&IsOnlineBasket=false&ProductUUID=LYoKFwNVbQsAAAF.NOJVXZuM&LineItemID=H00KFwNUncAAAGYx9suGIVl) [abgerufen am 08/2025].
- [4] HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (o.A.): Natureg Viewer. Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATURschutzREGISTER Hessen). Zugriff: <https://www.hlnug.de> [abgerufen am 08/2025].

## 6. Abbildungsverzeichnis

Insofern nicht anders angegeben gilt für alle Abbildungen und Tabellen als Quelle  
**BPI - Burghardt und Partner, Ingenieure (2025)**

- Abbildung 1: Übersicht zum Plangebiet (Flur 2, Flurstück 26/3 der Gemarkung Alsberg) mit einer Größe von 6.444 m<sup>2</sup>. Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit einer Standard-Liegenschaftskarte (links) und einem Luftbild mit Flurstückinformationen (rechts) [2]..2
- Abbildung 2: Übersichts- und Lageplan „Modul Home“ Alsberg (Stand 06/2025), mit der optionalen Verlängerung der Zuwegung auf den nördlich verlaufenden Versorgungsweg des Golfplatzes (Stand 08/2025). (Planzeichnung zur Verfügung gestellt von XXX) .....3
- Abbildung 3: Auszug Natureg-Viewer [3]: Übersicht zu Schutzgebieten, Biotopen und festgehaltenen Lebensräumen im näheren Umfeld des Planungsraums. ....5
- Abbildung 4: Übersicht Plangebiet und Planungsraum mit den angrenzenden Strukturelementen aus der HB und Luftbildkartierung der HLNUG sowie den zwei eingefriedeten Steinhaufen (unklarer Funktion). Zwischen den Steinhaufen fällt im Luftbild eine andere Artenzusammensetzung der Vegetation aus. ....6
- Abbildung 5: Steinhaufen im Planungsgebiet (vgl. Abbildung 4). Zum Teil sind sie noch mit Draht umfriedet. Die Steine variieren in ihrer Größen (zwischen 15 bis 30 cm) und bilden in ihrer Packung Zwischenräume.....7

Abbildung 6: Links: (Streuobst)Baumreihe an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets, fotografiert Richtung Südosten. Das Plangebiet liegt rechts vom Zaun. Rechts: Gehölzstrukturen an der nordwestlichen Gebietsgrenze, die Äste der höheren Vegetation (speziell Feldahorn und Vogel-Kirsche) ragen in das Plangebiet. ....8

Abbildung 7: Links: Blickrichtung Südosten, im Hintergrund sind die Gehölzstrukturen der Hess. Biotopkartierung (außerhalb des Plangebiets) sichtbar. Rechts: Blickrichtung Süden mit dem angrenzenden Wohngebäude im Hintergrund. Im Vordergrund (Pfeil) ist die veränderte Artenzusammensetzung zwischen den beiden Steinhaufen zu erkennen.....8