

Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Bebauungsplan Nr. 2.1

„Der Kurgarten“ – 1. Änderung

Stand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Staaden

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung.....	2
2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG.....	4
3. Fazit	16

1. Einleitung

In der Stadt Nidda ist im Stadtteil Bad Salzhausen die Erweiterung und Attraktivierung der Justus-von-Liebig-Therme in Verbindung mit einer Neuordnung und Umgestaltung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen geplant. Dabei soll das bisherige Gebäude der Therme bis zur bestehenden Bodenplatte des 1. Untergeschosses zurückgebaut und an der Ost- und Südseite eine bauliche Erweiterung und Aufstockung um zwei Geschosse vorgenommen werden. Die Erweiterung beinhaltet ein Hotel mit Restaurant, Fitnessstudio und die Mineralsalztherme. In den neuen Obergeschossen sollen die Hotelzimmer, ein Spa-Bereich und ein Bereich für das Schul- und Vereinsschwimmen untergebracht werden. Der zentrale Eingang für das Hotel sowie die Anlieferung des Hotels und des Bades erfolgt straßenseitig ausgehend von der Kurstraße. Der Haupteingang zur Therme soll künftig über die östlich gelegene Quellenstraße im Untergeschoss erfolgen. Durch die Lage über der Therme wird das Hotel direkt mit dem Bad verbunden. Die Justus-von-Liebig-Therme soll zudem um einen Anbau erweitert werden, der als offener Ruheraum genutzt werden soll und zusätzlich den Shop sowie den Eingangs- und Kassensbereich der Therme vergrößert. Der Anbau soll außerdem die Therme mit der bestehenden Lesehalle über eine großflächige Überdachung verbinden und einen Raum für die Tourist-Information umfassen. Weiterhin soll ein Trafo- und Technikbereich ergänzt und auf dem Dach des Gebäudes der Gastronomiebereich der Therme mit einer Terrasse erweitert werden.

Der Bereich des Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979, der hier bereits überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Kurparks öffentliche Grünflächen festsetzt, die jedoch bislang einer Bebauung entgegenstehen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll daher der bestehende Bebauungsplan im Bereich der bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Kurgebiet sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereichen östlich des bestehenden Hauptgebäudes teilräumlich entsprechend geändert werden.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und grundsätzlich verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche im Innenbereich zum Ziel hat. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen der Bauflucht der bestehenden Bebauung, die nach Osten hin bis zur südlichen Fassade der sogenannten Lesehalle in Richtung der Quellenstraße fortgeführt werden soll.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Ziffer 18.1 i.V.m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG durchzuführen ist. So ist unter Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung in Abhängigkeit der Betten- bzw. Gästezimmerzahl bei Überschreiten des Schwellenwertes als grundsätzlich vorprüfungspflichtiges Vorhaben aufgeführt, jedoch nur, wenn für das Vorhaben im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst jedoch keine Flächen, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind. Jedoch gilt nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Vorprüfungspflicht auch für entsprechende Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

2. Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323):

