

STADT USINGEN

Bebauungsplan „Hattsteinweiher“

2. Änderung

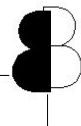


TEIL 1 BEGRÜNDUNG

August 2015

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Usingen

Beuerlein
Baumgartner
Landschaftsarchitekten



Gruneliusstraße 83 60599 Frankfurt am Main Telefon: 069 / 65 67 14 email: info@pg-bb.de

TEIL 1 BEGRÜNDUNG	3
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Gegenwärtige Nutzung des Standortes	4
3.2 Benachbarte Nutzungen.....	4
3.3 Erschließung	4
3.4 Löschwasser	4
4. RECHTLICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	5
4.1 Rechtsgrundlagen	5
4.2 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
4.3 Landschaftsplan 2000	7
4.4 Bestehender Bebauungsplan	7
4.5 Sonstiger Planungsvorlauf	8
4.6 Fachplanungen.....	8
4.7 Schutzgebiete / Geschützte Biotop nach Naturschutzrecht	8
4.8 Schutzwald nach dem Hessischen Forstrecht	9
4.9 Wasser- und Heilquellenschutzgebiete	9
5. PLANUNGSKONZEPT	9
5.1 Grundzüge der Planung	9
5.2 Erschließungskonzept.....	11
5.3 Entwässerung.....	11
6. NATUR UND LANDSCHAFT	11
6.1 Landschaftsplanerische Entwicklungsziele	11
6.2 Eingriffsbewertung und Ausgleich	12
6.3 Gesetzlich geschützte Biotop und Arten	16
7. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO	17
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO	23
8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
9. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	23

10.	SONSTIGE BELANGE / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	24
10.1	Artenschutz	24
10.2	Denkmalschutz.....	24
10.3	Bodenbelastungen/Altlasten.....	24
10.4	Bodenschutz.....	24
10.5	Abtrag der Ablagerung	25
10.6	Bestehende Versorgungsleitungen	25
10.7	Löschwasserbedarf	25
10.8.	Schutz von Vegetationsbeständen	25
10.9	Kampfmittelbelastung.....	25
11.	FLÄCHENBILANZ.....	26
12.	VERFAHRENSABLAUF	26

ANLAGEN

- TEIL 2 UMWELTBERICHT
- Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Kompensationsverordnung
- Lageplan der externen Ausgleichfläche
- Bericht der faunistischen Erfassung im Jahr 2012 sowie artenschutzfachliche Prüfung für die Bebauungsplanung „Jägerhaus“, Stadt Usingen, Hochtaunuskreis, Hessen. Von: Henning, Frank, W.. Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement – Fernwald. Stand: 01.11.2012, aktualisiert 01.06.2015.
- Bericht zur Erfassung von Amphibien für die mögliche Planung zur Erweiterung einer Tennishalle in der Stadt Usingen und artenschutzfachliche Prüfung des Planungsvorhabens. Von: Henning, Frank, W.. Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement – Fernwald. Stand: 15.09.2013, aktualisiert 02.05.2015.

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

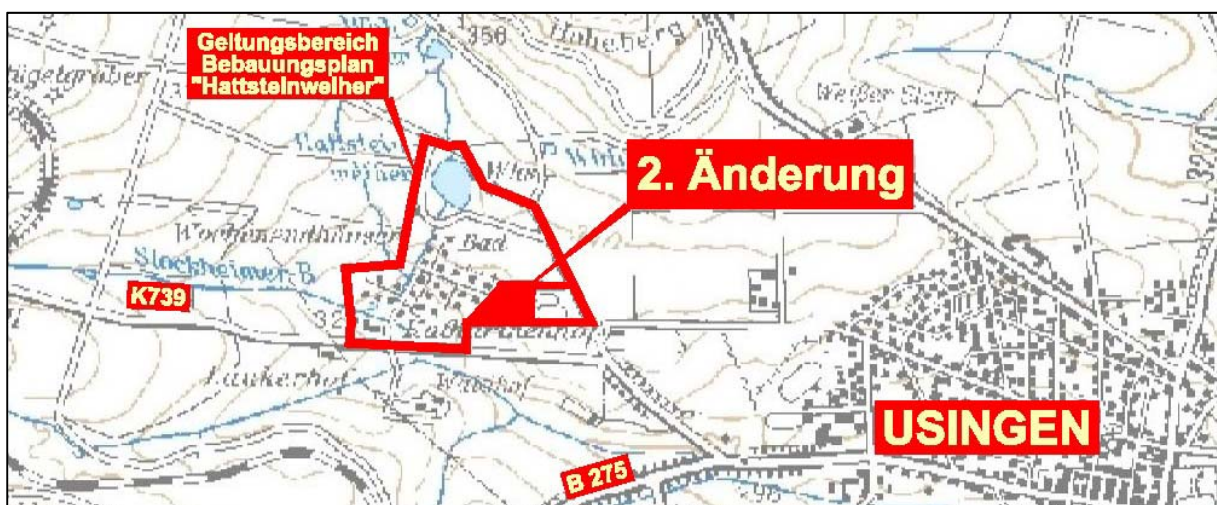
Die Stadt Usingen beabsichtigt Teiländerungen an dem bestehenden Bebauungsplan „Hattsteinweiher 1. Änderung“ vorzunehmen. Der bestehende Bebauungsplan regelt die Nutzung und Bebaubarkeit für eine Wochenendbebauung sowie für das Freizeit- und Erholungsgebiet am Hattsteinweiher. Ziel der 2. Änderung ist die Schaffung von Baurecht für eine Jagdhütte innerhalb der festgesetzten Waldfläche im südöstlichen Plangebiet. Im Sondergebiet - Sport - ist die Erweiterung der bestehenden Baugrenzen nach Westen und nach Süden beabsichtigt. Neben der Möglichkeit der baulichen Erweiterung der bestehenden Tennishalle soll auch Planungsrecht für andere Arten von Freizeit- und Sporteinrichtungen dort geschaffen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 29.10.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Teil 2 Umweltbericht dargestellt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Fläche von 1,7 Hektar und beinhaltet die Flurstücke 12, 13, 14/1 und 14/2 sowie 9 (teilweise) in Flur 60. Die Hälfte (0,85 Hektar) des Plangebietes ist im bestehenden Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt (Kommunalwald der Stadt Usingen). Die übrigen Flächen sind als Sondergebiet - Sport bzw. Wegeflächen ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Usingen, unweit des Hattsteinweihers (ca. 280 m Luftlinie).



