

**Stadt Bad Sooden-Allendorf**  
Werra-Meißner-Kreis

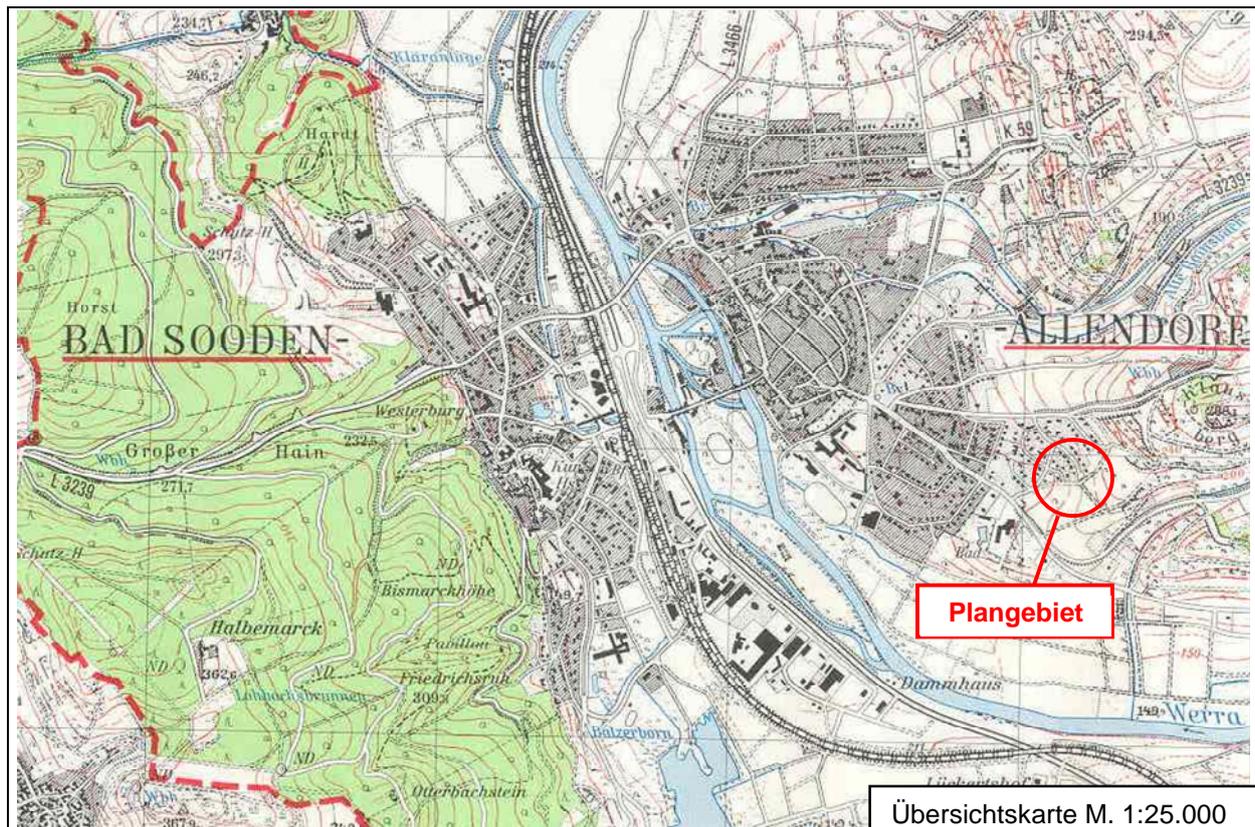


**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur**  
**6. Änderung Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Klausberg“**  
**Gemarkung Bad Sooden-Allendorf**

Erarbeitet im Auftrag des  
Magistrates der  
Stadt Bad Sooden-Allendorf  
Stand Mai 2024

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen  
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920309  
Email: info@planung-henke.de





## Inhalt

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Zweck und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen und Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen .....	7
5.3	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien .....	8
5.5	Eingriffsregelung.....	8
5.6	Erschließung.....	9
5.6.1	Verkehrerschließung.....	9
5.6.2	Ver- und Entsorgung .....	10
5.7	Flächenbilanz .....	11
<b>6</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>11</b>
8.1	Denkmalschutz .....	11
8.2	Altlasten und Bodenschutz.....	12
8.3	Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG.....	12
<b>9</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....</b>	<b>13</b>
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	13
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. ....	14
9.3	Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme .....	17



---

9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes <i>bei Durchführung</i> der Planung; Beschreibung möglicher <i>erheblicher Auswirkungen</i> in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten .....	23
9.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der <i>erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i> unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen .....	28
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	28
9.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen .....	29
9.6	Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	30
9.7	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	30
9.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	31
9.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	31
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
9.11	Quellenangaben zum Umweltbericht .....	32

## **Anhang**

- I Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“ (rechtskräftig seit 1976)
- III Ausschnitt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“ (rechtskräftig 29.05.1987)
- IV Biotopwertermittlung gem. KV Hessen (2018)



## 1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf liegt im östlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises in Hessen und grenzt unmittelbar an Thüringen. Die Stadt wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum. Die Kreisstadt Eschwege (Mittelzentrum) liegt 15 km entfernt, Witzenhausen (Mittelzentrum) 17 km, das Heilbad Heiligenstadt in Thüringen (Mittelzentrum) 21 km. Die Bundesstrasse B 27 stellt den direkten Anschluss zu den Autobahnen A 38 und A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz dar.

Naturräumlich liegt Bad Sooden-Allendorf im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Allendorfer Weitung.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“ liegt in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Allendorf, am Hang des Klausberges. Es schließt unmittelbar südlich an die Wohnbebauung in der Eichsfelder Straße bzw. am Birkenweg an. Westlich, bzw. östlichen verlaufen die o.g. Straßen. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg an, der von landwirtschaftlichen Flächen gesäumt wird. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist durch Flurstücksgrenzen gekennzeichnet.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage Änderungsbereich (Quelle: Natureg Viewer Hessen)



Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,11 ha und umfasst in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 25, die Flurstücke 353 und 354, jeweils ganz.

## **2 Veranlassung der Planung**

In der Stadt Bad Sooden-Allendorf besteht auch nach Ausweisung von verschiedenen Baugebieten aus der Bevölkerung weiterhin ein hoher Nachfragedruck nach Bauland. Die Grundstücke im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Auf dem Wassergraben II“, sind nach Auskunft der Stadt überwiegend verkauft. Auch die Grundstücke im Baugebiet „Am Diebesturm“ sind vergeben. Die Stadt möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf einer seit gut 10 Jahren ungenutzten städtische Fläche eine Bebaubarkeit ermöglichen, um der Nachfragesituation von „bewältigbarem“ individuellem Wohneigentum nachzukommen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auf der Fläche eine relativ gute Ausnutzung möglich werden, um das Wohnraumangebot zu verbessern.

Seit mehr als 10 Jahren werden die betreffenden Grundstücke des Änderungsbereiches nicht mehr genutzt. Es handelt sich um Flächen, die früher als Spielplatz genutzt und auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“ einschließlich seiner Änderungen als Spielplatz ausgewiesen sind. Bereits im Jahr 2012 hat die Lokale Agenda 21, in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung, den Erzieherinnen und Erziehern sowie der Stadtverwaltung ein Spielplatzkonzept ausgearbeitet, bei welchem eine Reduzierung der seinerzeit vorhandenen Spielplatzanzahl vorgenommen werden sollte. Vor dem Hintergrund der rückläufigen Kinderzahl und einer Optimierung der verbleibenden Spielplätze konnten außerdem Unterhaltungskosten eingespart werden. Nach einer durchgeführten Bürgerbeteiligung hat der Magistrat der Stadt Bad Sooden-Allendorf im Jahr 2013 den Beschluss gefasst, u.a. den Spielplatz am Klausberg zu schließen.

Mit dem Planvorhaben soll im Sinne der Verdichtung eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke angestrebt werden, die eine städtebaulich ansprechende Lösung darstellen.