1. Merkmale des Vorhabens
1.1. Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens sowie ggf. der Abrissarbeiten
<p>Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Das Sondergebiet wird in ein westliches Teilbaugebiet Nr. 1 und ein östliches Teilbaugebiet Nr. 2 unterteilt. Die Abgrenzung zwischen beiden Teilbaugebieten folgt der bisherigen Nutzungsgrenze des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1979 zwischen der zeichnerischen Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Kurgebietes sowie der daran östlich anschließenden Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Kurpark- und Grünanlagen“, die bislang grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.</p> <p>Darüber hinaus beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Räumlicher Geltungsbereich rd. 0,5 ha• Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Teilgebiet 1) = 162,5 m ü.NHN<ul style="list-style-type: none">◦ Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung = oberster Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante)• Bestandsorientiert Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Teilgebiet 2)<ul style="list-style-type: none">◦ Z = 1• GRZ = 1,0 (Teilgebiet 1) und GRZ = 0,6 (Teilgebiet 2) <p>Die zulässige Grundfläche darf im Teilgebiet 2 durch die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.</p> <p>Im Blick auf das Gesamtvorhaben ist der Abbruch des bestehenden Hauptgebäudes mit Schwimmhalle und Salzgrotte sowie der Rückbau der Saunalandschaft geplant. Das bestehende Trafogebäude und die Heizzentrale sollen erhalten bleiben. Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses bleibt inklusive der Gründung ebenfalls erhalten. Bestehende Bohrpfähle bleiben erhalten und werden für die Neubebauung weitergenutzt.</p>
1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden o. zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten
<p>In der Stadt Nidda ist im Stadtteil Bad Salzhausen die Erweiterung und Attraktivierung der Justus-von-Liebig-Therme in Verbindung mit einer Neuordnung und Umgestaltung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen geplant. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um ein benachbartes Plangebiet, sondern um das Gesamtvorhaben. Das Gesamtvorhaben umfasst die beschriebene vollständige Erneuerung der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme. Geplant sind der Abriss und anschließende Neubau der gesamten Therme. Im Zuge dieser Maßnahme sollen neben dem neuen Thermenbereich auch ein Hotel mit Restaurant sowie ein Fitnessstudio entstehen.</p>

Da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979 nicht vollständig mit der aktuellen Planung übereinstimmen, wird im Wesentlichen nur der Teilbereich des Bebauungsplans geändert, dessen Vorgaben nicht mit dem Vorhaben vereinbar sind. Der übrige Bereich der Therme liegt weiterhin im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979 und bleibt davon unberührt.

Durch die Erweiterung und Attraktivierung der Therme ist insgesamt mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen – sowohl im Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplans als auch im angrenzenden Bereich der bestehenden Therme. Insgesamt wird die bestehende Erholungsfunktion des Gebietes somit gesichert und weiter verbessert. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzerstruktur – geprägt durch Erholungssuchende und Kurgäste – erhalten bleibt. Eine signifikante Zunahme des Tourismus mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung (beispielsweise durch Lärm) ist nicht zu erwarten. Auch auf die weiteren Schutzgebiete sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Blick auf das Gesamtvorhaben zu erkennen.

1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fläche und Boden:

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünter Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Die der bestehenden Therme zugehörigen Freiflächen weisen bereits eine anthropogene Überprägung auf, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen voraussichtlich bereits eingeschränkt sind.

Wasser:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vorhanden. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf des Salzbachs, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone B sowie der qualitativen Heilquellenschutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) ist in der Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen unter anderem das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, sodass vorliegend auf das Erfordernis einer Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung hingewiesen wird.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Plangebiet weist neben versiegelten Bereichen in Form von bestehenden Gebäuden, einem Schotterweg sowie Wegen/Terrassen innerhalb der ehemaligen Außenanlagen der bestehenden Therme auch gärtnerisch gepflegten Anlagen auf. Diese gärtnerisch gepflegten Anlagen unterscheiden sich in Bereiche mit vielschnittrasantypischer Ausprägung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie in verwilderte Außenanlagen der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme im südlichen Teil auf. Innerhalb des bestehenden Thermengeländes finden sich bereichsweise Lagerflächen (außerhalb des Eingriffsbereiches). Im Bereich der verwilderten, ruderalisierten Außenanlage befinden sich aufkommende Hecken- und Gebüsche frischer Standorte sowie bereichsweise größere Einzelbäume. In Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich des Kurparks mit Vielschnittrassen bzw. bereichsweise offenen Bodenstellen und dickstämmigen Laubbäumen und einem Nadelbaum der Art Gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*). Im Unterwuchs finden sich teilweise Gebüsche.

Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind derzeit nicht bekannt. Das überwiegend versiegelte Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Lebensraumstrukturen. Die dickstämmigeren Einzelbäume sowie die Hecken und Gebüsche weisen Brutmöglichkeiten für geschützte Vogelarten auf. Teilweise finden sich Nistkästen an den dickstämmigen Einzelbäumen. Die bestehenden Gebäude weisen ebenfalls eine potenzielle Habitatfunktion für Vögel und Fledermäuse auf. Die verwilderten Außenanlagen der Justus-von-Liebig-Therme sowie die mit Gehölzen bestandenen Bereiche können zudem als Lebensraum für Kleinsäuger (z.B. Igel) und allgemein häufiger Reptilien- und Amphibienarten dienen.

