

Stadt Usingen, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“

Satzung

Planstand: 04.06.2024

Projektnummer: 23-2870

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.6 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen .....	11
3.5 Verkehrsflächen .....	12
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	14
4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	14
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>14</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	15
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....	15
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen .....	17
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	17
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	19
6.4 Abwasserbeseitigung .....	19
6.5 Abflussregelung .....	22
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>22</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>24</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>

<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>25</b>
<b>12. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>26</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>27</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Usingen ist im Stadtteil Usingen nördlich der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456), benachbart zu den Hochtaunus-Kliniken, der Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs einschließlich der Neuordnung und Erweiterung der Außenlager- und Betriebsflächen am bestehenden Standort der Feuerwehr und des Bauhofes geplant. Der Bereich des rd. 2,1 ha umfassenden Plangebietes liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977, wobei jedoch bereits die bestehenden Gebäude zum Teil die bislang durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen deutlich überschreiten. Zudem liegen Teilflächen des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung stehen auch hier unter anderem die bislang festgesetzten Baugrenzen sowie auch die grünordnerischen Festsetzungen zur geschlossenen Eingrünung entlang der Grenzen des Klinikgeländes der Umsetzung des nunmehr in diesem Bereich geplanten Vorhabens entgegen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen soll daher für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der künftig die Festsetzungen der beiden bislang geltenden rechtswirksamen Bebauungspläne ersetzt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### Lage des Plangebietes

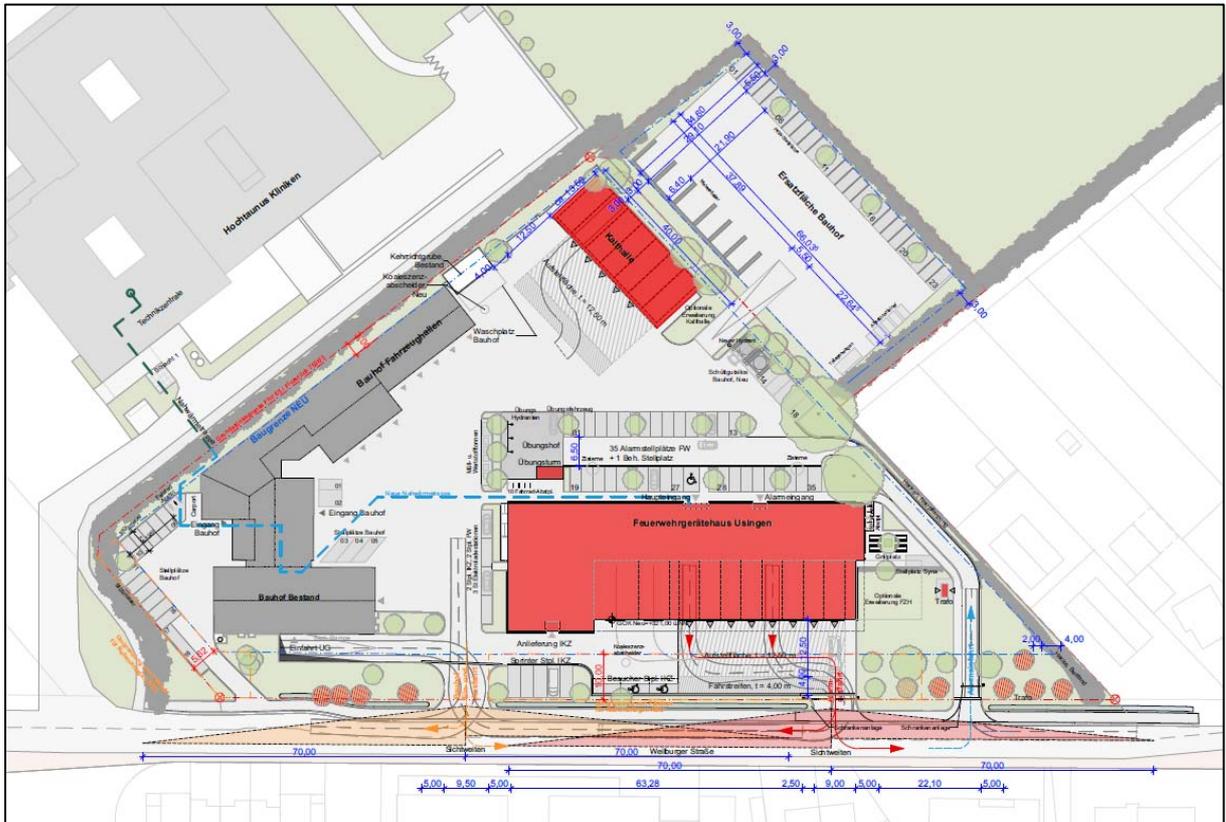


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2023), bearbeitet      Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Als Grundlage für die gewählten Inhalte und getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient die aktuelle Entwurfsplanung des Vorhabens und der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