Übersichtsplan

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Gegenwärtige Nutzung des Standortes

Entlang der Zufahrtsstraße befindet sich eine Tennishalle mit Gastronomiebetrieb. Der Halle vorgelagert sind Stellplätze. Westlich der Halle werden ehemalige Tennisflächen ebenfalls zum Parken genutzt. Im südlichen Anschluss befindet sich ein eingezäunter Tennisplatz. Östlich davon und rückwärtig der Tennishalle liegt ein ehemals als Löschwasserteich angelegter Teich. Der übrige Bereich hinter der Tennishalle ist als Grünfläche angelegt und nach Süden und Osten eingezäunt. Südlich des Zauns befinden sich Ruderalflächen. Ein Wirtschaftsweg (Grasweg) führt von der privaten Grünfläche in östliche Richtung randlich an den angrenzenden Tennisplätzen des UTHC (Tennis und Hockey Club Usingen) vorbei.

Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich stark lückige Mischwaldflächen jungen Baumalters. Die nördliche Hälfte des westlichen Walddreiecks wurde aus Gründen der Verkehrssicherung durchforstet und stellt sich als junge Gehölzfläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus.

3.2 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an die Tennisanlagen des UTHC (Tennis und Hockey Club Usingen) an. Nördlich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet befinden sich Grünlandflächen. Westlich des Plangebiets erstreckt sich das Wochenendplatzgebiet Katharinenhof. Im Süden liegen Mischwaldflächen. Der Hattsteinweiher liegt nördlich ca. 280 m Luftlinie entfernt.

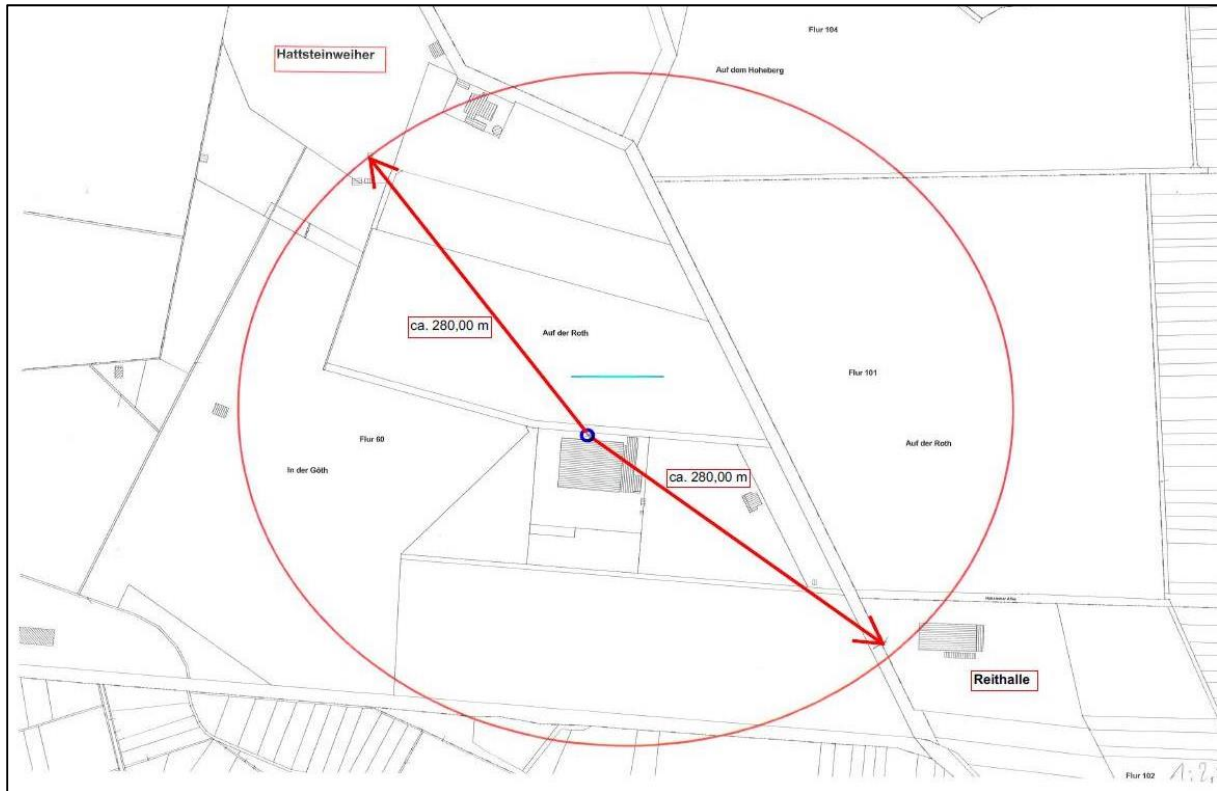
3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen Abzweig von der Straße „Am Hattsteinweiher“. Der asphaltierte Weg endet auf Höhe des Wochenendplatzgebietes als Sackgasse. Die Straße „Am Hattsteinweiher“ ist über die K 739 bzw. B 275 an Usingen angeschlossen.

Südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) tangiert ein unbefestigter Waldweg (Grasweg) das Plangebiet. Westlich verläuft ein geschotterter Feldweg zwischen dem Plangebiet und dem Wochenendplatzgebiet.

3.4 Löschwasser

Der südlich der Tennishalle angelegte Teich sollte als Löschwasserteich genutzt werden. Die Löschfunktion wird funktional als unzureichend und nicht mehr bestehend bewertet. Das Löschwasser kann im Brandfall dem nahegelegenen Hattsteinweiher bzw. einem Hydranten an der östlich gelegenen Reiterhalle entnommen werden. Die beiden Entnahmestellen liegen innerhalb der laut dem DVGW-Regelwerk zulässigen 300 m Zone.



Lage und Entfernung der Wasserentnahmestellen im Brandfall¹

4. RECHTLICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

4.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

¹ Quelle: Stadt Usingen

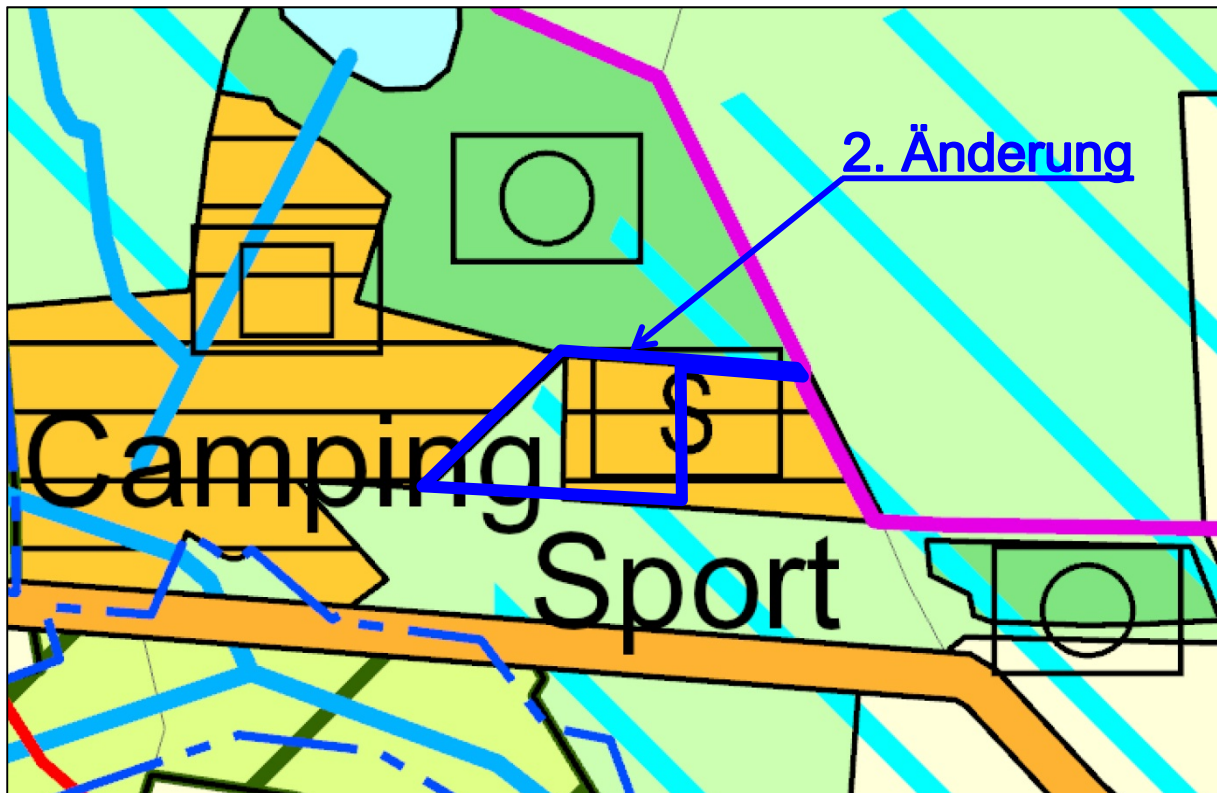
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3185).
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert am 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 08.10.2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458, 470).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S.46), zuletzt geändert am 21.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2013 (GVBl. I S. 458) geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2014 (GVBl. I S. 186).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3180).

4.2 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010, Planstand 31.12.2014) stellt die westliche Dreiecksfläche als Wald/Bestand dar. Die Waldfläche ist zudem als Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz ausgewiesen. Die Straße „Am Hattsteinweiher“ ist als überörtliche Fahrradrouten (Bestand) gekennzeichnet.

Der übrige Teil im Geltungsbereich ist als Sondernutzung - Sport - gekennzeichnet.