Der Vorhabenbereich weist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund fehlender wertgebender Lebensräume und Artvorkommen keine gewichtige Bedeutung für die ökologische Vielfalt auf.

1.4. Erzeugung von Abfällen i.S.v. § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.

1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Luft:

Staubemissionen sind lediglich temporär während der Bauausführung zu erwarten. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten treten keine weiteren Staubemissionen auf.

Erschütterungen:

Potenziell eintretende Erschütterungen sind lediglich temporär während der Bauausführung zu erwarten. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten treten keine weiteren potenziellen Erschütterungen auf.

Licht:

Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich zu Gehölzflächen im Bereich des Kurparks sowie auch zur Vermeidung von Störwirkungen auf die Erholungsfunktion der Gäste im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb wird eingriffsmindernd festgesetzt, dass im Sondergebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Wärme:

Die Entstehung von anhaltender Wärme ist weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu erwarten.

Lärm:

Lärmemissionen sind lediglich temporär während der Bauausführung zu erwarten. Eine Erhöhung der Lärmemissionen durch die Nutzung der Therme ist aufgrund der Besucherstruktur (Kurgäste, Erholungssuchende) nicht über das bestehende Maß (z.B. bestehende Freizeitnutzung im Kurpark) zu erwarten.

1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Hinblick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,

Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, vor.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 8 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die o.g. während der Bauphase theoretisch möglichen Unfälle in Form von Boden- oder Wasserkontaminationen durch Kraftstoffe, Schmierstoffe oder Hydrauliköle der Baumaschinen, sind geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu beachten. Eine generelle Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung besteht unter Einhaltung von geeigneten Vorkehrungsmaßnahmen nicht.

Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft

Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

2. Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischerei-wirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2, die Flurstücke 110/2 teilweise und 110/3 teilweise auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünten Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht im Wesentlichen der Bauflucht der bestehenden Bebauung, die nach Osten hin bis zur südlichen Fassade der sogenannten Lesehalle in Richtung der Quellenstraße fortgeführt werden soll. Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Kurstraße sowie Liegenschaften des „Kurhaushotels Bad Salzhausen“, im Osten durch die Quellenstraße sowie denkmalgeschützte Kur- und Touristik-Info Nidda-Bad Salzhausen sowie „Atelier Schiele“ (Glockenbau), im Süden durch das Kurparkgelände und im Westen durch das bestehende Gebäude der Justus-von-Liebig-Therme. Die Therme wird aktuell nicht genutzt. Der Rückbau hat bereits begonnen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere touristisch genutzte Einrichtungen wie Hotels, Gastronomie sowie Kur- und Touristikangebote.

Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen bestehen nicht.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünten Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe gibt es für die Böden innerhalb des Plangebietes keine genauen Angaben. Es handelt sich hier um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Als potenziell natürliche Verbreitung werden hier Böden aus kolluvialen Sedimenten (Bodeneinheit: Kolluvisole, vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) angegeben. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Auch existieren keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Gemäß K-Faktor weisen die Böden innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich mit > 0,3 - 0,4 eine hohe Erosionsgefährdung und im südlichen Bereich mit > 0,4 - 0,5 eine sehr hohe Erosionsgefährdung auf. Die natürliche Erosionsgefährdung wird das Plangebiet sowie die umliegenden anthropogen überprägten Bereiche nicht beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vorhanden. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf des Salzbachs, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone B sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen.