## **3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** wird Bad Sooden-Allendorf als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ort Sooden-Allendorf beschrieben. Die Flächen des Geltungsbereichs sind als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ dargestellt.

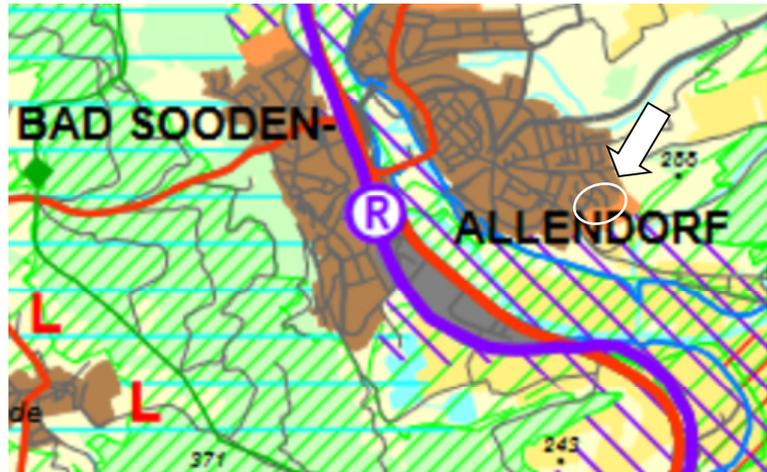


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009, Lage Änderungsbereich weißer Ring mit Pfeil

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird die Fläche des Änderungsbereichs als „bebauter Bereich“ charakterisiert. Angrenzend befindet sich ein reichstrukturierter, ackerbaulich geprägter Raum, der überwiegend von Obstanbau geprägt ist. Die Entwicklungskarte trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf (19.10.2007)** stellt den Änderungsbereich als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Südlich angrenzend sind Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen ausgewiesen, in denen sich zwei Ausgleichsflächen (A) befinden.

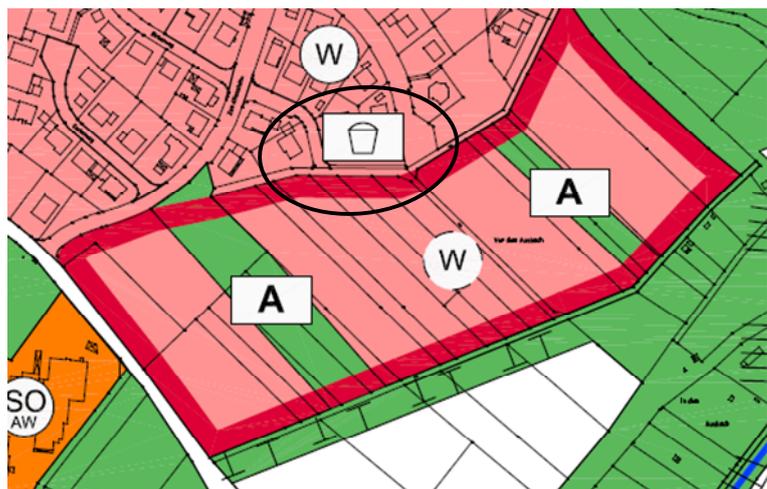


Abbildung 3: Ausschnitt FNP (2007) mit Lage Änderungsbereich

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf beabsichtigt im Hinblick auf § 8 (2) BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes seit langer Zeit geordnet ist und sich durch die geplante Nutzungsänderung keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen ergeben. Es spielt aus stadtplanerischer Sicht, auch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, keine wesent-



liche Rolle, ob im Geltungsbereich Spielgeräte auf einer öffentlichen Grünfläche stehen können, oder ob hier einzelne Wohnhäuser entstehen. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich so klein, dass er im Maßstab des Flächennutzungsplanes kaum ablesbar wäre. Demnach soll die vorliegende Bebauungsplanänderung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden.

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Im unmittelbaren Plangebiet oder seinem näheren Umfeld ist kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich laut Natureg Viewer ebenfalls nicht im Gebiet oder in der Umgebung. Die gesamte Gemarkung von Bad Sooden-Allendorf liegt jedoch im Geo-Naturpark Frau Holle-Land.

### **Wasserrechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet, Zone III, des Tiefbrunnens Heyerkopf sowie das im Neufestsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet, Zone III, des Tiefbrunnens Finsdertal, Rockenrodt 1-2, Sickerg, Heyerkopf liegen weiter nördlich. Die südliche Abgrenzung dieser Schutzgebiete verläuft etwa in Höhe der Klausbergstraße.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserabflussgebiete sind laut HWRM Viewer im Plangebiet nicht vorhanden. Der betrachtete Bereich liegt auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **SüdLink**

Es ist bekannt, dass die Flächen im Suchraum der SüdLink-Trasse liegen. Der Raum wird optional mit einer Bohrung beplant. Aufgrund der Topographie, dem tief eingeschnittenen Hainsbach und der Höhenlage einer Kompensationsmaßnahme, ist technisch keine anderweitige Lösung im Falle einer Querung möglich. Darüber hinaus setzt sich die Stadt Bad Sooden-Allendorf dafür ein, dass die Führung der Leitung insgesamt vom Siedlungsrand entfernt verläuft und eine Trasse im östlichen Suchraum zu bevorzugen ist.

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich besteht seit Jahrzehnten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“, der 1976 Rechtskraft erlangte. Im Betrachtungsraum ist in diesem Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Spielflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat im Laufe der Jahrzehnte zahlreiche Änderungen erfahren, wovon sich keine unmittelbar auf die Flächen des Spielplatzes ausgewirkt hat.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Die mögliche Bebauung im Westen, Norden und Osten der betrachteten Grundstücke war bei einer GRZ von 0,2 maximal eingeschossig und in offener Bauweise zulässig. Bereits im Jahr 1987 wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich eine Verdichtung ermöglicht und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet blieb erhalten.



Mit der 4. Änderung wurden im Jahr 1996 „zur Befriedigung dringenden Wohnbedarfs“ für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine Zweigeschossigkeit - in Teilbereichen sogar eine Dreigeschossigkeit - festgesetzt sowie Ausnahmen, im Einzelfall und in Abstimmung mit der Gemeinde, zugelassen, die vom Maß der baulichen Nutzung bis hin zur Herstellung von Dachgauben reichen. Für die Art der baulichen Nutzung blieb weiterhin Reines Wohngebiet bestehen.

### **Bauleitplanerisches Verfahren**

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** Nr. 10 „Klausberg“ (1976) in Verbindung mit seiner maßgeblichen 4. Änderung stellt die Grundlage für die 6. Änderung dar. Obwohl die Flächen offensichtlich im Innenbereich liegen, da sie schon lange durch einen Bebauungsplan abgedeckt sind, ist der Änderungsbereich der 6. Änderung gemäß Abstimmung mit der Bauaufsicht des Werra-Meißner Kreises planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Die Flächen konnten bisher aufgrund ihrer Festsetzung als öffentliche Grünfläche nicht baulich in Anspruch genommen werden. Außerdem ist der Bebauungsplan noch vor dem Baurechtskompromiss von 1997, ohne Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung zur Rechtskraft gebracht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad-Sooden-Allendorf hat in Ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf beschlossen.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird also nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.

## **4 Zweck und Ziele der Planung**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, soll die städtebauliche Voraussetzung für die Errichtung von einigen wenigen Wohngebäuden am Stadtrand von Bad Sooden-Allendorf geschaffen werden.

Durch die Anordnung des Geltungsbereiches, den teilweise Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, eine eher lockere Bebauung und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen soll die Einbindung in das Ortsbild erreicht werden. Weiterhin soll durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Artenschutz, der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.

Mit der zusätzlich möglichen Bebauung soll außerdem die gestalterische Verbindung der Bebauung an der Eichsfelder Straße und am Birkenweg hergestellt werden, um am südöstlichen Stadtrand eine Abrundung zu erreichen.