Der RegFNP trifft hier eine abweichende Aussage zum rechtsgültigen Bebauungsplan Hattsteinweiher 1. Änderung, der in dem südlichen Teil vom Geltungsbereich (südlich der Tennishalle) Waldfläche festgelegt hat. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 16.01.2015 sind die Abweichungen des Bebauungsplanes als geringfügig zu erachten. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, so dass der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
(RPS/RegFNP 2010, Planstand 31.12.2014) ²

4.3 Landschaftsplan 2000

Der Landschaftsplan 2000 des früheren Umlandverbandes Frankfurt (Entwicklungskarte) ist vorerst weiterhin als Fachplan gültig. Er stellt die Dreiecksfläche im westlichen Plangebiet als Fläche für Wald (Biotop- und Nutzungstyp: Laubwald), die östliche Fläche als Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen dar, mit der Realnutzungssignatur Grünfläche, allgemein.

Der asphaltierte Zufahrtsweg ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die Straße „Am Hattsteinweiher“ ist als Hauptwanderweg im Naturpark Hochtaunus gekennzeichnet.

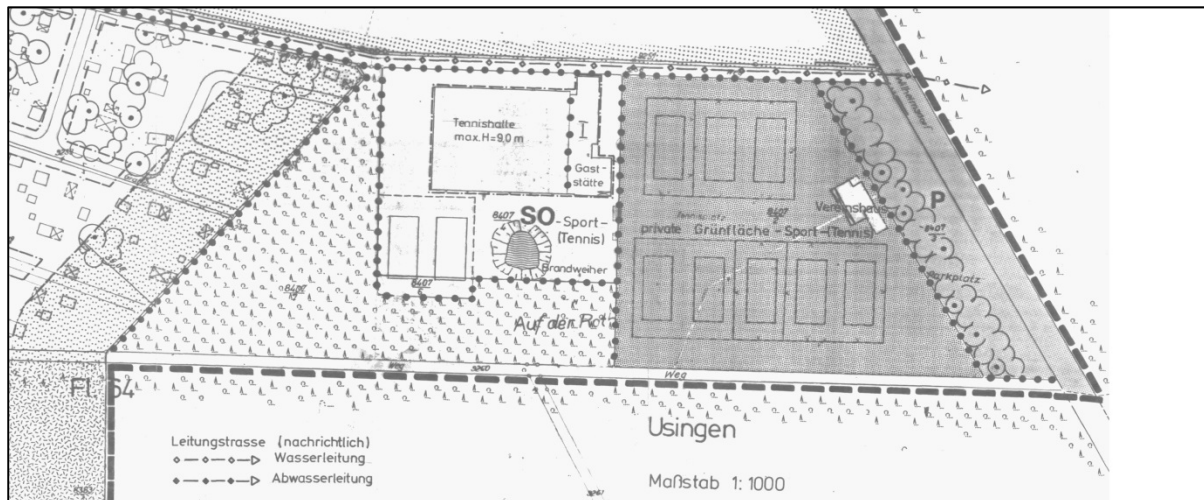
4.4 Bestehender Bebauungsplan

Am 15.05.1998 gelangte der Bebauungsplan "Hattsteinweiher" zur Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freizeitanlagen im Westen des Usinger Stadtgebietes geschaffen. Diese umfassen im Wesentlichen den als Badeteich genutzten Hattsteinweiher mit den umgebenden Grünflächen, eine Tennisanlage sowie den "Wochenendplatz Katharinenhof".

² Quelle: Regionalverband RegioMap <http://www.region-frankfurt.de/Service/Geoportal>

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Wochenendplatzes erfolgte im Jahr 2000.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hattsteinweiher 1. Änderung“ sieht im Westen und Süden des Plangebietes Wald vor, im übrigen Geltungsbereich Sondergebiet – Sport bzw. Wegefläche (Zufahrt zur Tennishalle).



Ausschnitt Bebauungsplan „Hattsteinweiher“ 1. Änderung

4.5 Sonstiger Planungsvorlauf

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der Jagdhütte im westlichen Waldbereich von der Stadt Usingen ein Antrag auf Genehmigung einer Waldrodung und Umwandlung von Wald gemäß § 12 HWaldG (Hessisches Waldgesetz) beim Hochtaunuskreis (Fachbereich Ländlicher Raum) gestellt. Die zu rodende und aus dem Waldverband herauszunehmende Fläche für eine Jagdhütte und deren Zufahrt beträgt 500 m². Der Antrag auf Rodung und die von der Stadt Usingen vorgeschlagene Ersatzaufforstung in der Gemarkung Usingen (Flur 85, Flurstück 6104 und 6105) in einer Größe von 500 m² wurden mit Bescheid vom 23. Juli 2013 genehmigt.

4.6 Fachplanungen

Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

4.7 Schutzgebiete / Geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie Natura 2000-Gebiete sind im Geltungsbereich und in seiner Umgebung nicht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.³

³ HMUELV: <http://natureg.hessen.de>

4.8 Schutzwald nach dem Hessischen Forstrecht

Bannwälder, Schutz- und Erholungswälder sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.⁴

4.9 Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.³

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Grundzüge der Planung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Hattsteinweiher“ 1. Änderung setzt die bestehende Tennishalle und den angegliederten Gastronomiebetrieb als überbaubare Grundstücksfläche fest. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht. Durch die 2. Änderungsplanung soll Planungsrecht für künftige Erweiterungsmöglichkeiten für die Tennishalle, aber auch für sonstige Sport- und Freizeitnutzungen geschaffen werden. Dazu wird das Baufenster nach Westen und Süden erweitert. Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung erfolgen Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe. Ziel ist eine abgestufte Bebauung zur Straße und zum Wald. Ausgehend vom Bestand ist ein Kernbereich vorgesehen (vorhandene Bebauung mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen), in dem eine Höhe von maximal 9 m zulässig ist. Zur Straße, nach Osten und Süden wird die Höhe auf maximal 6 m festgesetzt. Im Süden wird eine Abstandszone zum Wald von 15 m bis 23 m eingerichtet, in der Nebenanlagen zulässig sind, die ebenfalls eine Höhenbegrenzung erhalten (H. max. 3 m). Ebenfalls aus Gründen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung ist geplant, dass die Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht überbaut werden soll.