Nach den Ergebnissen eines aktuellen hydrogeologischen Fachgutachtens von der HG BÜRO FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELT GMBH zum geplanten Gebäudeabbruch stehen in Abhängigkeit der Bohransatzpunkte respektive der jeweiligen Schichtenverzeichnisse im Bereich der maximalen Eingriffstiefe lehmige bis tonige Bodenarten (Auelehme) oder Auffüllungen an. Die Gründung ist in diese respektive Carbonat führende Sandschluffe eingelassen. Der aus den vorliegenden Schichtenverzeichnissen ableitbare Grundwasserstand liegt unterhalb der maximalen Eingriffstiefe von 142,5 m ü.NHN, etwas unterhalb bzw. auf Sohlniveau der Gründung. In Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse kann aufgrund der Geländemorphologie aber ein Eintritt von Schichtwasser in niederschlagsreichen Perioden nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist neben versiegelten Bereichen in Form von bestehenden Gebäuden, einem Schotterweg sowie Wegen/ Terrassen innerhalb der ehemaligen Außenanlagen der bestehenden Therme auch gärtnerisch gepflegten Anlagen auf. Diese gärtnerisch gepflegten Anlagen unterscheiden sich in Bereiche mit vielschnittrasentypischer Ausprägung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie in verwilderte Außenanlagen der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme im südlichen Teil auf. Innerhalb des bestehenden Thermengeländes finden sich bereichsweise Lagerflächen (außerhalb des Eingriffsbereiches). Im Bereich der verwilderten, ruderalisierten Außenanlage befinden sich aufkommende Hecken- und Gebüsche frischer Standorte sowie bereichsweise größere Einzelbäume. In Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich des Kurparks mit Vielschnittrassen bzw. bereichsweise offenen Bodenstellen und dickstämmigen Laubbäumen und einem Nadelbaum der Art Gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*). Im Unterwuchs finden sich teilweise Gebüsche. Wertgebende und / oder geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden werden. Auch das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen konnte nicht festgestellt werden.

Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind derzeit nicht bekannt. Das überwiegend versiegelte Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Lebensraumstrukturen. Die dickstämmigeren Einzelbäume sowie die Hecken und Gebüsche weisen Brutmöglichkeiten für geschützte Vogelarten auf. Teilweise finden sich Nistkästen an den dickstämmigen Einzelbäumen. Die bestehenden Gebäude weisen ebenfalls eine potenzielle Habitatfunktion für Vögel und Fledermäuse auf. Die verwilderten Außenanlagen der Justus-von-Liebig-Therme sowie die mit Gehölzen bestandenen Bereiche können zudem als Lebensraum für Kleinsäuger (z.B. Igel) und allgemein häufiger Reptilien- und Amphibienarten dienen.

Das Plangebiet weist derzeit aufgrund fehlender wertgebender Lebensräume keine gewichtige Bedeutung für die ökologische Vielfalt auf. Die Umsetzung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Biodiversität haben.

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen sowie Wohnsiedlungen geprägt und weisen demnach bereits Versiegelungen auf. Anzumerken ist, dass sich der Siedlungsbereich von Bad Salzhausen als durchaus begrünt mit vielen Gehölzen und großflächigen Kurparks darstellt. Zudem bleiben die im Nordosten des Plangebietes befindlichen dickstämmigen Gehölze bestehen, sodass Sichtbeziehungen aus Blickrichtung Nordosten eingeschränkt werden. Aus Blickrichtung Süden befindet sich bereits eine hohe Sichtschutzwand in Richtung des Plangebietes, sodass hier bereits eingeschränkte Sichtverhältnisse vorherrschen.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
Gebiete	Schutzkriterien
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),	Das Plangebiet liegt weder in noch grenzt es an ein Natura-2000-Gebiet an. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“, welches sich in rd. 1,5 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet, das FFH-Gebiet Nr. 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ in rd. 1,8 km südwestlicher Entfernung und das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“, welches in rd. 1,6 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet liegt.
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen.
2.3.3 Nationalparke nach § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen.
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des BNatSchG,	Nicht betroffen.
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG,	Nicht betroffen.
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG,	Nicht betroffen.
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,	<p>Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich gemäß Angaben im NaturegViewer keine gesetzlich geschützten Biotope, sodass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. In rd. 20 m südöstlicher Entfernung befindet sich gemäß NaturegViewer ein Hinweis auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche „Unterer Kurpark von Bad Salzhausen“ (Biotoptyp „Friedhöfe, Parks und Sportanlagen“) sowie in 70 m nordwestlicher Entfernung ein Hinweis auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche „Kurpark von Bad Salzhausen“ (Biotoptyp „Friedhöfe, Parks und Sportanlagen“).</p> <p>Im Rahmen der Kartierung konnte der nordöstliche Bereich des Plangebietes ebenfalls als mit Gehölzen bestanden kartiert werden. Dieser Bereich ähnelt in seinem Erscheinungsbild dem restlichen Kurpark. Da der Bereich jedoch im Rahmen der Planung erhalten bleibt, resultieren keine negativen Beeinträchtigungen eines Biotops.</p>

