

## Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen Bebauungsplan „Am Weiher II“

### Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 14.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weiher II“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert.

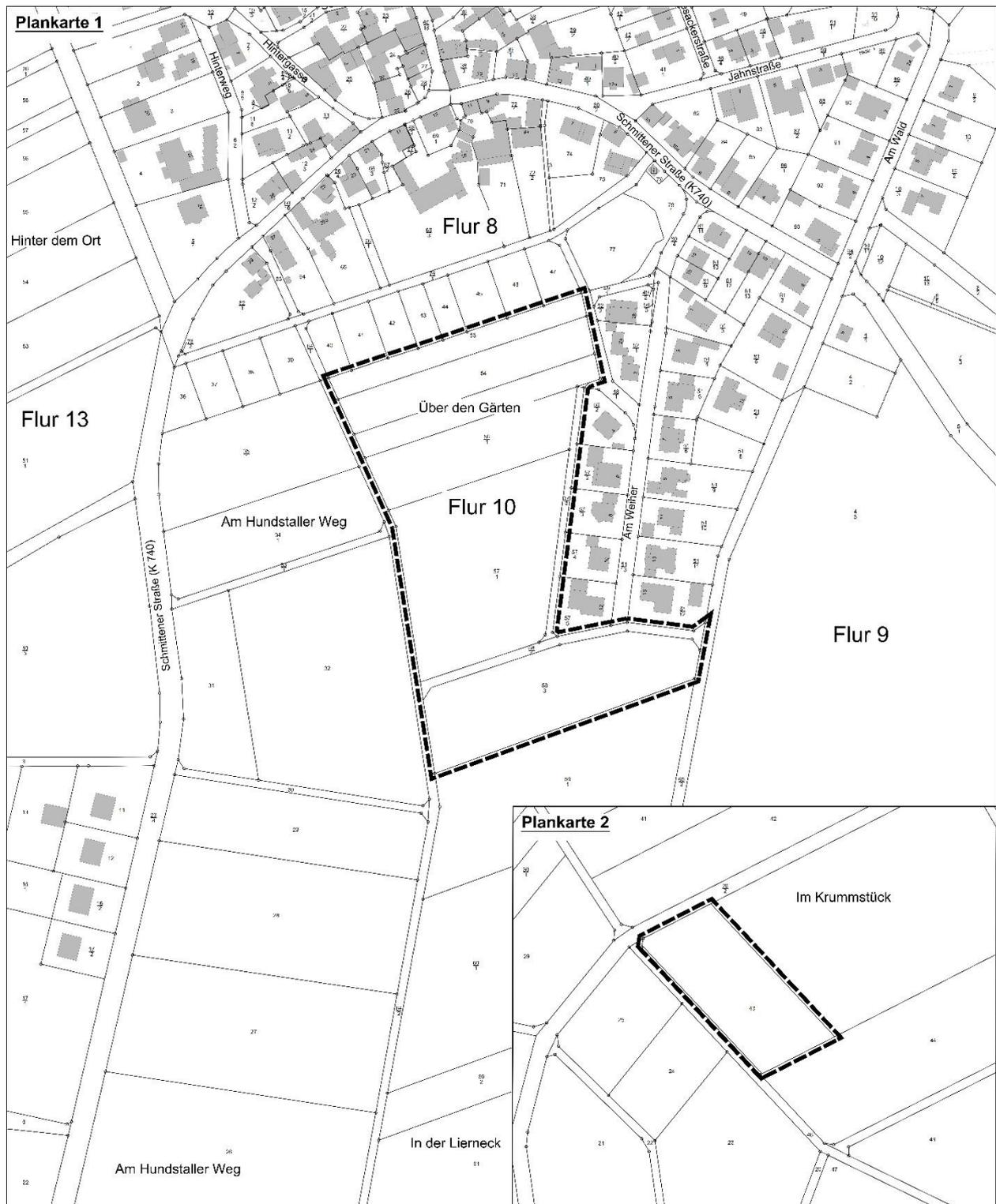
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Nr. 60 (Gemarkung Wernborn, Flur 6, Flurstück 45) und Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Nr. 55 (Gemarkung Kransberg, Flur 10, Flurstück 87) zugeordnet. Das darüber hinaus verbleibende Biotopwertdefizit wird über die geplanten städtischen Ersatzmaßnahmen Nr. 27 (Gemarkung Merzhausen, Flur 17) und Nr. 40 (Gemarkung Merzhausen, Flur 15, Flurstück 55) kompensiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1 teilweise, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4 (Plankarte 1). Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Merzhausen, Flur 13, das Flurstück 43 teilweise, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Die Lage des Plangebietes sowie die Abgrenzung der räumlichen Teilgeltungsbereiche können den nachfolgenden, nicht maßstäblichen Übersichtskarten entnommen werden.