Im Walddreieck westlich des Sondergebiets - Sport und Freizeitnutzung - soll Planungsrecht für die Errichtung einer Jagdhütte mit einer Zufahrt geschaffen werden.

In den jeweiligen Jagdbezirken der Stadtteile bestehen eigene Jagdhütten für die jeweiligen Jagdpächter. Für die Kernstadt sind zudem, der Größe des Jagdbezirks wegen, zwei Jagdbezirke – der Unterwald und der Oberwald – gebildet worden, die von unterschiedlichen Jagdpächtern bejagt werden.

Die Ausübung der Jagdbewirtschaftung erfordert mehrmals im Jahr zu kurzfristig vorzusehenden Zeiten den Einsatz des Jagdpächters, teilweise auch unter Einbeziehung weiterer Personen. Es kann hierbei wegen der oftmals unvorhergesehenen Einsätze, dies nicht ohne eine sichere Unterbringungsmöglichkeit zu bewerkstelligen sein. Zudem ist bei Ausübung der Jagd, die unter Begleitung von Hunden des Jagdpächters und deren Begleitern erfolgt, eine Unterbringung in üblichen Beherbergungsbetrieben zumeist nicht möglich.

⁴ Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap (Karte Schutzgebiete)
(<http://85.239.105.217/ct-mapapps-webapp-2.0.0/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>)

Die vorgesehene Bebauung soll entsprechend den konkreten Planungen 60 m² betragen. Darin sind ein Aufenthalts- bzw. Lagerraum mit integrierter Kochstelle, ein separater kleiner Schlafbereich und eine Nasszelle auf ca. 42 m² untergebracht. Die Zerlegung des erlegten Wildes soll in einer separaten Wildkammer vorgesehen werden, die an die Hütte angebaut ist. Die Kühl- und Hygienevorschriften zum Versorgen von erlegtem Wild müssen unbedingt eingehalten werden, weswegen in der Wildkammer ein Kühlbereich und ein Arbeitsplatz zum zerwirken des Wildes vorgesehen ist.

Damit sich die Jagdhütte in die Umgebung einpasst und zur Sicherstellung eines Hüttencharakters des Gebäudes wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m getroffen und es erfolgen gestalterische Vorgaben zu Dachform (Satteldach), Dachneigung (30° bis 35°), Farbgestaltung und Baustoffen (gedeckte Farben, Naturstoffe).

Da die Ausübung der Jagd nicht nur auf das Erlegen des Wildes beschränkt ist, sondern hierzu auch Arbeiten an baulichen Anlagen wie Hochsitzen gehören, wird, um Material dafür unterzubringen, eine Nebenanlage bis max. 10 m² als zulässig aufgenommen.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde von der Stadt Usingen ein Rodungsantrag für eine Fläche in einer Größe von 500 m² sowie für die Anlage einer Ersatzaufforstung gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 23. Juli 2013 vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises - Fachbereich Ländlicher Raum - genehmigt. Die Lage der für die Errichtung der Jagdhütte mit Zufahrt vorgesehenen und dem Antrag zu Grunde liegenden Fläche wird in die Planung übernommen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze wird eine Grundfläche von maximal 60 m² für die Errichtung der Jagdhütte festgelegt. Die Breite der Zufahrt wird auf 3,50 m beschränkt. Die Größe der festgesetzten Baugrenze bietet Raum für die Anlage von 4 Stellplätzen. Für eventuell benötigte Nebenanlagen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 10 m² festgelegt.

Vorgreiflich zu der Planaufstellung wurden Artenschutzrechtliche Gutachten für die Teilfläche der Jagdhütte und den Bereich der Tennishalle erstellt. Ergebnis für den Bereich der Tennishalle ist demnach, dass der südlich des Sondergebiets gelegene Waldbereich als Feuchtgebiet entwickelt wird. Die bereits vorhandenen offenen Wasserstellen sollen um mehrere Kleingewässer ergänzt werden mit dem Ziel, ein Angebot an Reproduktionsgewässern für Amphibien bereitzustellen. Das Feuchtgebiet bleibt Wald im Sinne des § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG).

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht fanden in den Waldbereichen vorgezogene Durchforstungsmaßnahmen statt, die insbesondere zur Beseitigung von Fichtenbeständen führten. Dies bietet die Möglichkeit im westlichen Walddreieck Neuaufforstungen nach ökologischen Aspekten auszurichten. Die Planung sieht die Entwicklung einer horizontal und vertikal abgestuften Baum- und Strauchpflanzung vor, die dem Aufbau eines Waldmantels entspricht und die Struktur- und Artenvielfalt im Gebiet erhöht. Der Ausschluss von Großbäumen bei der Neupflanzung reduziert auch das Gefährdungsrisiko durch Windbruch für die nahegelegenen baulichen Anlagen. Die Aufhängung von Nistkästen wird zudem als Maßnahme ergänzt.