### Lageplan (Genehmigungsplanung)



Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Stand: 05/2024

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Der geplante Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs soll im Wesentlichen auf dem Gelände des bestehenden Standortes erfolgen. Während für das Feuerwehrgerätehaus ein kompletter Rückbau mit anschließender Errichtung eines neuen Gebäudes vorgesehen ist, wird das bestehende Gebäude des Bauhofes erhalten. Jedoch werden die Außenlager- und Betriebsflächen neu geordnet und nach Nordosten hin entsprechend erweitert, sodass insbesondere auch während der Baumaßnahmen ein geordneter Betriebsablauf gewährleistet werden kann.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 65, die Flurstücke 7526/3 und 7534/4 (bestehend aus den früheren Flurstücken 7537 teilweise, 7538 teilweise, 7539 teilweise, 7540 teilweise, 7541 teilweise und 9270/5) sowie das Flurstück 9267/32 teilweise (Plan-karte 1). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Liegenschaften der Hochtaunus-Kliniken mit zugehörigen Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010
- Osten: Grün- und Freiflächen sowie Wohnbebauung und gemischte Nutzungen
- Süden: Wohnbebauung südlich der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456)
- Westen: Klinikgelände sowie Verlauf der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst hier eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha und somit im Wesentlichen die bestehenden Liegenschaften der Feuerwehr und des städtischen Bauhofs mit dem zur Erschließung dienenden Straßenabschnitt der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) sowie östlich daran anschließend bislang landwirtschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen der Hochtaunus-Kliniken. Der Bereich des Plangebietes ist hier topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhengniveau zwischen rd. 318 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordosten und rd. 321,5 m ü.NHN im Südwesten.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2023)

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Usingen, Flur 66, das Flurstück 4022/1, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 1) sowie in der Gemarkung Eschbach, Flur 2, das Flurstück 83 teilweise, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2).

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit den bestehenden Nutzungen Feuerwehr und Bauhof bereits „Gemeinbedarfsflächen Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sicherheit und Ordnung“ dar. Die geplante Erweiterungsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als „Sonstige Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens und der Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 31.07.2023 darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt angesehen werden kann und die geringfügige Abweichung im östlichen Teil im Bereich einer geplanten Sonderbaufläche nicht den im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich widerspricht. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Neuauflage des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen.

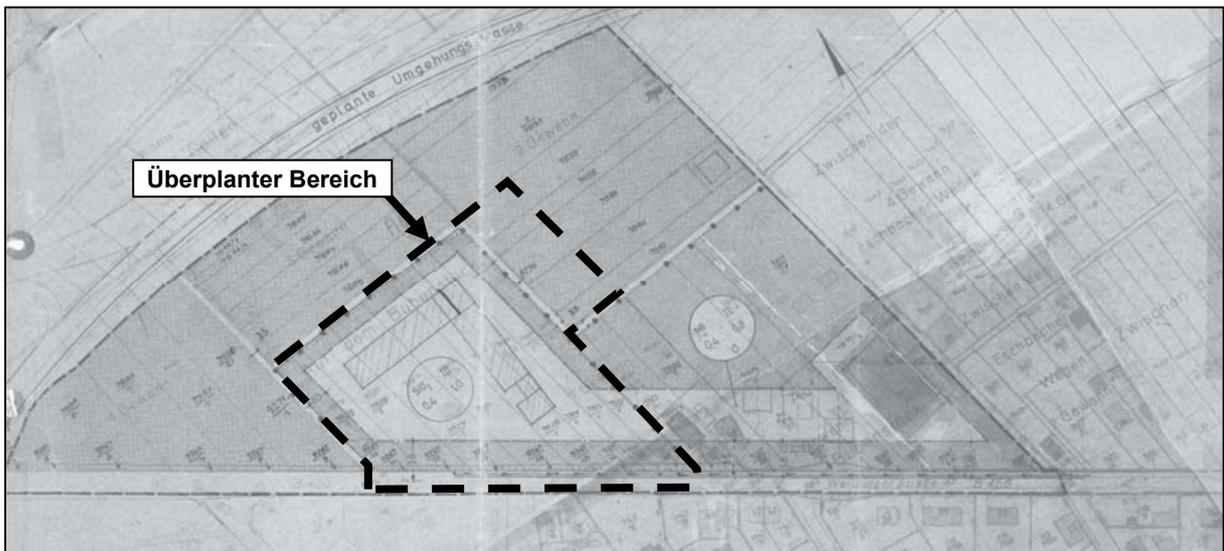
Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001 stellt im Bereich des Plangebietes „Siedlungsgebiet“ dar und sieht im überwiegenden Bereich eine Erhöhung der Begrünung vor. Dieser Festlegung wird im Zuge der vorliegenden Planung zwar nicht unmittelbar entsprochen, da mit dem Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofes einschließlich der Neuordnung und Erweiterung der Außenlager- und Betriebsflächen am bestehenden Standort der Feuerwehr und des Bauhofes zunächst eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung und Versiegelung sowie darüber hinaus auch die Entnahme von Obstbäumen und Laubgehölzen im Plangebiet verbunden ist.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die der grünordnerischen Gestaltung dienen und ein hinreichendes Maß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt überwiegend im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“** von 1977. Das Planziel des Bebauungsplanes von 1977 liegt in der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Der nachfolgend gekennzeichnete Bereich des Plangebietes ist im Bebauungsplan von 1977 als Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb derer ein Sonderbaugebiet für Stützpunktfeuerwehr festgesetzt ist, sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Bebauungsplan „Auf dem Bubenstück“ von 1977

