

Bauleitplanung der



Stadtteil Bad Salzhausen

Bebauungsplan Nr. BS 1.1 „Im Seefeld, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

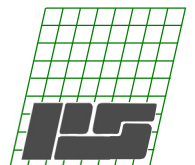
- UMWELTFACHBEITRAG -

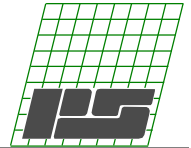
Stand 06/ 2023

Planstand:
Begr. zum Entwurf, Januar/ Juni 2023
Bearbeiter: H. Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhalt

- A Beschreibung der Planung
- B Gesetzliche und planerische Vorgaben
- C Beschreibung der Umwelt
- D Bewertung und Schlussfolgerungen
- E Alternativen

A Beschreibung der Planung

Ausgangssituation

Gegenstand des Bebauungsplans ist das rd. 0,89 ha große Grundstück 21/34 im Westen der Ortslage Bad Salzhausen, Stadt Nidda. Das gegenwärtig nur teilweise mit zwei (baulich verbundenen) Wohnhäusern und einer Garage bebaute Grundstück hat überwiegend Parkcharakter und weist einen z.T. älteren Baumbestand auf. Als Bodenvegetation dominiert Scherrasen, wobei südöstlich der beiden Wohnhäuser eine größere gehölzfreie Rasenfläche besteht. Der Baumbestand besteht aus heimischen und nicht-heimischen Laubbäumen sowie nicht-heimischen Nadelbäumen (darunter Mammutbaum, Hemlocktanne und Schwarzkiefer). Die älteren Bäume konzentrieren sich zwar in den Randzonen, sind aber nicht so angeordnet, dass sie im Rahmen der geplanten Bebauung vollständig erhalten werden können.

Planungsziele

Der Bebauungsplan (Stand 06/ 2023) sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Er weist drei Doppel- oder Reihenhäuser und vier Einzelhäuser, die standörtlich durch Baugrenzen (Baufenster) definiert sind.

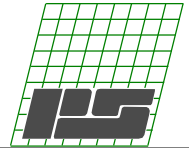
Gemäß den Festsetzungen sind durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von allgemein 0,8 bzw. 0,85 (im Süden).

Maximale Bauhöhe auf der südlichen Teilfläche (WA₃) 9,5 m – hier ist unter den Gebäuden eine Tiefgarage vorgesehen. Nebenanlagen wie Stellplätze sind teilweise auch außerhalb der Baufenster zulässig, innerhalb zählen sie als baurechtlich zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.

Die Erschließung erfolgt von Osten („Im Seefeld“) aus sowie über den vorhandenen, asphaltierten Erschließungsweg. Ausgespart aus der Bebauung bleiben der ältere Baumbestand im Südosten und eine 15 m breite, stark gehölzbestandene Zone am Westrand zur Berstädter Straße (zugleich verkehrsrechtliche Bauverbotszone).

Erhalt des Baumbestandes

Die geplanten Gebäude liegen schwerpunktmäßig auf jetzigen Rasenflächen. Die größeren Bäume im potenziellen Baubereich wurden im Juni 2022 eingemessen. Sie stehen hauptsächlich im Südosten und im Norden. Einige werden nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt, darüber hinaus sind Gehölze jedoch in größtmöglichem Umfang zu erhalten.



Zukünftige Außenbegrünung

Planungsziel ist grundsätzlich die Fortführung der jetzigen Nutzung als Garten- und Grünfläche, wobei vorhandene Bäume und Sträucher weitestmöglich zu erhalten sind. Pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens 1 vorwiegend heimischer Laubbaum zu pflanzen, wozu der Plan eine unverbindliche Artenliste anführt. Weitgehend vegetationsfreie Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten sowie Holzschnitzelabdeckungen sind nicht zulässig. Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu beachten (vgl. „Vorgartensatzung“ Stadt Nidda).

Sonstige Eingriffsminderungen

Die baurechtlichen Festsetzungen sehen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wasserdurchlässige Befestigungen vor, wobei die bestehende Zufahrt ausgeklammert bleibt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind zu begrünen bei einer Mindest-Substratstärke von 8 cm. Zum Planstand 06/2023 sind vorwiegende Flachdächer wahrscheinlich.