5.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Tennishalle erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz. Die Jagdhütte wird über eine Zufahrt von der vorhandenen nördlich liegenden Straße aus erschlossen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5.3 Entwässerung

Die Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Bezüglich der Schmutzfrachtbelastung ist davon auszugehen, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Auf Grund seiner Lage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet an die Kanalisation des vorhandenen Trenngebietes T331 angeschlossen wird. Das Trenngebiet T331 „Hattsteinweiher“ ist an den Stauraumkanal SKO B10 „Riedwiese“ angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 133 kg/(ha*a) und damit weit unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a). (vgl. Stellungnahme des Abwasserverbandes Oberes Usatal vom 18.07.2015)

6. NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Aus den übergeordneten Planungsvorgaben und der im Umweltbericht beschriebenen Bestandsanalyse lassen sich folgende landschaftsplanerische und ökologische Entwicklungsziele für das Plangebiet ableiten:

- Erhalt des bestehenden Waldrandes und der Eichenreihe im Westen als Jagdrevier für Fledermäuse und Lebensraum der Waldeidechse
- Aufforstung der die Jagdhütte umgebenden Rodungsfläche mit Laubgehölzen, gestufter Aufbau der Gehölze zur Erhöhung der Strukturvielfalt, insbesondere für Vögel
- Langfristige Erhöhung des Baumalters (Steigerung der ökologischen Funktionen des Waldes und der Lebensraumbedingungen, insbesondere für höhlen- und spaltenbewohnende Tierarten)
- Neuanlage mehrerer Kleingewässer im Bereich der Feuchtbrache als Reproduktionsgewässer für Amphibien
- Abtrag der Ablagerung (Erdaushub) am östlichen Rand der Feuchtbrache und Nutzung der Abtragungsfläche als Standort für die Anlage eines Kleingewässers
- Sicherung und Entwicklung der Feuchtbrache als offene Fläche zur Förderung der Röhricht- und Nassstaudenbestände als Lebensraum u.a. für Libellen

6.2 Eingriffsbewertung und Ausgleich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hattsteinweiher“ 1. Änderung. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung als Bestandsnutzung maßgeblich. Demnach fließen der Westen und Süden des Plangebietes als Mischwald, der übrige Bereich als Sondergebiet - Sport in die Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung ein.

Tiere und Pflanzen

Sondergebiet - Sport- und Freizeitnutzung -

Nach der BauNVO liegt in einem Sondergebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl bei 0,8. Für das Plangebiet (Baufläche: 7.270 m²) ergibt sich somit ein erforderlicher Grünflächenanteil von 1.454 m², der in der Eingriffsbewertung für den Bestand sowie die Planung anzunehmen ist. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch die 2. Änderung geringfügige Verbesserungen durch die auf schwach geneigten Dächern geforderte Dachbegrünung (Schaffung von Sekundärbiotopen).

Eine besondere Stellung nimmt der Löschwasserteich ein, der bei Realisierung der Planung beseitigt werden kann, da er aktuell keine Löschfunktion besitzt (siehe Punkt 3.). Bei Zugrundelegung der laut rechtsgültigem Bebauungsplan zulässigen Bebauung ist er in die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nicht einzubeziehen. Aus dem Artenschutzrecht lassen sich keine Ersatzmaßnahmen/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ableiten, da keine Anhang IV-Arten oder planungsrelevante europäische Vogelarten festgestellt wurden und sich die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten beschränkt (§ 44 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG). Die national besonders geschützten Arten sind von den artenschutzrechtlichen Verboten ausgenommen und sollten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt werden (§ 44 Abs. 5, Satz 5 BNatSchG).

Damit die kontinuierliche Funktionalität des Lebensraumes für die festgestellten nach Bundesrecht besonders geschützten und zum Teil gefährdeten Amphibien (Grünfrosch) sowie die besonders geschützten Libellen gesichert ist, werden in diesem speziellen Planungsfall dennoch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Feuchtbrache südlich der Sport- und Freizeitflächen durch die Anlage von Kleingewässern ökologisch aufzuwerten (nähere Beschreibung siehe Punkt 7.1).

Jagdhütte mit Zufahrt

Der Bau der Jagdhütte mit Zufahrt beansprucht 500 m² Wald. Für die Rodungsmaßnahme wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung eine Rodungsgenehmigung erteilt (Genehmigungsbescheid vom 23.07.2013). Die Genehmigung beinhaltet auch die erforderliche Ersatzaufforstung mit Laubwald in Flur 85, Flurstück 6104 und 6105 in einer Größe von 500 m². Die Ersatzaufforstung liegt in direktem Anschluss an einen be-

waldeten Bereich. Sie ist laut Genehmigungsbescheid mit einem naturnahen Waldmantel zu versehen. Die Ersatzaufforstung dient neben dem forstrechtlichen Ausgleich auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung der umgebenden Sukzessionsfläche zu einem gestuften Waldmantel zu nennen, der die Arten- und Strukturvielfalt im Gebiet erhöht. Die Aufhängung von Nistkästen wird zudem als Maßnahme ergänzt.

Darüber hinausgehende artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Boden

Bezüglich des Schutzgutes Boden ergeben sich im Bereich des Sondergebietes durch die Planung keine Verschlechterungen gegenüber dem bestehenden Baurecht. Insgesamt sind die Böden bereits stark verändert (Überbauung, Versiegelung, Auffüllung, künstlicher Teich).