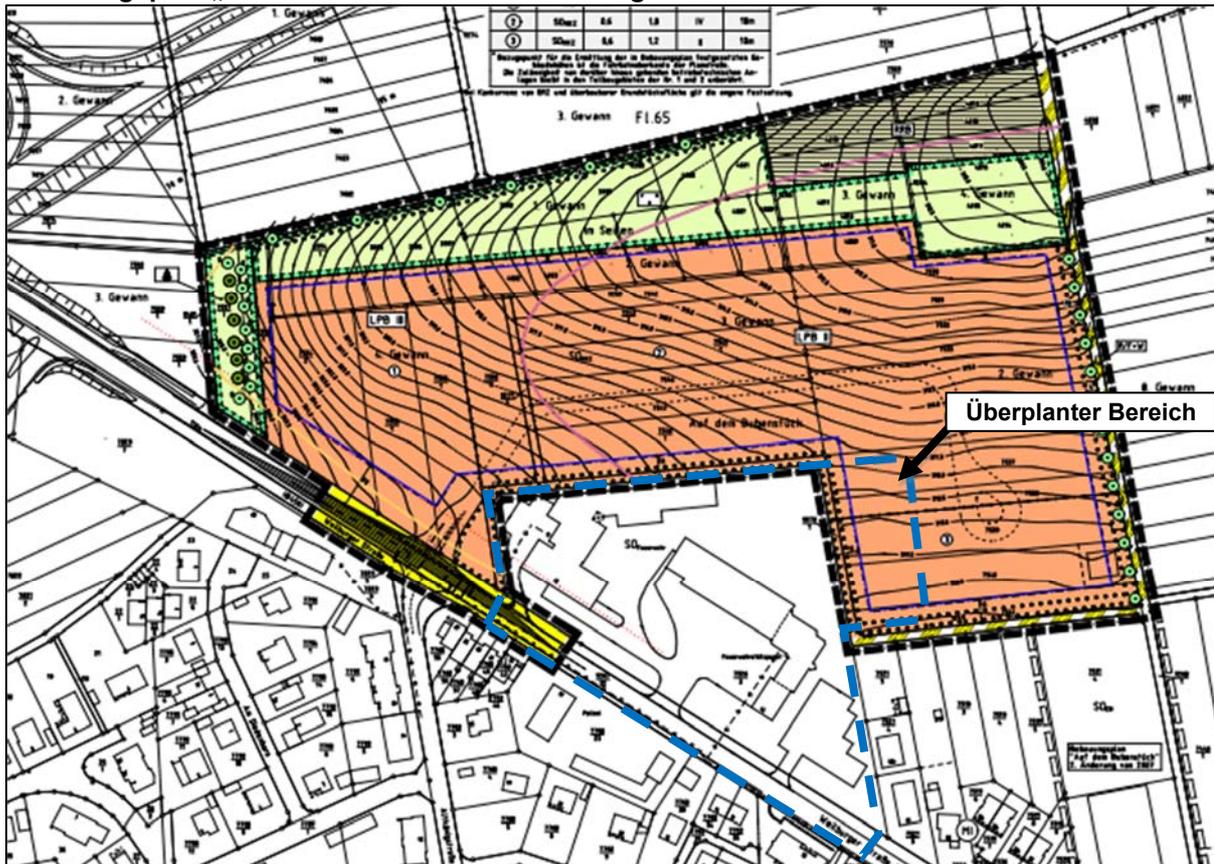


Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Zudem liegen Teilflächen des Plangebietes im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“** von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung stehen auch hier unter anderem die bislang festgesetzten Baugrenzen sowie auch die grünordnerischen Festsetzungen zur geschlossenen Eingrünung entlang der Grenzen des Klinikgeländes der Umsetzung des nunmehr in diesem Bereich geplanten Vorhabens entgegen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen soll für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der künftig die Festsetzungen der beiden bislang geltenden rechtswirksamen Bebauungspläne ersetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ werden für seinen Geltungsbereich demnach die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977 sowie des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs im Wesentlichen auf dem Gelände des bestehenden Standortes geschaffen werden. Dabei werden auch die Außenlager- und Betriebsflächen neugeordnet und nach Nordosten hin entsprechend erweitert, so dass insbesondere auch während der Baumaßnahmen ein geordneter Betriebsablauf gewährleistet werden kann. Aufgrund der standörtlichen Anforderungen an die Lage des Feuerwehrstützpunktes und der damit verbundenen Einhaltung der entsprechenden Hilfsfristen bestehen grundsätzlich keine geeigneten **Alternativflächen** an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Zudem dient die Planung am bestehenden Standort der Neuordnung von bereits überwiegend baulich genutzten und entsprechend versiegelten Flächen. Auch liegt der Bereich des Plangebietes bereits überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977, während die vorgesehenen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 liegen, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Erweiterungsfläche für den städtischen Bauhof eine bislang baulich ungenutzte Grün- und Freifläche in Anspruch genommen wird, die für die Landwirtschaft nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Demnach werden im Zuge der vorliegenden Planung die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht wesentlich berührt. Auch werden im Zuge der vorliegenden Planung zur Regelung des erforderlichen Ausgleichs für den entstehenden zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zugeordnet, gleichwohl bedarf es zum arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleich einer Umpflanzung bestehender und im Zuge der Baumaßnahmen betroffener Obstbäume auf eine städtische Fläche im Umfeld des Plangebietes sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen auch einer Umpflanzung der bislang im Plangebiet bestehenden Hecke ebenfalls auf eine städtische Fläche im Umfeld des Plangebietes.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

#### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	05.06.2023 Bekanntmachung: 19.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	31.07.2023 – 01.09.2023 Bekanntmachung: 19.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 26.07.2023 Frist: 01.09.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	18.03.2024 – 24.04.2024 Bekanntmachung: 14.03.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 12.03.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	08.07.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Usinger Anzeiger“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand des Stadtteils Usingen, von wo aus über die Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) sowie weiterführend insbesondere auch über die Bundesstraße B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt „Weilburger Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Weilburger Straße durch insgesamt vier Ein- und Ausfahrtbereiche. Die innere Erschließung wird über entsprechende Bewegungsflächen und Zufahrten auf den jeweiligen Betriebsflächen der Feuerwehr und des Bauhofes gesichert. Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Weilburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Zufahrten im Bereich des Straßenraumes geschaffen werden kann.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** und **Bauhof** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie des Bauhofs einschließlich der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken jeweils verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl gesehen und es werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend ausschließlich die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes, die den Erfordernissen der einzelnen Vorhaben mit einem hohen Versiegelungsgrad der Freiflächen Rechnung trägt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Stützmauern und Schutzwänden sowie Zu- und Umfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### 3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Stellplätze und Nebenanlagen** i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, **Stützmauern und Schutzwände** sowie **Zu- und Umfahrten** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll die Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden zudem entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie im nördlichen Anschluss an die Weilburger Straße **Flächen für Stellplätze** festgesetzt, sodass die Lage entsprechender Flächen hier vorgegeben und bauplanungsrechtlich gesichert wird.

### 3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Weilburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Zufahrten im Bereich des Straßenraumes geschaffen werden kann.

### 3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die dem arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Feldgehölz** dient der Umpflanzung der bislang innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ bestehenden Hecke, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann und somit als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die umgepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle oder als Folge der Umpflanzung abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Streuobstwiese** dient der Umpflanzung der bislang innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ bestehenden Obstbäume, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und somit als Fläche für den arten- und biotopschutzrechtlichen Ausgleich. Bei der Anpflanzung ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die umgepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle oder als Folge der Umpflanzung abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die umgebenden Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen.