### Übersicht zur Lage des Plangebietes



### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Verkehrsuntersuchung, ein wasserwirtschaftlicher Kurz-Erläuterungsbericht, ein Baugrundgutachten sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von **Montag, dem 13.01.2025 bis einschließlich Freitag, dem 14.02.2025** im Internet unter der Adresse [www.usingen.de/bauen-und-stadtentwicklung/staedtebauliche-gebietsentwicklung](http://www.usingen.de/bauen-und-stadtentwicklung/staedtebauliche-gebietsentwicklung) bzw. ab Donnerstag den 16.01.2025 unter der neuen Adresse <https://www.usingen.de/bauen-umwelt/planen-bauen/staedtebauliche-gebietsentwicklung/> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden des Amtes sowie nach Vereinbarung möglich:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag      08:00 – 13:00 Uhr  
Dienstag    08:00 – 18:00 Uhr

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse **hofmann@usingen.de** möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Weiterhin erfolgte eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:
- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen und Kampfmittel, Baugrundbeschreibung, Hinweise zur Bauausführung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Wasser: Angaben zu Wasserschutzgebieten, Oberflächengewässer sowie Oberflächenabfluss und Auswirkungen von Starkregenereignissen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, eingriffsmindernde Maßnahmen, Eingriffsbewertung.
  - Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme), Eingriffsbewertung.
  - Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages einschließlich der Vermeidungsmaßnahmen für Grünfink, Stieglitz und Zwergfledermaus sowie vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche, Grünfink und Stieglitz, Eingriffsbewertung.
  - Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sowie Naturschutzgebiete, Hinweis auf Lage im Naturpark, Eingriffsbewertung.
  - Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Nicht-Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopkomplexen sowie Flächen mit rechtlicher Bindung durch die Planung, Eingriffsbewertung.
  - Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
  - Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
  - Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Beschreibung der Wohn- und Erholungsqualität, Eingriffsbewertung.
  - Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
  - Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
  - Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (Eingriffs- und Ausgleichsplanung). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Kontrolle und Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, eine Zusammenfassung, eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungstypen, eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzgutes Boden und eine Bestands- und Maßnahmenkarte zur Ausgleichsfläche für die Feldlerche.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen und Methodik, Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Maculinea-Arten), für die eine Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Grünfink, Haubenmeise, Stieglitz und Tannenmeise sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Abendsegler, Kleinabendsegler und Zwergfledermaus hervorgegangen. Sogenannte Maculinea-Arten sowie artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Amphibien wurden hingegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche, Grünfink und Stieglitz innerhalb sowie in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.
- c) Verkehrsuntersuchung: Angaben und Ausführungen zur Aufgabenstellung und Ausgangssituation. Verkehrserhebungen mit Beschreibung der Methodik und der Ergebnisse. Verkehrsprognose mit Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Planvorhaben sowie Prognosebelastung im Kfz-Verkehr. Leistungsfähigkeitsbeschreibung mit Darlegung der Methodik und den Ergebnissen der bestehenden sowie prognostizierten Verkehrsbelastungen durch das Planvorhaben. Angaben und Ausführungen zur geplanten verkehrlichen Erschließung sowie Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Im Ergebnis kann das angrenzende Straßennetz die zusätzlichen Verkehre leistungsfähig aufnehmen.
- d) Wasserwirtschaftlicher Kurz-Erläuterungsbericht: Angaben und Ausführungen zur Aufgabenstellung und Ausgangssituation. Wiedergabe der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur allgemeinen Verringerung der Abwassermenge sowie zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser und zur Schaffung von Retentionsraum in Form von Zisternen. Darlegung der Konsequenzen bei einer Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem sowie im Mischsystem anhand eines Entwässerungskonzeptes.
- e) Baugrundgutachten: Angaben und Ausführungen zur Veranlassung und Aufgabenstellung. Auflistung der verwendeten Unterlagen. Standortbeschreibung sowie Beschreibung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Weihers einschließlich einer bodengutachtlichen Bewertung des Weihers sowie die Auswirkungen der Planung auf den Weiher. Wiedergabe der bodengutachtlich relevanten Angaben zum Bauvorhaben. Beschreibung der durchgeführten Gelände- und Laboruntersuchungen und der Baugrundverhältnisse. Erläuterung der Zusammenstellung der Mischproben und Bewertung der Mischproben. Allgemeine erdbautechnische Empfehlungen und Hinweise zum Wetterisiko, zur Eignung der örtlichen Böden zur Wiederverwendung und zur Erdbbensicherheit. Empfehlungen zum Kanalbau und zum Straßenbau. Angaben zu den Vorgaben der Kontrollprüfungen (Fremdüberwachung) während der Kanal- und Straßenarbeiten. Schlussbemerkung und Anlagen (Lageplan, Darstellung der Bodenaufschlüsse, Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche, Analysenbefunde der Mischprobenuntersuchungen, Datenblätter der Auswertung der ausgeführten Versickerungsversuche und Probenahmeprotokolle der Mischproben).
- f) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Abwasserverband Oberes Usatal (02.06.2022): Hinweise zur Entwässerung im Trennsystem und zur Schmutzfracht sowie Angaben zu den vorhandenen Regenwasserkanälen.
  - BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (25.05.2022): Ausführungen zum Bodenschutz; Hinweise zur bestehenden Entwässerungssituation im Stadtteil Merzhausen, zum angrenzenden Weiher, zur ökologischen Bestandssituation im Plangebiet und zu Alternativflächen; Hinweis und Anregung zur Gestaltung von Einfriedungen; Hinweise zum Umweltbericht, artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und zur Ausgleichsplanung, zur Art der baulichen Nutzung und zur Anbindung an den ÖPNV.
  - Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2022): Hinweise zu Pflanzmaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.
  - Kreisausschuss des Hochtaunuskreis (02.06.2022): Hinweise zu berührten Belangen der Landwirtschaft, zur Eingriffs- und Ausgleichplanung; Hinweise zu den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und zur Eingrünung von Flachdächern, zu den Darstellungen des Landschaftsplanes, zum Umweltbericht einschließlich der Bestandskarte und zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag; Hinweise und Anregungen zur Ausgleichsplanung, zum angrenzenden Weiher, zum Artenschutz und zur Gestaltung von Einfriedungen; Hinweise