Im Bereich der Jagdhütte mit Zufahrt ergeben sich Verschlechterungen, da hier die Bodenfunktionen durch Überbauung mit einer Jagdhütte (60 m²) verloren gehen und durch Flächenbefestigungen (Zufahrt und Stellplätze) beeinträchtigt werden. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs werden die überbaubare Fläche und die Breite der Zufahrt auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades erfolgt die Vorgabe, versickerungsfähige Materialien zur Flächenbefestigung zu verwenden. Insgesamt kann der Eingriff in den Boden als ausgeglichen betrachtet werden, da im Zuge der Ersatzaufforstung bodenverbessernde Maßnahmen auf dem für die Aufforstung vorgesehenen Grundstück stattfanden. Die dort befindliche Bebauung wurde abgerissen und der Oberboden aufbereitet.

Bei Beachtung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase können baubedingte Auswirkungen auf den Boden, wie zum Beispiel Verdichtung, vermieden werden. Im Sondergebiet wären hier z.B. die Standortwahl für die Baustelleinrichtung oder sonstige Lagerflächen im Bereich von bereits versiegelten/verdichteten Böden bzw. geplanten Bauflächen zu nennen. Im noch unbebauten Waldbereich, der durch lößlehmhaltige Böden gegenüber einer Verdichtung empfindlich ist, sollte der Boden nicht ungeschützt befahren werden. Schutzvorkehrungen in Form von Baustraßen (Kiesschüttung über Geotextil), die durch Arbeiten Vorkopf erstellt werden, sind hier beispielhaft zu nennen. Dies ist auch bei der Herstellung der Kleingewässer (CEF-Maßnahme) und beim Befahren des Waldweges zu beachten. Auf die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Wasserhaushalt

Die mit dem bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baurechte können im Bereich des Sondergebietes zu einem Versiegelungsgrad, inkl. Teilversiegelung, von 80 % führen. Dies trifft auch für die vorliegende Planung zu. Dennoch ergeben sich für den Wasserhaushalt durch die 2. Änderungsplanung – trotz vergrößerter Baugrenzen – gegen-

über der bestehenden Planung Verbesserungen. In der 2. Änderungsplanung werden Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung (Sammlung von Regenwasser und Verwertung z.B. zur Bewässerung der Grünflächen) und zur Versickerung (Vor-Ort-Versickerung) getroffen, die den örtlichen Wasserkreislauf stärken.

Im Bereich der Jagdhütte sind aufgrund der zuvor genannten Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen für den örtlichen Wasserhaushalt zu erwarten.

Klima/Luft

Durch die Neubautätigkeiten können kleinklimatische Veränderungen hervorgerufen werden, u.a. durch die Erhöhung der Rauigkeit (größerer Baukörper im Sondergebiet) und die Verringerung der bewachsenen Flächen im Bereich der Jagdhütte mit Zufahrt (reduzierte Kaltluftentstehung). Das Plangebiet ist klimatisch nicht vorbelastet und siedlungsfern (Außenbereich). Unter klimaökologischen und lufthygienischen Gesichtspunkten ist es von untergeordneter Bedeutung (kein zugeordneter Wirkungsraum). Relevante klimawirksame Verschlechterungen sind nicht festzustellen.

Tendenziell kann die Neubebauung sogar kleinklimatisch positive Effekte nach sich ziehen, da auf flach geneigten Dächern Dachbegrünung vorgesehen ist.

Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen im Sondergebiet ergeben sich Veränderungen im Landschaftsbild. Zur Minimierung des Eingriffs erfolgen Vorgaben zur Gebäudehöhe mit dem Ziel einer abgestuften Bebauung. Um eine optische Einengung des Straßenraums zu vermeiden, sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie keine Nebenanlagen zulässig.

Im Hinblick auf die östlich direkt benachbart liegende großflächige und höhenmäßig weitaus größere Tennishalle, wird durch die bauliche Anlage der Jagdhütte durch deren Größenbegrenzung keine Beeinträchtigung und Verschlechterung des Landschaftsbildes erzeugt werden. Optisch wird sich das Vorhaben nicht wesentlich unterscheiden zu der direkt westlich angrenzend liegenden Anlage des Wochenendhausgebietes am Hattsteinweiher, die flächenhaft mit zahlreichen Wochenendhäusern belegt ist, die fast den Eindruck einer geschlossenen Siedlung im Außenbereich vermitteln. Die Jagdhütte liegt mindestens 40 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt und wird kurz- bis mittelfristig durch die Gehölze des umgebenden Waldsaumes weitgehend verdeckt sein. Die Zufahrt zur Jagdhütte ist von der öffentlichen Straße aus einsehbar. Sie wird in wassergebundener Bauweise oder als Schotter- bzw. Kiesfläche hergestellt und sich je nach Nutzungsintensität mit einer Trittvegetation begrünen, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.

Für die Erholungseignung ergeben sich durch die Planung keine Nachteile. Das öffentliche Straßennetz und die Erholungswege werden nicht verändert. Bezüglich der aktiven Erholung sind aufgrund des erweiterten Sport- und Freizeitangebots Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Ergebnis

Durch die Planung ergeben sich unter Beachtung der vorgesehenen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen umweltrelevanten Eingriffe in die Schutzgüter.

Dies ergibt auch die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung im Sondergebiet führen sogar zu einer leichten Aufwertung gegenüber dem Bestand. Der mit der Jagdhütte verbundene Eingriff ist über die Ersatzaufforstung (Laubwald mit Waldmantel) und die Entwicklung eines gestuften Waldmantels ausgeglichen.