### 3.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung**. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zudem eine geschlossene **Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern** vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass anzupflanzende Bäume in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen sind. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass insgesamt mindestens 1.400 m<sup>2</sup> der gesamten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Der Mindestumfang der **Dachbegrünung** kann auf einem Gebäude oder einer baulichen Anlage nachgewiesen oder anteilig auch auf mehrere Gebäude oder baulichen Anlagen verteilt werden.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind schließlich fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

#### 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur sowie im Nahbereich zur Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unberührt bleibt.

##### 4.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

#### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

##### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich 58.467 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung einer extensiven Streuobstwiese“ in Wernborn (Gemarkung Wernborn, Flur 2, Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22/1 und 24) zugeordnet.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Bereich des Plangebietes erfolgten zunächst faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse; die Ergebnisse werden in einem faunistisch-artenschutzrechtlichen Gutachten dokumentiert. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Darüber hinaus wurde zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine umfassende Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ erstellt, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes und der vorliegenden Untersuchungen wurden demnach unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Arten geschädigt. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich, die gegen eine Bebauung in der geplanten Form sprechen.

- Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) sowie die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich. Die vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und umfassen die Umpflanzung der bislang innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ bestehenden Obstbäume, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, auf das Flurstück 83 teilweise (Gemarkung Eschbach, Flur 2) sowie die Umpflanzung der bislang innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ bestehenden Hecke, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann, auf das Flurstück 4022/1 (Gemarkung Usingen, Flur 66).

- Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (Umpflanzung oder Rodung von Gehölzen sowie Baufeldfreimachung) sind die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Die Prüfung und Inspektion sowie ein möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung ist zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung einzusetzen.
- Die Umsetzung der Hecke ist mindestens fünf Jahre durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen (Bewässerung und Ersatzpflanzung von ausgefallenen Heckenteilen) zu begleiten. Das Umsetzen ist durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Ein Beschneiden der Bäume innerhalb der Hecke ist zulässig, sodass diese ebenfalls verpflanzt werden können.
- Rodungsarbeiten für die Reduktion von erforderlichen und nicht vermeidbaren Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September ist hingegen von Rodungen abzusehen, da innerhalb dieses Zeitraumes nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (Fortpflanzungsstätten) kommt. Sofern statt einer Rodung eine Umpflanzung von Obstbäumen erfolgt, ist diese ebenfalls nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September vorzunehmen.
- Bevor innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, hat im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskop-Kamera zu erfolgen. Bäume mit unbesetzten Höhlen sind unmittelbar zu roden oder die unbesetzten Höhlen sind entsprechend zu verschließen, sodass keine Besiedlung erfolgen kann.
- Sollte der Eingriffsbereich (Plangebiet) und hier insbesondere der Grünlandbereich nach dem Abschieben für längere Zeit in der darauffolgenden Vegetationsperiode oder den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder sollte sich die Bebauung und Nutzung verzögern, sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Lenkungsmaßnahmen umzusetzen, die eine Besiedlung auch mit anderen als den bisher nachgewiesenen Vogelarten verhindern.
- Aufgrund des Verlustes von Baumhöhlen und des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials sind innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) oder in räumlicher Nähe mindestens 10 geeignete künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie mindestens 10 geeignete Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Nistkästen, die innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden sind, sind zu erhalten, auch wenn diese umgehängt werden müssen. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Text, Karte und Bild.
- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind dafür nicht zu verwenden. Als Baustellenzufahrt hat das vorhandene Wegenetz zu dienen und es sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege anzulegen, soweit diese nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen zwingend erforderlich sind. Beim Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

- Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

Schließlich ist bezüglich der betroffenen Brutvogelarten Turteltaube, Bluthänfling und Goldammer bei der Wahl des Saatguts für die vorgesehene Dachbegrünung darauf zu achten, dass für diese Arten entsprechende Nahrungspflanzen (samenbildende Pflanzen) vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf die Artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigefügt sind.

#### **5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen**

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Streuobstbestand stellt gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotoptyp „Streuobst“) dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ dient insofern der Umpflanzung der bislang innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ bestehenden Obstbäume, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und somit nicht nur als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich, sondern zugleich auch als Fläche für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich.

### **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

#### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ist insbesondere angesichts der geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht vorgesehen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Seitens der ANINA GMBH & Co. KG wurde die Bodenbeschaffenheit in den Bauflächen erkundet und es wurden bodenphysikalische Laborversuche an charakteristischen Bodenproben durchgeführt. Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen werden in einem geotechnischen Bericht zusammenfassend beschrieben.