Die Außenbeleuchtung ist in Umsetzung von § 41a BNatSchG tier- und insektenfreundlich zu gestalten.

Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien sind an den Außenwänden nicht zulässig (Vogelschutz).

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und nach Möglichkeit als Brauchwasser zu verwenden.

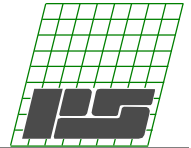
Berücksichtigung faunistischer Belange

Nach umfangreicher faunistischer Erfassung im Jahr 2022 wurde zum Februar 2023 eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt (PlanÖ GmbH, Dr. Rene´ Kristen, Biebertal). Untersucht wurden in 2022 Vögel, Fledermäuse und (ohne Nachweis) Reptilien. Der Nachweis von immerhin 7-8 Fledermausarten legt in Verbindung mit dem älteren Baumbestand den Verdacht auf Baumquartiere nahe, sodass gemäß der Beurteilung und den Empfehlungen des Fachbeitrages Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig und im vorliegenden Bebauungsplan auch verankert werden.

Bei den Vögeln wurden innerhalb der Plangrenze keine in der sog. Ampelliste mit „gelb“ oder gar „rot“ eingestuften Brutvögel ermittelt.

In den B-Plan-Hinweisen wird die bekannte Situation dergestalt berücksichtigt, dass bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren den Erfordernissen des Artenschutzes Rechnung zu tragen ist. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können, sind deshalb ebenso wie Gehölzrückschnitte, Gehölzrodungen und die Beseitigung von Vegetation sind nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Grundsätzlich sind vor Gebäudeniederlegungen und vor Gehölzrodungen die entsprechenden Gebäude / Gehölze hinsichtlich möglicher Quartiere oder Brutvorkommen zu untersuchen.



B Gesetzliche und planerische Vorgaben

Gesetzliche Grundlagen

Überplant wird ein durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1972 bereits abgedecktes Gebiet. Da zudem das Plangebiet der bebauten Ortslage zuzurechnen ist, erfolgt die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Planung eine auch baurechtlich erwünschte Nachverdichtung dar (siehe § 1a Nr. 2 BauGB). Ausreichend ist damit eine Kurzdarstellung der Umweltsituation als Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung aller Belange. Zugleich entfällt das Erfordernis für eine Eingriffsbilanzierung und für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

Insbesondere wegen der Betroffenheit älterer Bäume wurden in 2022 faunistische Erhebungen durchgeführt, um insbesondere mögliche Fledermausvorkommen zu erfassen.

Auf den vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ wird ausdrücklich hingewiesen.

Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Wohngebiet.

Regionalplan Südhessen (2010): Siedlungsfläche Bestand.

Natura-2000-Flächen: Keine, auch nicht im Umfeld.

Andere Naturschutzflächen: Keine, auch nicht im Umfeld.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb der Plangrenze keine. Die westlich der Berstädter Straße befindliche Wiese wurde 1994 bei der Biotopkartierung als extensiv genutzte Frischwiese erfasst. Der heutige Zustand ist nicht bekannt, jedoch hätte auch ein gesetzlicher Schutzstatus gemäß dem in 2022 erweiterten § 30 BNatSchG keine Folgen für die Planung.

Rechtskräftige Kompensations- und Ökokontoflächen: Laut NATUREG-Viewer keine.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten: Nachweis von 7-8 Fledermausarten als Arten des FH-Anhangs IV gemäß ASP. Bezüglich Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die Festsetzungen/ hinweise im Bebauungsplan zu verweisen.

Wasserschutzgebiete: Lage in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, weiterhin in der qualitativen Schutzzone IIIB und in der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen. Außerdem liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserbrunnens Nidda-Kohden der OVAG.

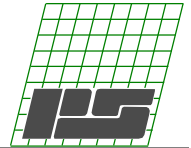
Überschwemmungsgebiete: Kein Überschwemmungsgebiet.

C Beschreibung der Umwelt

Vegetation und Flora

Gemäß Pkt. A (Ausgangssituation) hat das Plangebiet großenteils Parkcharakter und weist 15-20 größere, z.T. solitäre Einzelbäume auf. Der Baumbestand besteht teilweise auch aus nicht-

¹ PlanÖ GmbH, Dr. Rene´Kristen, 35444 Biebertal – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 09.02.2023



heimischen Laub- und Nadelbäumen, auch bei den Sträuchern sind nicht-heimische Arten beteiligt. Im Nordwesten überwiegen spontan aufgewachsene heimische Laubbäume.