	<p>Weiterhin konnte ca. 7 m südlich des Plangebietes ein kleiner feuchter Teilbereich mit dominanten Vorkommen der Art Strand-Dreizack (<i>Triglochin maritima</i>) erfasst werden. Dieser Bereich beschreibt sich als Salzwiese mit einer Tümpelquelle (Salzhelokrenen) und demnach als gesetzlich geschütztes Biotop (vgl. Biotoptypen und Flora der Park- und Grünlandflächen im räumlichen Umfeld des Plangebietes; Quelle: Plan-Werk, 09/2024). Dieser Bereich findet sich außerhalb des Eingriffsbereiches und wird im Rahmen der Planung nicht tangiert.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planung werden keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen tangiert oder negativ beeinträchtigt.</p>
<p>2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des WHG, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG,</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone B sowie der qualitativen Heilquellenschutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) ist in der Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen unter anderem das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, sodass vorliegend auf das Erfordernis einer Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung hingewiesen wird.</p>
<p>2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p>	<p>Nicht betroffen.</p>

<p>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</p>	<p>Die Maßnahme liegt im Siedlungsbereich von Bad Salzhausen. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Siedlungsbereich sind derzeit nicht ersichtlich.</p>
<p>2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen, die Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurallee“ sowie der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kurpark“ sind und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelkulturdenkmale, die ebenfalls in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder Instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).</p> <p>Es ist anzumerken, dass Teile des Kurparks (Gehölze im Nordosten des Plangebietes) sowie die Lesehalle (Teil der Gesamtanlage „Kurpark“ im Zuge der Planung erhalten bleiben. Unter Beachtung von geeigneten Schutzmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen können wirksam vermindert werden.</p> <p>Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).</p>

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen
Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes
<p>Der Bereich des Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Der Kurgarten“ von 1979, der hier bereits überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgelände“ mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Kurparks öffentliche Grünflächen festsetzt, die jedoch bislang einer Bebauung entgegenstehen. Das Planziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgelände“ sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich des Plangebietes bleibt die bestehende Lesehalle weiterhin erhalten. Insgesamt bleibt die Nutzung als Therme mit Außenbereich bestehen und wird um ein Hotel mit Restaurant, Fitnessstudio und die Mineral-salztherme erweitert. Es ist zudem vorgesehen die Gehölze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten.</p>
Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
<p>Fläche und Boden:</p> <p>Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünter Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Die der bestehenden Therme zugehörigen Freiflächen weisen bereits eine anthropogene Überprägung auf, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen voraussichtlich bereits eingeschränkt sind. Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen und der vergleichsweise kleinflächig zusätzlich ermöglichten Eingriffe in den Boden sind im Zuge der vorliegenden Planung <u>keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen</u> auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Freiflächen mit Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes erhalten bleiben. Der Bebauungsplan enthält außerdem weitere Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Verhinderung von Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insgesamt ist mit geringen bis maximal mittleren Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.</p> <p>Wasser:</p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundene geringfügige Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Da das Plangebiet bereits bereichsweise versiegelt ist bzw. vorhandene Freiflächen (ehemalige Außenanlage der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme) anthropogen überprägt sind, sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand <u>keine erheblichen negativen Auswirkungen</u> auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die im Nordosten des Plangebietes befindlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen bleiben zudem erhalten. Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.</p>

Die erdberührende Bodenplatte des 1. Untergeschosses des bestehenden Gebäudes bleibt inklusive der Gründung erhalten; bestehende Bohrpfähle bleiben erhalten und werden für die Neubebauung weitergenutzt. Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) ist in der Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen unter anderem das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, sodass vorliegend auf das Erfordernis einer Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung hingewiesen wird.