Bei Ausführung der durchgeführten Feldarbeiten wurde kein freier Grundwasserspiegel angetroffen. Jedoch wurde in zahlreichen Bohrlöchern und in unterschiedlichen Tiefen Schichtenwasser beobachtet. Bedingt durch die erhöhte Lage der Untersuchungsfläche (Hanggelände, Geländekuppe) muss nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen mit einem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtenwasser, einhergehend mit einer vollständigen Porenwassersättigung bis Geländeoberfläche, gerechnet werden. Analog ist der Bemessungswasserstand als geländegleich anzusetzen.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang des nordwestlichen Abschnitts der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben innerhalb der Straßenparzelle.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes möglicherweise hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 25.08.2023 über die DAHLEM BERATENDE INGENIEURE GMBH & CO. WASSERWIRTSCHAFT KG darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht in der Prognoseberechnung beim Regenüberlaufbecken B 11 „Stockheimer Grund“ 184 kg/(ha\*a) beträgt und damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a) liegt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Bebauung in der Schmutzfrachtberechnung 2022 ist, unabhängig vom letztlichen Entwässerungskonzept, davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Bebauung/Flächenbefestigung keine wesentliche Veränderung der entlasteten Schmutzfracht verursacht wird. Durch das Vorhaben besteht aus Sicht der Schmutzfrachtberechnung demnach kein Handlungsbedarf.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Diesbezüglich wird auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von auf versiegelten Flächen anfallendem und gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die Vorgaben der Merkblätter DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Erweiterungsfläche sowie das der Dachflächen der geplanten Kalthalle kann in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde in das bestehende Regenrückhaltebecken der Hochtaunus Kliniken nördlich des Plangebietes eingeleitet werden. Das restliche anfallende Niederschlagswasser wird hingegen an den bestehenden Mischwasserkanal in der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) angeschlossen. Im Einzelnen stellt sich die bestehende und geplante Entwässerung wie folgt dar:

- Bauhof

Die Bestandsituation des Bauhofs bleibt nahezu unverändert. Die abflusswirksamen Flächen des Bauhofgeländes (Hof und Dachflächen) bleiben gleich. Im Außenbereich des Bauhofs wird eine Waschmöglichkeit für die Fahrzeuge des Bauhofs geschaffen. Das anfallende Wasser wird über eine Abscheideranlage vorgereinigt und der bestehenden Grundleitung zugeführt. Änderungen am Entwässerungssystem sind nicht vorgesehen.

- Neubau Feuerwehr

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden undurchlässigen Böden nicht möglich. Das Niederschlagswasser für den Neubau der Feuerwehr wird in den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Weilburger Straße eingeleitet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss gedrosselt in das Kanalnetz abgegeben werden. Ziel ist es, den Entwässerungskomfort im Bestand durch die Einleitung nicht zu verringern. Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird über Straßenabläufe und Kastenrinnen gefasst und über neu zu verlegende Grundleitungen abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gemäß Zisternensatzung der Stadt Usingen in einer Zisterne mit einer Gesamtgröße von 16 m<sup>3</sup> zur weiteren Verwendung als Brauchwasser gesammelt. Der Notüberlauf wird an die neu herzustellende Regenwasserleitung angeschlossen. Das gesamte Niederschlagswasser wird in Rückhalteräumen zurückgehalten und gedrosselt an den Bestand abgegeben. Insgesamt sind Rückhalteräume mit insgesamt rd. 60 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen. Der erforderliche Speicherraum zur Regenrückhaltung wird unterflur im Hauptschluss angeordnet. Das Speichervolumen soll mittels eingeschweißter Rigolenboxen geschaffen werden. Das rechnerische Rückhaltevolumen ergibt sich aus dem Überflutungsnachweis (DIN 1986-100). Ein Einstau auf der Oberfläche ist, vorrangig aus betrieblichen Gründen, nicht vorgesehen. Die Abflussbegrenzung erfolgt unterstromig der Rigole über einen Drosselschacht auf dem Grundstück. Die Schmutzwässer von Toiletten mit Wachbecken, Duschen, Wasch- und Spülmaschinen und Ausgussbecken werden über neu zu verlegende Grundleitungen abgeleitet. Abwässer, die in der geplanten Werkstatt und der Waschhalle anfallen, werden über eine Abscheideranlage vorgereinigt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene. Das Baugrundstück erhält im Südosten einen Revisionsschacht (Anschlusschacht), in dem Schmutz- und Regenwasser zusammengeführt und über einen neu zu verlegenden Anschlusskanal an das öffentliche Netz abgegeben werden.