Die Bodenvegetation beinhaltet im Wesentlichen Scherrasen, dessen aktuelle Wertigkeit nicht näher erfasst wurde. Die Pflanzenarten umfassen hauptsächlich Arten der Scherrasen, der Extensivwiesen und diverse Ruderalarten.

Fauna

Die in 2022 erfolgten faunistischen Erhebungen lassen folgende Aussagen zu:

Vögel: Im gegenüber dem Plangebiet vergrößerten Untersuchungsbereich konnten 18 Brutvogelarten ermittelt werden, was etwa dem aufgrund der Biotopstruktur zu erwartenden Potenzial und Artenspektrum entspricht. Alle innerhalb der Plangrenze festgestellten Brutvogelarten werden in der sog. Ampelliste mit „grün“ = günstig eingestuft. Die 3 in der Ampelliste mit „gelb“ = ungünstig-unzureichend bewerteten Vogelarten (Stieglitz mit 3 Brutpaaren, Haussperling, Feldlerche) brüteten außerhalb der Plangrenze. Als bemerkenswerter Nahrungsgast wurde innerhalb des Plangebiets die Waldohreule nachgewiesen.

Fledermäuse: Nachweis von 7-8 Fledermausarten als Jagdgäste bzw. Transferflieger, was nach Meinung des Bearbeiters als überdurchschnittlich viel einzustufen ist. Für den Verlust möglicher Quartiere werden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Übrige Säuger: Keine Untersuchungen und damit keine Nachweise.

Reptilien: Keine Nachweise.

Übrige Tiergruppen: Keine Erfassung, keine Habitateignung für Amphibien, kein Potenzial für seltene oder gefährdete Insektenarten.

Baumhöhlen: Gemäß der Bestandserfassung bislang keine wertgebenden Baumhöhlen angeführt. Das gleiche gilt für Totholz.

Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Westrand der stark baumbestandenen Ortslage Bad Salzhausen. Nördlich schließt sich an die Ortslage ein von Laubbäumen geprägtes Waldgebiet an. Westlich vom Plangebiet überwiegen offene Grünlandflächen mit einzelnen Gehölzbeständen.

Südlich der benachbarten, bebauten Grundstücke und der Straße „Im Seefeld“ schließt sich das gleichsam im Bauleitplanverfahren befindliche „Wohngebiet West“ an.

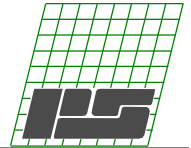
Landschaft

Naturraum: Westlicher Unterer Vogelsberg.

Relief: Schwach nach Osten abfallende Oberhangalge.

Höhenlage: Um 165 m ü.NN.

Landschaftsbild: Baumbestander Garten- bis Parkcharakter.



Boden

Geologie: Basalte des Miozäns mit teilweiser Lössüberdeckung.

Boden: Als Siedlungsfläche in den BodenViewer-Karten 1:5.000 und auch 1:50.000 nicht erfasst. Die westlich der Berstädter Straße gelegene Wiese, die bodenmäßig auch Rückschlüsse auf das Plangebiet zulässt, weist gemäß BodenViewer die folgenden Merkmale auf: Bodentyp Braunerde aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit Basaltanteilen, Bodenart Lehm, Feldkapazität mittel, Wasserspeichervermögen mittel, Nitratrückhaltevermögen hoch, Ertragspotenzial hoch. Die Bodenwertzahl beträgt dort 55-60.

Wasser

Wasserhaushalt: Normalstandort. Ein früherer Fund des Wiesen-Salbeis deutet auf örtlich eher trockene Bedingungen.

Gewässer: Keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegene Bad Salzhausener Heilquelle befindet sich laut Topografischer Karte ca. 250 m ostwärts.

Grundwasser: Kein grundwassernaher Standort. Der unterlagernde Basalt bildet einen Kluftgrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit.

Örtliches Klima

Von der Geländelage her keine besonderen Auffälligkeiten. Die teilweise Überschirmung durch Bäume dürfte die Temperaturextreme bei sommerlicher Einstrahlung wie auch bei nächtlicher bzw. winterlicher Ausstrahlung mindern. Die geplante, ergänzende Bebauung lässt keine relevante Veränderung erwarten.