Der Bebauungsplan ist dadurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



## 5 Festsetzungen und Planinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung als **Art der baulichen Nutzung** ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind: Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung für das Reine Wohngebiet (WR) eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist die maximale Firsthöhe durch die Oberkante der Attika definiert und auf 7,0 m begrenzt. Flachdächer sind gem. Flachdachrichtlinie bei Dächern bis 10° Neigung definiert. Außer für Solaranlagen und untergeordnete Bauteile (Schornstein, Lüftungsrohre) ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,3 und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll die Entwicklung von besonders großen Baukörpern bzw. der Ausbau von 3-geschossigen Gebäuden vermieden werden, um den ländlichen Charakter an der Ortsrandlage zu wahren. Insbesondere durch die niedrig gehaltene Gebäudehöhe bei Flachdachbauten soll eine optische Verzahnung der kubischen Formen der neuen Gebäude mit der Umgebung ermöglicht werden.

Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die Höhe der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze, bis zur obersten Kante der fertigen Dachkonstruktion. Bei Errichtung von Solaranlagen ist die Überschreitung der Oberkante der Attika bei Flachdächern um bis zu 1,50 m zulässig, während Anlagen auf geneigten Dächern die maximale Firsthöhe nicht überschreiten dürfen.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die vorwiegend vorhandene Baustruktur in der Umgebung, wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.



Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Reinen Wohngebiete zulässig. Garagen und Carports sind dabei nur im Abstand von 5 m hinter der Grundstücksgrenze der zu erschließenden Straße zulässig, um auf den Grundstücken einen Stellplatz vor der Garage/ Carport zu ermöglichen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen. Die Baugrenzen erfassen die wesentlichen Flächen der Baugrundstücke, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, wobei sich die Anordnung der Bauflächen an einer verkehrsmäßigen Erschließung orientiert, die innerhalb des Änderungsbereiches sowohl von Westen als auch von Osten vorgesehen ist.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen**

Zum Schutz des Gehölzbestandes an der südlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereiches sowie zur Ergänzung dieser Heckenstreifen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Der vorhandene Gehölzbestand ist im Zuge von Baumaßnahmen durch entsprechende Vorkehrungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Neuanpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Strauch 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe, in einem Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine möglichst zeitnahe Erfüllung der Lebensraumfunktionen der neuen Hecken zu erzielen.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Verbesserung der Biodiversität ist die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen unzulässig. Der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Aus den gleichen Gründen ist auf den privaten Grundstücken je Bauplatz mindestens ein Obstbaum, einheimischer Sorten als Hochstamm anzupflanzen.

Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen, um eine zeitnahe Funktionserfüllung zu erreichen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Reinen Wohngebiete zulässig. Garagen und Carports sind dabei nur im Abstand von 5 m hinter der Grundstücksgrenze der zu erschließenden Straße zulässig, um auf den Grundstücken einen Stellplatz vor der Garage/ Carport zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme usw. sind ausnahmsweise zulässig und gehen nicht in die Berechnung der GRZ ein.



PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasser-durchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig. Damit soll die Versiegelungsrate minimiert und das Versickern von örtlich anfallendem Oberflächenwasser ermöglicht werden.

Zum Schutz des Bodens ist der anstehende Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen fachge-recht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benö-tigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur maximalen Höhe von Werbeanlagen, die ei-nerseits die Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten darf, andererseits mit 3,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt ist. Dadurch soll der Charakter des Gebietes am Ortsrand im ländlich geprägten Raum unterstrichen werden. Werbung ist deshalb auch nur an der Stätte der Leistung zulässig und in Form von Leuchtreklame nicht zulässig.

### **5.3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Zum Schutz vor Luftverunreinigungen, vor der Gefährdung von Grundwasser und zur Förde-rung erneuerbarer Energien wird die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Erdöl, Gas, Kohle) per textlicher Festsetzung im Plangebiet unzulässig.

Zum Schutz vor Lichtverschmutzung und zum Schutz der Insektenwelt, enthält der Bebauungs-plan Festsetzungen zur Verwendung spezieller Leuchten außerhalb von geschlossenen Gebäu-den, deren Anordnung, Ausrichtung und eine maximale Lichtpunkthöhe. Dabei sind sowohl Helligkeit als auch Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken.

Am Übergang zur freien Landschaft sind für Einfriedungen nur offene Zäune oder Hecken zu-lässig, damit für Tiere keine zusätzlichen Barrieren entstehen. Hecken erhöhen das Lebensrau-mangebot insbesondere für Vögel und Insekten. Bäume tragen ebenfalls zum Nahrungs- und Brutangebot von Vögeln und Insekten bei. Als Kompensation des Lebensraumverlustes, den die Beseitigung von Heckenstrukturen sowie eines Kastanienbaumes im Bereich der überbau-baren Flächen für Brutvögel verursacht, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die die Anbringung und dauerhafte Unterhaltung von mindestens 5 Stck. Vogelnistkästen in den um-gebenden Strukturen, an den neuen Gebäuden oder vorhandenen Bäumen auf den privaten Grundstücken festlegt.

### **5.5 Eingriffsregelung**

Nach § 19 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflich-tig. Dies gilt gemäß § 21 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

Die Eingriffswirkung besteht vor allem in der Beseitigung von Gehölzbeständen und in der Schaffung von überbaubaren Flächen, die mit Versiegelungen einhergehen. Die vorhandenen



Hecken an der Nord- und Südseite des Flurstückes 353 können im Wesentlichen erhalten bleiben, Heckenstrukturen im östlichen Bereich gehen verloren. Die Beseitigung der Gehölze ist unumgänglich, um eine Bebauung auf dem Grundstück überhaupt zu ermöglichen. Als Ausgleich für diese Gehölzverluste wird auf dem gesamten Flurstück 354 sowie an der nördlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 353 eine Anpflanzung festgesetzt, die die o.g. Hecken ergänzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen (s.u.). Durch diese getroffenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert.

Für die darüber hinaus verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zugeordnet.

Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“ die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Wiesenfläche grasreich und artenarm ist, die Flächen nach wie vor bespielt, bzw. von Mountainbikes befahren werden und der Gehölzbestand fast vollständig erhalten werden kann, muss nicht Beeinträchtigungen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten gerechnet werden. Bei der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Arten.

Um den unmittelbaren Verlust des Lebensraumes durch den Verlust von Gehölzen zu kompensieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen. Es sind, in Abstimmung mit dem Ortsbeauftragten für Vogelschutz, in den umgebenden Strukturen, in neuen Gebäuden oder anzupflanzenden Bäumen im privaten Bereich mind. 5 Nisthilfen, 3 Halbhöhlenbrüterkästen und 2 Sperlingskästen, anzubringen“.

Darüber hinaus ist eine notwendige Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr, unter Wahrung der Brut- und Setzzeiten gem. BNatSchG vorzunehmen.

Die Kompensation der Eingriffe findet durch Maßnahmen im Forst statt. Die konkrete Fläche und Maßnahme im Riedbachtal wird dem Bebauungsplan in der Entwurfsfassung zugeordnet.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Reinen Wohngebiets (WR) erfolgt über den Birkenweg bzw. über die Eichsfelder Straße, ist also sowohl von Westen als auch von Osten möglich. Eine innere Erschließung wird in Form von Zufahrten durch die privaten Bauherren angelegt, eine gesonderte Erschließung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich.



Sowohl am Birkenweg als auch an der Eichsfelder Straße ist ein Gehweg im Straßenraum vorhanden, der die fußläufige Anbindung in Richtung Innenstadt ermöglicht.

### 5.6.2 Ver- und Entsorgung

Nach Angaben der Stadtwerke Bad Sooden-Allendorf wurde der Änderungsbereich im Zuge der Erschließungsplanung für den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Berechnung des städtischen Ver- und Entsorgungsnetzes berücksichtigt. Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Versorgungssituation nicht.