- Bauhoferweiterungsfläche

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden undurchlässigen Böden nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauhoferweiterungsfläche wird in das vorhandene Rückhaltebecken auf dem Gelände der Hochtaunus-Kliniken eingeleitet. Der Ablauf des offenen Rückhaltebeckens erfolgt in den Graben zum Eschbach (Gewässer ohne Namen). Auf dem Grundstück der Bauhoferweiterungsfläche wird das Regenwasser über Straßenabläufe und Kastenrinnen gefasst und über neu zu verlegende Entwässerungskanäle abgeleitet. Eine neu herzustellende Sammelleitung führt das anfallende Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal der Hochtaunus-Kliniken zu. Das bestehende Rückhaltebecken der Hochtaunus-Kliniken ist für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ aus dem Jahr 2010 ausgelegt. Die Bauhoferweiterungsfläche ist in dieser Fläche enthalten. Die Gesamtgröße der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen übersteigt nach Anschluss der Bauhoferweiterungsfläche nicht die Flächengröße aus der Beckenbemessung.

Eine zusätzliche Fläche, die ebenfalls an die neuen Sammelleitung angeschlossen wird, stellt das Dach der neuen Kalthalle im Nordosten des Grundstücks dar. Da es sich um ein extensives Gründach handelt, erfolgt der Abfluss verzögert. Die abzuleitende Wassermenge fällt gering aus. Der Anschluss des Gründachs der Kalthalle stellt eine unwesentliche Änderung am Einzugsgebiet des Rückhaltebeckens dar. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Überflutungssicherheit sind nicht zu besorgen. Das Niederschlagswasser der Fläche der Bauhoferweiterungsfläche soll nach hydraulischer Überprüfung (für einen Bemessungsregen mit einer Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren) über die vorhandene Entwässerungsleitung der Hochtaunus-Kliniken zum Rückhaltebecken abgeleitet werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden jedoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IViWi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bauabfällen die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beachten und einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

### *Baugrund*

Seitens der ANINA GMBH & Co. KG wurde die Bodenbeschaffenheit in den Bauflächen erkundet und es wurden bodenphysikalische Laborversuche an charakteristischen Bodenproben durchgeführt. Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen werden in einem geotechnischen Bericht zusammenfassend beschrieben.

Entsprechend der Inhalte und Ergebnisse der Untersuchung ist der Untergrund in der Untersuchungsfläche durch unterirdische Bauwerke (z.B. Unterkellerungen, Montagegruben), Verfüllungen von Leitungsgräben und einer rückwärtigen Geländeanschüttung mit Erdbaustoffen unbekannter Herkunft gestört. Aufgrund dieser „Störungen“ und wegen der stichprobenartigen Untersuchungsmethodik geben die durchgeführten Sondierbohrungen nur einen punktuellen Einblick in die dort vorherrschenden Untergrundverhältnisse. Die festgestellte Bodenabfolge kann in drei Schichten untergliedert werden und wird wie folgt vereinfacht beschrieben.

- Oberflächenbefestigung

Ein Großteil des bestehenden Bauhof- und Feuerwehrgeländes ist mit Verbundsteinpflaster befestigt, welches zumeist von Bordsteinen begrenzt ist. Die Entwässerung der Flächen erfolgt durch Bodeneinläufe mit Anschluss an die örtliche Kanalisation.

- Schicht 1 „Auffüllboden“

Der Pflasterbelag liegt einer Sand-/Splittbettung und einer Tragschicht aus Schotter, Sand und Kies wechselnder Zusammensetzung auf. Dieser Wegeoberbau ist unterschiedlich mächtig ausgeprägt und reicht örtlich bis ca. 0,7 m Tiefe unter GOK. Der nordöstlich gelegene Lagerplatz des Bauhofes ist gleichsam gepflastert. Aufgrund der morphologischen Situation wurde die befestigte Nutzfläche durch eine bis ca. 1,50 m mächtige Geländeanschüttung unbekannter Herkunft angehoben.

- Schicht 2 „Hanglehm“

Unter den heterogenen Auffüllböden der Schicht 1 steht tonig-feinsandiger Schluff mit organischen Beimengungen an. Die steinigen Einschlüsse weisen auf Umlagerungsprozesse hin. Dieser Hanglehm ist von hellbrauner/beiger Farbe und reicht bis in Tiefen von ca. 2,1 m bis 4,2 m unter GOK. Im Wiesengelände außerhalb des Feuerwehr-/Bauhofgeländes (Bereich des neuen Lagerplatzes) wurden auch geringe Mächtigkeit des Hanglehms festgestellt.