Klima und Luft:

Mit Umsetzung der Planung werden bereits teilweise versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich erschlossenen Bereich beansprucht. Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht gesteigert. Die Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Mit einer erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Eingriffsminimierend wirkt sich der Erhalt der Gehölze im Nordosten des Plangebietes aus.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Versiegelte sowie nahezu versiegelte Flächen, gärtnerisch gepflegte Anlagen (Vielschnittrasen und verwilderte Bereiche), Hecken und Gebüsche frischer Standorte, Einzelbäume und Ziergehölze). Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte Bereiche) über mittlerer (gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hecken, Ziergehölze) bis erhöhter (dickstämmige Gehölze) Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch besonders wertgebenden Arten. In der Zusammenfassung sind durch die zusätzliche Bebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten. Es ist vorgesehen die Gehölze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten. Besonders wertgebende Biotoptypen (Salzwiese) finden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Da hier im Rahmen der Planung kein Eingriff vorgesehen ist, können negative Auswirkungen auf die Salzwiese ausgeschlossen werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Mit einer erheblichen Steigerung des Störungsniveaus ist nicht zu rechnen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der potenziell vorhandenen Habitatstrukturen ist jedoch eine faunistische Kontrolle durch eine qualifizierte Person auf vorhandenen Tierbesatz bzw. auf entsprechende Spuren vor Umsetzung von Sanierungs- bzw. Bauarbeiten an Gebäuden erforderlich.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird zudem empfohlen Erdarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode von Reptilien und Amphibien durchzuführen und zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls ist eine Umsiedlung betroffener Reptilien und Amphibien in das unmittelbare Umfeld erforderlich. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Bei der Umsetzung der Planung werden keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen und/ oder Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert oder negativ beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen sowie Wohnsiedlungen geprägt und weisen demnach bereits Versiegelungen auf. Anzumerken ist, dass sich der Siedlungsbereich von Bad Salzhausen als durchaus begrünt mit vielen Gehölzen und großflächigen Kurparks darstellt. Da das Plangebiet derzeit bereits aus Gebäuden und Außenanlagen der bisherigen Justus-von-Liebig-Therme besteht, entstehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Zudem bleiben die im Nordosten des Plangebietes befindlichen dickstämmigen Gehölze bestehen, sodass Sichtbeziehungen aus Blickrichtung Nordosten eingeschränkt werden.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität:

Das Plangebiet umfasst bestehende Teilgebäude und Außenanlagen der Justus-von-Liebig-Therme, die sich westlich des Plangebietes weiter fortsetzt. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere touristisch genutzte Einrichtungen wie Hotels, Gastronomie sowie Kur- und Touristikangebote. Das Plangebiet ist somit bereits funktional und räumlich in das bestehende Kurortgefüge eingebunden und weist demnach bereits eine Erholungsfunktion auf. Insgesamt sind bei Umsetzung der Maßnahme und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Erholung zu erwarten. Vielmehr ist mit positiven Effekten auf die Aufenthaltsqualität und die gesundheitsbezogene Infrastruktur zu rechnen.

Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesem sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen. Aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes auszugehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereichs von Bad Salzhausen und der Kleinflächigkeit der Planung kommt es bei Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Naturparks.

3. Fazit

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha Teile der bestehenden Justus-von-Liebig-Therme sowie der zugehörigen Freiflächen und begrünten Außenanlagen im östlichen und südlichen Anschluss daran. Die der bestehenden Therme zugehörigen Freiflächen weisen bereits eine anthropogene Überprägung auf. Geplant ist die Erweiterung und Attraktivierung der Justus-von-Liebig-Therme in Verbindung mit einer Neuordnung und Umgestaltung der zugehörigen Freiflächen und Außenanlagen geplant. Wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, auf bestehende Nutzungen, auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Gebiete sind nicht ersichtlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

Stand: 27.10.2025

Projektnummer: 25-3071

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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