Zur Ver- und Entsorgung haben die Stadtwerke Bad Sooden-Allendorf folgende Angaben gemacht:

Für eine geordnete **Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung** können die betreffenden Grundstücke an ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle angebunden werden, die sich sowohl im Birkenweg als auch in der Eichsfelder Straße befinden.

**Trinkwasserleitungen** liegen ebenfalls in o.g. Straßen, sodass eine Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet werden kann.

Zur **Löschwasserversorgung** sind ausreichend Hydranten in der Umgebung des Änderungsbereiches vorhanden. Beiderseits der Grundstücke enden Stichleitungen, mit denen eine Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Die **Stromversorgung** und die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** können über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden, welches sich ebenfalls in den beiden Straßen befindet.

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation unterirdisch zu verlegen.

Für die Gewinnung von **Strom** oder zur **Wärmeversorgung** des Plangebietes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Aus Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind fossile Brennstoffe (Erdöl, Gas und Kohle) ausgeschlossen. Mindestens 50 % aller Dachflächen sind für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend der geltenden Bestimmungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Werra-Meißner bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.



## 5.7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WR – Reines Wohngebiete	1.112	0,3 überbaubar max. 334	überbaubar max. 456 (Bau- feldgröße)	100
<i>Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie für Anpflanzungen**</i>	365**	--	--	--
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>1.112</b>		<b>456</b>	<b>100</b>

\* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

\*\* Fläche geht nicht in die Flächenbilanz ein

## 6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden aufgrund der Bauleitplanung durch die Neuaufteilung bestehender Grundstücke erforderlich.

## 7 Kosten

Der Stadt Bad Sooden-Allendorf entstehen in der Folge der planungsrechtlichen Absicherung des Änderungsbereiches Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die daraus entstehenden Folgekosten wie artenschutzrechtliche Kompensation und technische Erschließung.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden auf die Gesamtentwicklung des Gebietes umgelegt und fließen in den Verkaufspreis der Flächen mit ein, so dass es keine Einzelabrechnung mit jedem Grundstückseigentümer in Bezug auf die jeweils zugeordnete Maßnahme gibt. Verteilungsmaßstab für die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ist dabei die zulässige Grundfläche (GRZ). Die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird dabei auf alle Baugrundstücke gleichmäßig verteilt.

## 8 Hinweise

### 8.1 Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Bad Sooden-Allendorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte



Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

## **8.2 Altlasten und Bodenschutz**

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten. <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen> und weitere Informationen.

## **8.3 Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen vorhandener Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG erfolgen.



## **9 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf liegt im östlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises in Hessen und grenzt unmittelbar an Thüringen. Die Stadt wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum. Die Kreisstadt Eschwege (Mittelzentrum) liegt 15 km entfernt, Witzenhausen (Mittelzentrum) 17 km, das Heilbad Heiligenstadt in Thüringen (Mittelzentrum) 21 km. Die Bundesstrasse B 27 stellt den direkten Anschluss zu den Autobahnen A 38 und A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz dar.

Naturräumlich liegt Bad Sooden-Allendorf im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Allendorfer Weitung.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“ liegt in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Allendorf, am Hang des Klausberges. Es schließt unmittelbar südlich an die Wohnbebauung in der Eichsfelder Straße bzw. am Birkenweg an. Westlich, bzw. östlich verlaufen die o.g. Straßen. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg an, der von landwirtschaftlichen Flächen gesäumt wird. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist durch Flurstücksgrenzen gekennzeichnet. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,11 ha und umfasst in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 25, die Flurstücke 353 und 354, jeweils ganz.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, soll die städtebauliche Voraussetzung für die Errichtung von einigen wenigen Wohngebäuden am Stadtrand von Bad Sooden-Allendorf geschaffen werden.

Durch die Anordnung des Geltungsbereiches, den Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, eine eher lockere Bebauung und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen soll die Einbindung in das Ortsbild erreicht werden. Weiterhin soll durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Regenwassernutzung und zum Artenschutz, der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.

Mit der zusätzlich möglichen Bebauung soll außerdem die gestalterische Verbindung der Bebauung an der Eichsfelder Straße und am Birkenweg hergestellt werden, um am südlichen Stadtrand eine Abrundung zu erreichen.

Der Bebauungsplan ist dadurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



## **9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.**

Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

- Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan unter Anwendung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018) durchgeführt.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.



- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

### **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des HeNatG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Auf Landesebene wird mit dem **Hessischen Wassergesetz (HWG)** die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.
- Das Ziel zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Grundwassers wird durch Festsetzungen von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücken umgesetzt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionsschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung (Wohnbebauung) umgegangen wurde.



## Fachpläne

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** wird Bad Sooden-Allendorf als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ort Sooden-Allendorf beschrieben. Die Flächen des Geltungsbereichs sind als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ dargestellt.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird die Fläche des Änderungsbereichs als „bebauter Bereich“ charakterisiert. Anschließend befinden sich ein reichstrukturierter, ackerbaulich geprägter Raum, der überwiegend von Obstanbau geprägt ist. Die Entwicklungskarte trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf (19.10.2007)** stellt den Änderungsbereich als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Südlich angrenzend sind Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen ausgewiesen, in denen sich zwei Ausgleichsflächen (A) befinden. Diese beiden Ausgleichsflächen sind zwar nicht im Natureg Viewer als Ausgleichsflächen gekennzeichnet, stellen sich aber in der Örtlichkeit als gut entwickelte Feldholzinseln dar.

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf beabsichtigt im Hinblick auf § 8 (2) BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes seit langer Zeit geordnet ist und sich durch die geplante Nutzungsänderung keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen ergeben.

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Das unmittelbare Plangebiet oder seinem näheren Umfeld ist kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich laut Natureg Viewer ebenfalls nicht im Gebiet oder in der Umgebung. Die gesamte Gemarkung von Bad Sooden-Allendorf liegt jedoch im Geo-Naturpark Frau Holle-Land.

### **Wasserrechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet, Zone III, des Tiefbrunnens Heyerkopf sowie das im Neufestsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet, Zone III, des Tiefbrunnens Finsdertal, Rockenrodt 1-2, Sickerg, Heyerkopf liegen weiter nördlich. Die südliche Abgrenzung dieser Schutzgebiete verläuft in etwa auf Höhe der Klausbergstraße.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserabflussgebiete sind laut HWRM Viewer im Plangebiet nicht vorhanden. Der betrachtete Bereich liegt auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **SüdLink**

Es ist bekannt, dass die Flächen im Suchraum der SüdLink-Trasse liegen. Der Raum wird optional mit einer Bohrung beplant. Aufgrund der Topographie, dem tief eingeschnittenen Hainsbach und der Höhenlage einer Kompensationsmaßnahme, ist technisch keine anderweitige Lösung im Falle einer Querung möglich. Darüber hinaus setzt sich die Stadt Bad Sooden-Allendorf dafür ein, dass die Führung der Leitung insgesamt vom Siedlungsrand entfernt verläuft und eine Trasse im östlichen Suchraum zu bevorzugen ist.



### **9.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme***

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

#### **Naturraum, Topografie**

Naturräumlich (Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausing, Wiesbaden 1988) liegt Bad Sooden-Allendorf im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werratal, im Naturraum Allendorfer Weitung. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Bad Sooden-Allendorf in einer leichten Hanglage. Die Fläche steigt von ca. 185 m üNN am westlichen Rand auf ca. 190 m üNN im Nordosten an.

#### **Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

##### Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme. Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.

Die Qualität der betroffenen Flächen zeichnet sich dadurch aus, dass sie seit vielen Jahrzehnten von Bebauung umgeben ist und im Zuge der Erschließungsplanung für den rechtskräftigen Bebauungsplan infrastrukturelle Einrichtungen (Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen) geschaffen wurden, die nun eine wichtige Voraussetzung für die Standortwahl darstellen. Aufgrund seiner bisherigen Festsetzung wurde Bereich von Bebauung freigehalten und als Spielplatz genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe hat sich die bis dato intensiv genutzte Rasenfläche zu einer Wiesenfläche entwickelt, die offensichtlich von Kindern und Jugendlichen zum Spielen und als Mountainbike-Strecke genutzt wird. Gehölzbestände, die vorwiegend an der südlichen und nördlichen Grenze der Fläche vorhanden sind, bieten gewisse Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Änderungsbereich bei einer Fläche von ca. 0,11 ha eine sehr überschaubare Größenordnung einnimmt.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gegebenheiten und der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als mittel eingestuft.