- Schicht 3 „Felsersatz“

In die Tiefe folgt das Verwitterungsprodukt des in der Region vorherrschenden Ton- und Grauwackenschiefers. Der Verwitterungsgrad dieses Felsersatzes variiert in weiten Grenzen, sodass dieser alle Kornfraktionen (Ton, Schluff, Sand, Gesteinsbruch aller Größen) aufweist.

Nach organoleptischem Befund (Farbe, Geruch) war der natürliche Boden unauffällig. Die heterogene Geländeanschüttung ist als unspezifisch verdächtig zu beurteilen.

Bei Ausführung der durchgeführten Feldarbeiten wurde kein freier Grundwasserspiegel angetroffen. Jedoch wurde in zahlreichen Bohrlöchern und in unterschiedlichen Tiefen Schichtenwasser beobachtet. Bedingt durch die erhöhte Lage der Untersuchungsfläche (Hanggelände, Geländekuppe) muss nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen mit einem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtenwasser, einhergehend mit einer vollständigen Porenwassersättigung bis Geländeoberfläche, gerechnet werden. Analog ist der Bemessungswasserstand als geländegleich anzusetzen.

Der Bereich des Plangebietes liegt schließlich in der Erdbebenzone 0 (DIN EN 1998) mit örtlichen Untergrundbedingungen, welche der geologischen Untergrundklasse R und der Baugrundklasse A/B zuzuordnen sind.

## **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 23.08.2023 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH wurden die Geräuscheinwirkungen durch die zukünftige Nutzung der Feuerwehr und des Bauhofs insbesondere an der südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung an der Weilburger Straße ermittelt und anhand der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts grundsätzlich an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

## 10. Denkmalschutz

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).

## 11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

## 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom AG wird in der Stellungnahme vom 01.08.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationsanlagen** der Telekom befinden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 31.08.2023 darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie als gesichert angesehen werden kann. Durch Erweiterung der vorhandenen **Stromversorgungsanlagen** (1-kV- bzw. 20-kV-Erdkabel), kann ein den Anforderungen entsprechendes Versorgungsnetz aufgebaut werden. Gegebenenfalls muss ein neues Kabel verlegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Sofern öffentliche **Straßenbeleuchtungsanlagen** im Plangebiet errichtet oder verändert werden sollen, wird darum gebeten, sich mit dem entsprechenden Fachplaner der Syna GmbH in Verbindung zu setzen, sodass hierzu rechtzeitig ein Angebot vorgelegt werden kann. Planungen für **Baumstandorte** bezüglich Anordnung und Baumarten sind mit den Erfordernissen für die Planung und Errichtung der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen abzustimmen. Bei **Baumbepflanzungen** im Bereich der vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten Leitungen durch Hand-schachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen bei Vortrieb- und Zieh-vorgängen) sind. Mit der Rammung darf erst unterhalb der Kabelsohle begonnen werden. Im Bereich von Guss-, PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig. Freigelegte **Versorgungslei-tungen** und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstim-mung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit **Erd- und Straßenbauarbeiten** in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen und Rücksprache mit der entsprechenden Betriebsstelle zu halten. Einer Über-bauung der Versorgungskabel der Syna GmbH kann nicht zugestimmt werden.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 05.04.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes bereits **Versorgungsleitungen** und **Hausan-schlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Derzeit sind die Liegenschaften Weilburger Straße 44 (Feuerwehrgerätehaus) und Weilburger Straße 46 mit Hausanschlüssen an das Gasversor-gungsnetz angeschlossen. Werden die Anschlüsse nicht mehr benötigt, sind diese kostenpflichtig zu trennen und gegebenenfalls neu zu beantragen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die Planung von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflan-zungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist. Es ist darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist schließlich die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

### 13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)</b>	<b>20.676 m<sup>2</sup></b>
Flächen für den Gemeinbedarf	17.875 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	188 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	437 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.801 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“	704 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)</b>	<b>1.823 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“	1.823 m <sup>2</sup>

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 04.06.2024
- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Stand: 17.05.2023
- Artenschutzfachliche Prüfung, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Stand: 03.11.2023
- Ergänzung der Artenschutzfachlichen Prüfung, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Stand: 06.06.2024
- Erster Bericht der ökologischen Baubegleitung, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Stand: 12.02.2024
- Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 02702 G1), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 17.07.2023

Planstand: 04.06.2024

Projektnummer: 23-2870

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)