zur Erhaltung des Baumbestandes, verpflichtenden Anbringung von Nisthilfen, zu Baumscheiben und Pflanzstreifen und zum Hessischen Naturschutzgesetz.

- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (30.05.2022): Hinweise zu Pflanzmaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.
- Regierungspräsidium Darmstadt (07.06.2022): Hinweise zum Flächenspargrundsatz, Grundwasser, Bodenschutz, zu Oberflächengewässern, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Abfallwirtschaft, zum Immissionsschutz sowie zum Bergbau.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (31.05.2022): Hinweise zur angrenzenden Lage des Plangebietes an ein ehemaliges Bombenabwurfgebiet.
- Syna GmbH (16.05.2022): Hinweise zu Pflanzmaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zudem Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten eingegangen, die Hinweise und Anregungen zur Grundwasserversorgung, Abwasserentsorgung, zum allgemeinen Grundwasserschutz, Artenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz, Gewerbelärm, Verkehrslärm, Bodenschutz, zu Starkregenereignissen, Alternativflächen und zur Innenentwicklung, zu Oberflächengewässern, zur Biodiversität, E-Mobilität, verkehrlichen Erschließung, zur Errichtung von Photovoltaikanlagen und zur Anbringung von Nistkästen, Regenrückhaltung, Eingrünung, Flächenversiegelung, Brauchwassernutzung, Anbindung an den ÖPNV sowie zur Lage im Naturpark Taunus, zu den Auswirkungen auf den angrenzenden Weiher und auf das Ortsbild umfassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Usingen, den 09.01.2025

Für den Magistrat der Stadt Usingen

gezeichnet  
Steffen Wernard  
Bürgermeister