## Geologischer Untergrund, Boden

Die Böden im Plangebiet haben sich aus solifluidalen Sedimenten gebildet. Im Bodenviewer werden zum direkten Plangebiet bzgl. Bodenarten, Ertragspotential usw. keine Angaben gemacht, da es sich um Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr handelt. In diesen Bereichen ist von Vorstörungen auszugehen, die durch menschliche Einflüsse, wie Umschichtungen, Verlagerungen und Einbringen von fremden Bodenmaterialien verursacht werden. Der Boden kann in diesen vorgestörten Bereichen seine natürlichen Funktionen nur eingeschränkt erfüllen.

Für die unmittelbar südlich angrenzenden Ackerflächen wird für die dort anstehenden Braunerden ein hohes Ertragspotential, bei geringer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen angegeben. Die Ackerzahlen liegen hier zwischen 50 und 55.

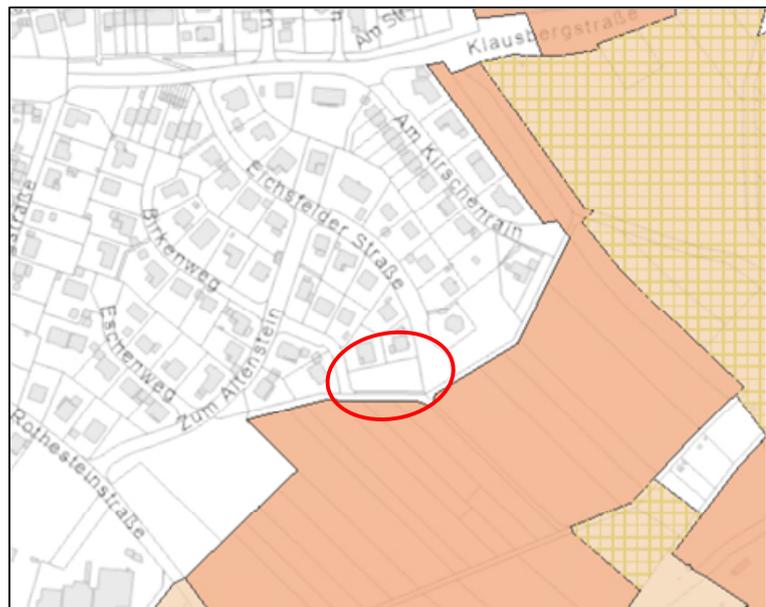


Abbildung 4: Bodenkarte (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Zu den allgemeinen Bodenfunktionen zählen neben den Regulationsfunktionen auch die Produktions- und Lebensraumfunktionen. In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung werden im Bodenviewer zum Änderungsbereich keine Angaben gemacht. Für die südlich angrenzenden Böden beschreibt der Bodenviewer eine geringe (grün) bis mittlere (gelb) Bedeutung.

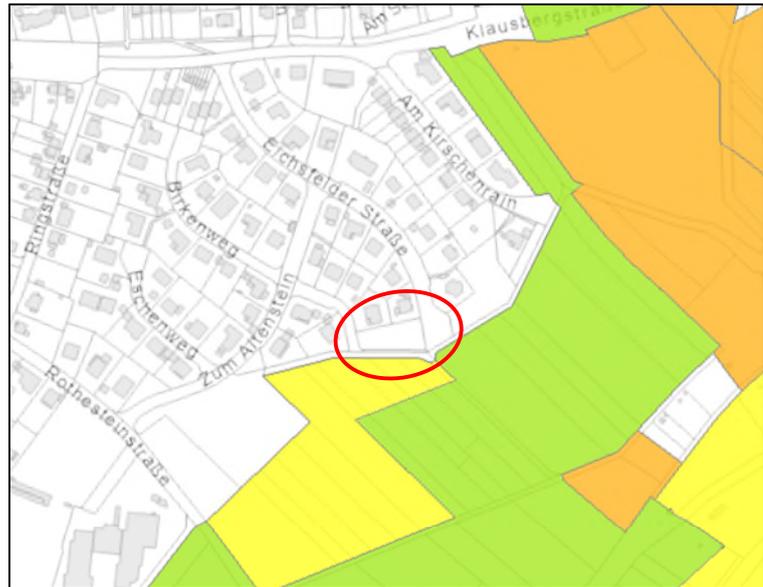


Abbildung 5: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Angaben zu Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen seit einiger Zeit nicht mehr öffentlich zugänglich. Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf enthält diesbezüglich keine Aussagen zur Fläche.

Vor dem Hintergrund, dass die betrachteten Flächen einerseits bisher unbebaut sind und andererseits von gewissen Vorstörungen durch anthropogene Einflüsse auszugehen ist, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, insgesamt als mittel eingeschätzt.

## Wasser

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wie im vorausgehenden Kapitel 9.2 unter dem Punkt „wasserrechtliche Vorgaben“ erläutert, liegt der Änderungsbereich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwasserabflussgebieten.

Auf den bisher unbebauten und somit unversiegelten Flächen kann das Regenwasser mehr oder weniger ungehindert versickern.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Flächen bisher unbebaut sind, muss die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, als mittel eingestuft werden.



## Klima und Luft

Klimatisch betrachtet wird das Gebiet mit der produzierten Kaltluft aus den Wäldern der östlich an Bad-Sooden-Allendorf anschließenden Höhenzüge, hier insbesondere den Klausberg, versorgt, die in Richtung Werra abfließt. Dieser Zufluss ist auch zukünftig möglich, wenngleich die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Änderungsbereiches einen ungehinderten Abfluss reduziert.

Auf der Fläche selbst wird voraussichtlich ebenfalls Kaltluft produziert, die aber aufgrund der sehr geringen Größe eine nur unwesentliche Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Stadt hat.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Klima und Luft wird aufgrund der übergeordneten Versorgung mit Frischluft und der geringen Größe als gering eingestuft.

## Pflanzen- Tierarten und Biotope

### Pflanzen

Die Flächen des Änderungsbereiches wurden bis vor etwa 10 Jahren als öffentlicher Spielplatz mit intensiven Rasenflächen genutzt. An der Süd- und Nordseite der Fläche wurde zur Eingrünung des Geländes seinerzeit eine Ziergehölzhecke angepflanzt. Etwas abgesetzt von der Hecke steht im westlichen Bereich ein Kastanienbaum. An der westlichen Grenze wachsen ebenfalls einzelne Ziergehölze. Ein Wirtschaftsweg, der sich als Grasweg darstellt, verläuft unmittelbar südlich, außerhalb des Änderungsbereiches.

Nachfolgend verwendete Fotos wurden vom Büro Henke Mitte März 2024 angefertigt.



Abbildung 6: Ziergehölzhecke im Süden und angrenzender Grasweg

Die lückige Hecke setzt sich aus Arten wie Forsythie, Felsenbirne und Rosen zusammen. Punktuell sind junge Eichen anzutreffen. Zwei alte Apfelbäume sind durch die Ziersträucher eingewachsen. # Die beiden Bäume weisen kleinere Höhlungen und Rindenablösungen auf. #



Abbildung 7: Zwei eingewachsene Apfelbäume in der Hecke



Abbildung 8: Kastanienbaum im westlichen Bereich

Aufgrund ihrer Lage zwischen zwei gut entwickelten, alten Feldholzinseln, die mit ca. 80 m bzw. 100 m Abstand, unweit vom Plangebiet wachsen, stellt die Hecke an der Südseite des Änderungsbereiches einen wichtigen Trittstein bei der Biotopvernetzung dar.