Immissionen

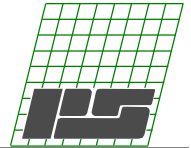
Die westlich angrenzende Berstädter Straße ist nur schwach befahren. Auch sonst bestehen keine für die Planung bedeutsamen Immissionen.

Menschliche Nutzung

Bereits aktuell private Wohnnutzung. Das Grundstück ist für die allgemeine Erholung nicht zugänglich. Dies ist auch weiterhin so beabsichtigt.

D Bewertung und Schlussfolgerungen

Wesentliche Kriterien für die Bewertung sind die Lage innerhalb der Ortslage Bad Salzhausen, die bestehende Teilbebauung mit Wohnhäusern, der parkartige ältere Baumbestand und das aus den faunistischen Erhebungen abzuleitende etwas erhöhte Potenzial für Fledermäuse.



Bei den übrigen Tiergruppen ist durch den artenschutzrechtlichen klar, dass sich daraus keine speziellen Restriktionen ergeben.

Die Siedlungslage, die vorhandene Bebauung und die Bestimmung und Zielsetzung des § 1a Nr.2 BauGB (Nachverdichtung vor Neuerschließung) sind zugunsten einer verstärkten Bebauung ins Feld zu führen. Beim Baumbestand kommt es zu Verlusten und damit Eingriffen.

Ob wertgebende Höhlenbäume konkret betroffen sind, ist zum Stand Februar 2023 nicht zu beurteilen, daher ist im Vorfeld von Gehölzrodungen in jedem Fall eine entsprechende Prüfung erforderlich. Mögliche Verluste können zumindest teilweise durch Fledermauskästen ersetzt und ausgeglichen werden. Sie ersetzen jedoch nicht die sonstigen Potenziale größerer Bäume wie Niststandort für baumbrütende Vögel, Tier-Nahrungshabitat, Streuproduktion (Humusbildung, CO₂-Speicher) und ausgeglicheneres Mikroklima.

Das städtebaulich erwünschte Planziel einer baulichen Verdichtung ist also ohne Baumrodungen nicht erreichbar. Daher ist die Beibehaltung maßgeblicher Gehölze/ Gehölzstrukturen sowie, nach Abschluss der Baumaßnahme(n), die „Wiederherstellung“ einer insgesamt stark durchgrüntem Grundstücksfläche eine maßgebliche Zielsetzung, was durch diesbezüglich Festsetzungen im Bebauungsplan unterstrichen wird: Demgemäß wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein 10 m breiter Geländestreifen über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung nach § 9 (1) 25) BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Festsetzung gebracht.

Darüber hinaus werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Gemäß der bauordnungsrechtlicher Festsetzung sind die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) als Garten- und Grünflächen zu gestalten, wobei vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten sind !

Zudem ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum gemäß der angeführten Artenlisten (als Empfehlung) zu pflanzen, wobei die jeweils vorhandenen Bäume angerechnet werden. Dies unterstreicht die grundsätzliche Zielsetzung, wonach vorhandene Bäume und Gehölze in weitestmöglichem Umfang zu erhalten sind.

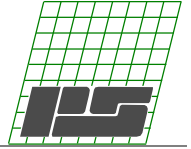
Die übrigen naturschutzrechtlichen Schutzgüter, also Boden, Wasser, Landschaft und örtliches Klima sind als unkritisch zu bewerten, weil sie nur im üblichen, also unvermeidbaren Umfang betroffen sind. Insofern besteht auch unabhängig von der Rechtslage kein besonderer Kompensationsbedarf. Auch bezüglich des Heilquellenschutzgebiets oder benachbarter Biotopstrukturen gibt es keine Hinweise auf besonders zu beachtende Umstände.

Dem Bebauungsplan stehen somit erkennbar keine umweltfachlichen Belange entgegen.

Die angeführten Maßnahmen werden im Rahmen einer einzusetzenden ökologischen Baubegleitung geprüft und dokumentiert

E Alternativen

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt und überdies als Nachverdichtung bereits vorhandener Bebauung zu werten, besteht für eine Alternativenprüfung kein Erfordernis.



Nidda, im Januar/ März und Juni 2023
Dipl. Geogr. H. Richter