Die ursprünglich kurzgeschnittenen Rasenflächen im inneren Bereich haben sich nach Nutzungsaufgabe des Spielplatzes zu einer artenarmen Wiese entwickelt, die von Gräsern dominiert wird und offensichtlich nur noch sporadisch gemäht wird.



Abbildung 9: Wiesenfläche im inneren Bereich

Anhand von Fahrspuren in der hängigen Wiese ist darauf zu schließen, dass die Fläche offenbar von Jugendlichen als Mountainbike-Stecke genutzt wird.

Aufgrund des Entwicklungszustandes der Gehölzbestände auf den Grundstücken und ihrer biotopvernetzenden Funktion wird die Empfindlichkeit des Betrachtungsraum gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt als mittel bewertet.

### Tiere

In den vorhandenen Gehölzbeständen auf den Grundstücken finden sehr wahrscheinlich angepasste Tierarten einen Lebensraum, die in Siedlungsnähe vorkommen. Es ist mit Vogelarten wie Amsel, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise u.a zu rechnen. Die alten Apfelbäume in der Hecke bieten potentiellen Brutraum für Höhlenbrüter.

Möglicherweise werden die Heckenstrukturen von Fledermäusen als Orientierung bei der Jagd genutzt.

Da die Wiesenfläche vorwiegend aus Gräsern besteht und artenarm ist, hat sie keine besonders hervorzuhebende Bedeutung für die Insektenfauna. Für oben genannte Tierarten bestehen in den reichstrukturierten Gärten und in den Feldholzinseln südlich des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Bei einer Ortsbegehung Mitte März 2024 konnten keine Hinweise auf gefährdete Tierarten festgestellt werden.

Aufgrund ausreichender Ausweichmöglichkeiten für potentiell vorkommende Tierarten kann eine geringe Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen durch den Bebauungsplan angenommen werden.



## **Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen**

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der sehr überschaubaren Flächengröße wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

## **Landschaftsbild / Erholung**

Der Betrachtungsraum ist visuell geprägt durch die Wohngebäude auf den benachbarten Grundstücken. Darüber hinaus ist die leicht hängige Fläche durch die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet und in den Privatgärten der Umgebung, aber auch durch die vorhandenen Straßen im Westen und Osten geprägt.

Im Bereich des Plangebietes sind keine regional oder überregional bedeutsamen Wanderwege ausgewiesen. Die betrachteten Flächen werden nach wie vor durch Jugendliche zur Erholung genutzt. Für Erwachsene haben die Flächen vor allem eine gewisse Wohlfahrtswirkung.

Die Empfindlichkeit von Landschaftsbild und Erholung wird gegenüber Beeinträchtigungen als gering bewertet.

**Kultur- und Sachgüter** sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

## **Prognose bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens würde die ehemalige Spielplatzfläche weiterhin brachliegen, da eine andere Nutzung städtebaurechtlich nicht zulässig ist.

Der bestehenden Nachfrage nach Bauland sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser in Bad Sooden-Allendorf müsste die Stadt andere Flächen ausfindig machen. Die in den Straßen des aktuellen Plangebietes vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Kanal) wären nicht optimal ausgenutzt. Im ungünstigsten Fall würden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen neue Versiegelungen stattfinden, zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten müssten geschaffen werden.

### **9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.



## **Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

### Fläche

Für das Plangebiet gibt es seit Jahrzehnten einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Bei Verwirklichung der Planung können die bereits vorhandenen Straßen, Wege, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden, was die Bewirtschaftung der Einrichtungen wirtschaftlich gestaltet und den Eingriff in die Fläche damit sowohl qualitativ als auch quantitativ deutlich reduziert.

### Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Bad Sooden-Allendorf ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig geplant und gesteuert. Mit einer zukünftig möglichen Bebauung gehen die Bodenfunktionen teilweise fast vollständig verloren. Mit der Entwicklung von Siedlungsflächen gehen immer Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen einher, die im vorliegenden Bebauungsplan auf ein Minimum reduziert werden und sich auf vorbelastete Böden innerhalb des Gebietes beziehen.

Sowohl durch Festsetzungen für Anpflanzungen als auch für eine Durchgrünung des Plangebietes ist ein wesentlicher Beitrag zu Minimierung der Versiegelungsrate geleistet. Auf den offenen Bodenflächen im Bereich der Gehölzanpflanzungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Versiegelungen zulässig, die Bodenfunktionen bleiben erhalten.

Um die Bodenfruchtbarkeit im Änderungsbereich zu erhalten soll in den Bereichen, die überbaut und versiegelt werden, der Oberboden abgetragen werden. Der Mutterboden ist für die privaten Flächen zur Gartengestaltung zu verwenden bzw. die Verwendung ist entsprechend nachzuweisen.

Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Ausgangsbedingungen als gering einzustufen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden.

Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Die Versickerungsrate der anstehenden Böden ist als mäßig zu erwarten. Als Minimierungsmaßnahme sollen möglichst wenige Flächen vollständig versiegelt werden, d.h. auf den Grundstücksfreiflächen kann noch Niederschlagswasser versickern. Auf dem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien verankert.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der überschaubaren Größe des Geltungsbereiches als gering zu bezeichnen.



## **Schutzgut Klima und Luft**

Auf den bisher unbebauten Grundstücken wird sich eine Veränderung durch Erwärmung der Flächen ergeben. Durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung kann es zu Überwärmungen auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzung einer angemessenen GRZ und Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.

Das für den Betrachtungsraum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Wohnhäuser ist als gering einzustufen, da sich die Flächen in einer Sackgasse befinden und sich Fahrzeugverkehr nur auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken wird.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Änderungsplanung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und vor dem Hintergrund der Ausgangssituation als gering zu bewerten.

## **Schutzgut Arten und Biotope**

Mit der teilweisen Beseitigung der Gehölzbestände im Geltungsbereich gehen Lebensräume vor allem für Insekten und Vögel verloren. Insbesondere für freibrütende Vogelarten gehen Strukturen verloren. Die betreffenden Arten können kurzfristig auf unmittelbar angrenzende strukturreiche Flächen, z.B. im Bereich der alten Feldholzinseln ausweichen. Dieser Lebensraumverlust wird durch zukünftige Anpflanzungen in den Gärten und durch die festgesetzte Heckenanpflanzung an der Nord- und Südseite des Änderungsbereiches zum größten Teil ausgeglichen. Der unmittelbare Verlust von Lebensraum für Brutvögel kann durch die Anordnung verschiedener Nisthilfen ausgeglichen werden kann.

Hinzu kommt der potentielle Verlust von Nahrungs- und Lebensraum für Fledermäuse, die das Plangebiet potentiell als Jagdgebiet nutzen. Fledermäuse können bei der Jagd in nahegelegene Bereiche (alte Feldholzinseln) ausweichen. Die alten Apfelbäume in der Hecke bleiben erhalten, daher gehen potentiell vorhandene Höhlungen und Rindenablösungen, die von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden könnten, nicht verloren.

Mit der Festsetzung zur Durchführung von insektenschonenden Maßnahmen kann ein weiterer Beitrag zur Biodiversität und Minimierung des Eingriffs erreicht werden.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Artenzusammensetzung und der Nutzung nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Umsetzungszeiträume sind zu beachten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind als gering zu bewerten.



### **Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

Zukünftig werden die Grundstücke in Privatbesitz sein, was eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ausschließt. Zur Eingrünung des Plangebiets wird entlang der südlichen und nördlichen Grenze der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Hecken festgesetzt.

In Verbindung mit den darüber hinaus im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden aufgrund der geplanten Maßnahmen als gering bewertet.

### **Schutzgut Mensch**

Mit der geplanten Nutzung des Gebietes für Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu befürchten. Da das Gebiet bisher keine besondere Erholungsfunktion für den Mensch hatte, ist er auch von einer weiteren Bebauung nicht betroffen.

Obwohl grundsätzlich von einer gewissen Beeinträchtigung durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr auszugehen ist, muss festgehalten werden, dass durch die Art der verkehrlichen Erschließung über zwei Stichstraßen kein Durchgangsverkehr möglich sein wird. Besondere Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm werden daher nicht gesehen.

Durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form ist daher auch nicht mit Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung liegen keine Kulturdenkmäler oder sonstige schutzwürdige Sachgüter. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes, bei dem aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht von einer besonderen Belastung durch Emissionen auszugehen ist.

Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan macht die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig, sodass im Plangebiet nicht mit wesentlichen Schadstoffausstößen durch Heizungsanlagen zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen wonach für die Außenbeleuchtung die Helligkeit und die Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Durch eine Beschränkung der Lichtstandhöhe sowie eine entsprechende Abschirmung und Montage der Leuchten kann eine gezielte Ausleuchtung und eine vermeidbare Lichtverschmutzung erreicht werden.



Besondere Belästigungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Planvorhaben und ausgehen könnten, werden derzeit nicht gesehen.

### **Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung**

Die Entsorgung des Abfalls aus den künftigen Privathaushalten erfolgt über den Werra-Meißner Kreis. Mit der geplanten Nutzungsänderung ist auch zukünftig die Ansiedlung von Betrieben, die schadstoffhaltige Abfälle produzieren oder lagern, nicht zulässig.

Mit negativen Auswirkungen durch erzeugte Abfälle ist daher nicht zu rechnen.

### **Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Reine Wohngebiete dienen laut Baunutzungsverordnung dem Wohnen. Die Unterbringung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben ist nur ausnahmsweise zulässig.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe verursacht werden.

### **Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme**

Die vorliegende Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“, bei welcher im Jahr 1996 für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zugunsten von Wohnraumbedarf zahlreiche Ausnahmeregelungen getroffen wurden. Die Stadt Bad Sooden-Allendorf ist auch weiterhin bestrebt, die Nachfrage nach Wohnbauland in der Kernstadt zu befriedigen.

In Bezug auf den Eingriff in den Naturhaushalt sind ggfs. nachfolgende Bebauungspläne jeweils gesondert zu betrachten.

### **Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels**

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung
- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse



- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit dem Planvorhaben wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im gewissen Umfang eine zusätzliche Versiegelung möglich. Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage des Klausberges, von wo aus ein Luftaustausch möglich ist.

Mit entsprechenden Festsetzungen zum Erhalt der Eingrünung und zur weiteren Durchgrünung des Gebietes wird die entstehende Hitzebelastung durch Versiegelung minimiert.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Hochwasserabflussgebiet

Zur Deckung des Trinkwasserbedarfes werden in einem Wohngebiet keine außergewöhnlich hohen Werte benötigt, sodass aus heutiger Sicht eine Anfälligkeit bzgl. Trinkwasserknappheit nicht zu erwarten ist. Grundsätzlich steht es jedem Hauseigentümer frei, den Brauchwasserbedarf über den Einbau von privaten Zisternen zu decken.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion aus den umliegenden Flächen nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da die hangseitig angrenzenden Grundstücke bebaut sind. Mit der Begrünung in den zum Teil alten, eingewachsenen Gärten können Bodenerosionen deutlich minimiert werden. Nicht dauerhaft begrünte Ackerflächen befinden sich topografisch unterhalb des Plangebietes und wirken sich somit nicht auf dasselbe aus.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

### **Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

## **9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen**

### **9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Durch folgende Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden:

- Standortwahl auf bereits beplanten und erschlossenen Flächen
- Beschränkung der Höhen und Gestaltung der baulichen Anlagen
- Wahl einer möglichst geringen Grundflächenzahl (0,3)



- Fachgerechte Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und Verwendung für Pflanzmaßnahmen
- Ordnungsgemäße Lagerung nicht benötigten Oberbodens und Nachweis der sinnvollen Verwendung überschüssiger Bodenmassen bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung
- Wege- und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zur effektiven Begrenzung des Abflussbeiwertes nur mit Schotter- und Kiesdecke, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen auszugestalten
- Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaumes an der Nord- und Südseite des Plangebietes
- Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes auf den privaten Flächen
- Nutzung erneuerbarer Energien zum Schutz des Klimas
- Verbot der Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen.
- Festsetzung zu Art und Gestaltung der Beleuchtung zum Insektenschutz
- Anordnung von Vogelnistkästen als Ausgleich des Lebensraumverlustes für Vögel

Mit der Festsetzung zum Erhalt und Ergänzung eines Gehölzsaumes an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, mit Festsetzungen zur Gestaltung der Gärten sowie Festsetzungen zum Insektenschutz sowie zur Verbesserung des Brutangebotes für Vögel, kann der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust des Gehölzbestandes im Plangebiet kompensiert werden.

### **9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen**

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich. Eine Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) 2018 durchgeführt.

Die betrachteten Flächen haben sich nach Nutzungsaufgabe des Spielplatzes zu einer grasreichen, artenarmen Wiesefläche mit Heckenstrukturen in den Randbereichen entwickelt.

Für den Bestand wurden folgende Werte zugrunde gelegt:

Da die Wiese nach wie vor von Jugendlichen zum Mountainbiken genutzt wird und sich aus einer Scherrasenfläche entwickelt hat, wurde der Biototyp 11.225 (B) „Wiesen im besiedelten Bereich“ mit 23 Biotopwertpunkten pro m<sup>2</sup> (BWP/m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt.

Für die vorhandenen Hecken wurde der Biototyp 02.500 „standortfremde Hecken“ mit 20 BWP/m<sup>2</sup> angenommen, da es sich vorwiegend um fremdländische Gehölze handelt.

Planung:

Neben den geplanten Flächenversiegelungen durch Bebauung verbleiben auf den Privatgrundstücken zukünftig Bereiche, die dem Biototyp 11.221 „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ mit 14 BWP / m<sup>2</sup> zugeordnet wurden.



Für die Neuanpflanzung von Gehölzen am Rand des Gebietes wurde der Biotoptyp 02.400 „Neuanlage von Feldgehölz“ angesetzt, da sich die Anpflanzungen im Randbereich der Ortslage befinden werden und hier als mind. 5 m breite Hecke zahlreiche Lebensraumfunktionen und Vernetzungsfunktionen von Gehölzen in der freien Landschaft übernehmen können.

Die Biotoptypen des Bestandes wurden den Biotoptypen der Planung gegenübergestellt. Einzelheiten können der Biotopwertbilanz im Anhang entnommen werden.

Es ergibt sich ein **Bestandsbiotopwert von 25.163 BWP**.

Für die **Planung** ergibt sich ein **Biotopwert von 13.512 BWP**.

Das entstehende **Defizit** in Höhe von **11.651 BWP** soll durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Dieser Vertrag ist vor Satzungsbeschluss der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu abzuschließen.

Die Kompensation der Eingriffe findet durch Maßnahmen im Stadtwald statt. Die konkrete Fläche und Maßnahme im Riedbachtal wird dem Bebauungsplan in der Entwurfsfassung zugeordnet.

In der Summe können die möglichen Eingriffe durch die Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### **9.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Wesentlicher Grund für die Standortwahl war der Umstand, dass die betreffenden Flächen bereits städtebaulich beplant sind aber bisher nicht die Art der geplanten Nutzung zuließen. Entsorgungseinrichtungen einschließlich Verkehrsanbindung sind zum größten Teil bereits vorhanden und können weiter genutzt werden. Aufgrund der geänderten Nachfrage stellt die Stadt die Planung um, ohne planungsrechtlich neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Realistische Alternativen, bei denen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geringer zu bewerten sind als im aktuellen Planverfahren, bestehen im Stadtgebiet von Bad Sooden-Allendorf nicht.

#### **9.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes geschaffen werden. Nach Baunutzungsverordnung dienen diese dem Wohnen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Schwere Unfälle mit erheblichen Umweltfolgen und Katastrophen können damit weitestgehend ausgeschlossen werden.



## **9.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen, Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Nordhessen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Hessen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Es wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, bei welcher die Vegetationsbestände auf den Flächen erfasst wurden.

Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen den Verfassern nicht vor.

## **9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Über die Bauantragsverfahren, die bei der Kommunalverwaltung eingehen, wird das Maß der baulichen Nutzung kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und des tatsächlichen Bestandes, insbesondere der Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

## **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klausberg“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, soll die städtebauliche Voraussetzung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern am südöstlichen Stadtrand von Bad Sooden-Allendorf geschaffen werden.

Durch den Schutz und die Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen sowie entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken soll die Einbindung in das Ortsbild erreicht werden. Weiterhin soll durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Regenwasserversickerung und zum Artenschutz, der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.



Mit der zusätzlich möglichen Bebauung soll außerdem die gestalterische Verbindung der Bebauung am Birkenweg und der Eichsfelder Straße hergestellt werden, um am südöstlichen Stadtrand eine Abrundung zu erreichen.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG, die Nutzungen werden als städtebaulich verträglich beschrieben. Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit der Bebauungsplanänderung können grundsätzlich Veränderungen der Umweltsituation verbunden sein. Durch Versiegelung des Bodens sind vor allem die Schutzgüter Wasser und Boden sowie das Landschaftsbild betroffen. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird deutlich, dass die Veränderungen nicht innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund soll im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Es stehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen zur Verfügung, da sich das Plangebiet durch Vorhandensein aller Erschließungseinrichtungen besonders eignet. Aufgrund der geänderten Nachfrage stellt die Stadt die Planung in einem bereits beplanten Gebiet um, ohne planungsrechtlich neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

## **9.11 Quellenangaben zum Umweltbericht**

### Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf (2007)
- Geoportal-Hessen (2019): [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)  
Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen,
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasser-wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Kassel (2010): Regionalplan Nordhessen 2009
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Alle einschlägigen Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht



### Literatur

Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.



## Anhang I

### **Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes**

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonen Pflanzen ist anzustreben, die Verwendung von autochthonem Saatgut ist verpflichtend.

#### **Bäume I. Ordnung** (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

#### **Kleinbäume/Sträucher** (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfeldorn	Crataegus carrierei
Rotdorn	Crataegus laev. Pauls Sc.	Baumhasel	Corylus colurna

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

#### **Sträucher** (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m<sup>2</sup>, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

#### **Geschnittene Hecken** (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

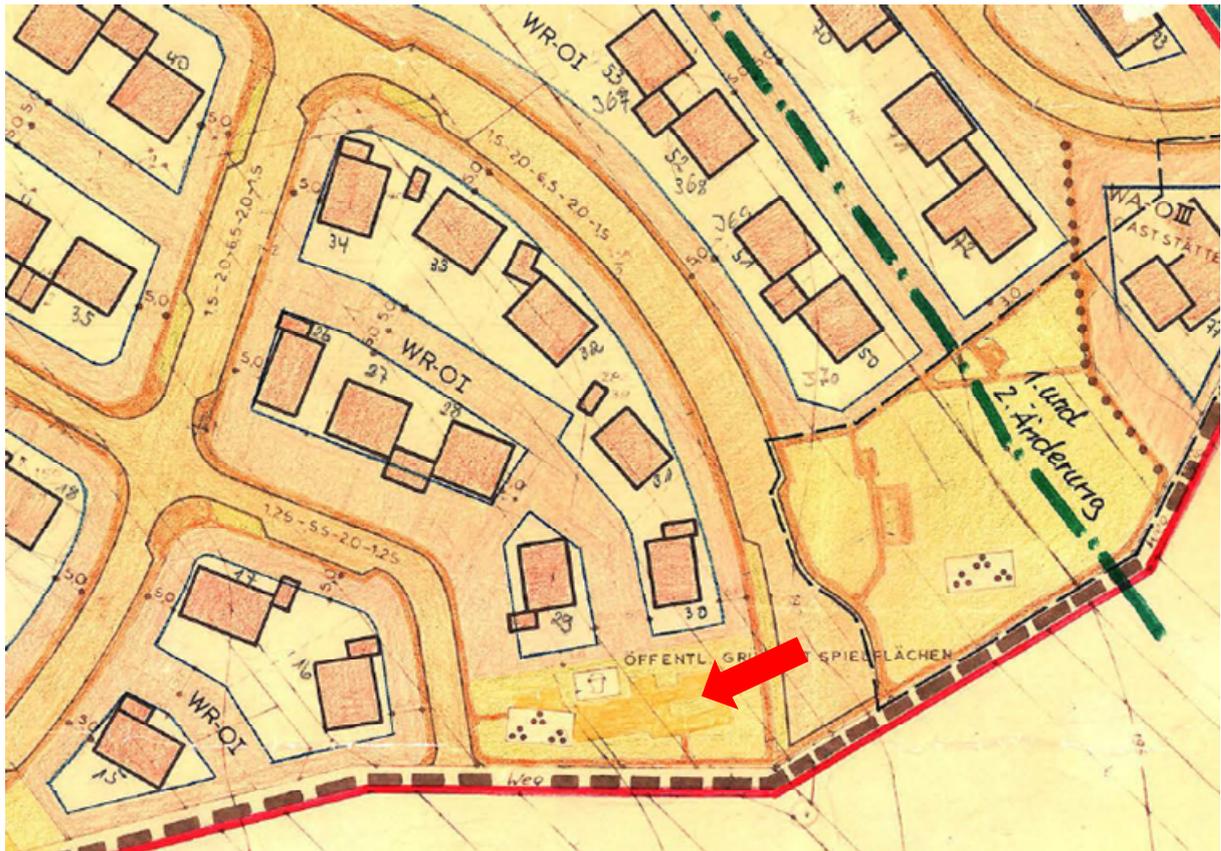
#### **Kletterpflanzen** (K = Kletterhilfe notwendig)

Efeu	Hedera helix	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Knöterich	Polygonum aubertii
(K)Waldgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		



## Anhang II

### Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“ (rechtskräftig seit 1976)



Roter Pfeil: Lage GB der 6. Änderung



## Anhang III

### Ausschnitt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Klausberg“ (rechtskräftig 29.05.1987)



Roter Pfeil: Lage GB der 6. Änderung



**Anhang IV**

**Biotopwertermittlung nach KV Hessen (2018)**

Blatt Nr. 1 | **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 13 HeNatG und KV Hessen vom 26.10.2018**

Stadt Bad Sooden-Allendorf, 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Klausberg"

- Eingriffsbewertung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]			
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung			vorher		nachher		vorher		nachher					
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	30 LRT	Zus-Bew 2d	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>														
<b>Übertr.v.BI. Nr.</b>														
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
L	1	02.500	standortfremde Hecken		20	285			5.700		0		5.700	
Ä	2	11.225 (B)	Wiesen im besiedelten Bereich (extensiv)		23	827			19.021		0		19.021	
C	3	4.110	Einzelbaum, standortgerecht		34	13			442		0		442	
H			Flächenkorrektur											
E			überschirmte Fläche			-13								
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
I	1	10.510	überbaubare Flächen (GRZ 0,3)		3		456		0		1.368		-1.368	
L	2	11.221	artenarme Hausgärten		14		291		0		4.074		-4.074	
A	3	2.500	standortfremde Hecken (Bestand + Neuanlage)		20		255		0		5.100		-5.100	
N	4	2.400	Neuanlage Feldgehölz		27		110		0		2.970		-2.970	
Z			<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>			<b>1.112</b>	<b>0</b>	<b>1.112</b>	<b>0</b>	<b>25.163</b>	<b>0</b>	<b>13.512</b>	<b>0</b>	<b>11.651</b>
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )</b>														
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr</b>														
<b>Summe</b>														
Auf dem letzten Blatt:														
Kostenindex KI														
+reg. Bodenwertant.														
=KI+rBwa														
<b>0,40 EUR</b>														
<b>0,11</b>														
<b>0,51 EUR</b>														
<b>5.942,01</b>														
<b>EURO Ersatzgeld</b>														
<b>Gertenbach, den 29.04.2024</b>														
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														