Erläuterungen zur rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz:

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz geht von folgenden Annahmen für den Bestand und die Planung aus:

Sondergebiet:

1. Überbaute Fläche:
Bestand: Baufläche innerhalb des Baugrenzen lt. B-Plan (Biototyp 10.710: *Dachfläche unbegrünt*)
Planung: Baufläche innerhalb des Baugrenzen (Biototyp 10.715: *Dachfläche unbegrünt mit Regenwasserversickerung*)
2. Sonstige Nutzflächen (80 % des Baugrundstücks abzüglich der überbauten Fläche)
Bestand: Biototyp 10.510: *Sehr stark versiegelte Flächen* interpoliert mit Biototyp 10.530: *Versiegelte oder befestigte Flächen, deren Oberflächenabfluss versickert*.
Planung: Biototyp 10.530: *Versiegelte oder befestigte Flächen, deren Oberflächenabfluss versickert*
3. Grünflächen (20 % des Baugrundstücks)
Bestand und Planung: Biototyp 11.221: *Gärtnerisch gepflegte Anlagen*

Jagdhütte mit Zufahrt (500 m²):

1. Überbaute Fläche: 60 m² Jagdhütte + 10 m² Nebenanlage
Annahme Planung: Biototyp 10.715: *Dachfläche unbegrünt mit Regenwasserversickerung*,
2. Zufahrt und 4 Stellplätze: Annahme: 300 m²
Biototyp 10.530: *Versiegelte oder befestigte Flächen, deren Oberflächenabfluss versickert*
3. Restfläche: 130 m²
Planung: Biototyp 10.620: *Bewachsene Waldwege*

Fichten-Eichen-Wald:

1. Aufgrund des hohen Fichten-Anteils werden die Biotoptypen *Eichenmischwälder* (01.122) und *Sonstige Fichtenbestände* (01.229) interpoliert.

CEF-Maßnahme: Schaffung von Kleinstrukturen (Feuchtgebiet mit Kleingewässern):

1. Das zu entwickelnde Feuchtgebiet im Wald wird aufgrund seines halboffenen Charakters dem Biotoptyp *Waldlichtungen* (01.151), interpoliert mit dem Biotoptyp *Neuanlage von Kleingewässern* (05.338), zugeordnet.

6.3 Gesetzlich geschützte Biotope und Arten

Gesetzlich geschützte Biotope und Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor.

Eine ausführliche Beschreibung der Tierwelt befindet sich im Umweltbericht. Folgende Ergebnisse lassen sich zusammenfassen:

Es kommen vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler) vor, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind. Als planungsrelevante Vogelarten, die aufgrund ihres unzureichenden bzw. schlechten Erhaltungszustandes besonders zu beachten sind, kommen in der näheren Umgebung des Plangebiets Girlitz und Baumpieper als Brutvögel vor.

Für die genannten Tierarten ergab die ausführliche Prüfung nach dem *Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen* kein Eintreten von Verbotstatbeständen.

Folgende weitere national geschützte Arten kommen im Plangebiet vor: Amphibien im Löschwasserteich (Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grünfrosch, Grasfrosch) und die Waldeidechse am westlichen Waldrand. Der Eingriff in das Amphibiengewässer wird durch die in Punkt 7.1 beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Der Bestand der Waldeidechse ist durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Waldsaumstrukturen erhalten werden.

Für die vorkommenden europäischen Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung nach dem *Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen* durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Erhaltungszustand der vorkommenden europäischen Vogelarten unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung durch die geplanten Baumaßnahmen nicht nachhaltig verschlechtert.

Insgesamt ist nicht zu befürchten, dass durch die Planung lokale Populationen von geschützten und von gefährdeten Arten erlöschen oder ernsthaft gefährdet werden. Eine Erheblichkeit des geplanten Eingriffs im Sinne von § 44 (1) Abs. 2. BNatSchG ist somit nicht zu erkennen.

7. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Sondergebiet - Sport- und Freizeitnutzung

1.1 Textliche Festsetzung:

Das Sondergebiet - Sport- und Freizeitnutzung - dient der Unterbringung von Sportstätten und Freizeiteinrichtungen.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Sporthalle mit integrierter Getränke- und Speisegastwirtschaft*
- sonstige Sportanlagen und Anlagen der Freizeitnutzung, wie z.B. Beach-Volleyball-Anlage, Indoor-Spielplatz*

Ausnahmsweise kann die Herrichtung einer Betriebswohnung je Betriebseinheit zugelassen werden. Maximal sind 2 Betriebswohnungen zulässig.

Begründung:

Die Änderungsplanung sieht eine Nutzungserweiterung für das Sondergebiet vor. Neben der Nutzung für den Tennissport können auch sonstige, an der aktuellen Nachfrage orientierte Sport- und Freizeitnutzungen eingerichtet werden. Beispielhaft werden Beach-Volleyball und ein Indoor-Spielplatz genannt. Optional besteht die Möglichkeit, dass auch getrennte, gewerbliche oder durch einen Verein genutzte Einheiten das Gelände nutzen. Bei nachgewiesenem Bedarf kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass zusätzlich zu der vorhandenen Betriebswohnung, eine zweite betriebseigene Wohnung auf dem Gelände hergerichtet wird.

1.2 Textliche Festsetzung:

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländehöhe.

Begründung:

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden nach Süden eingegrenzt, indem eine Abstandszone zum Wald geschaffen wird, deren Breite zwischen 15 m und 23 m beträgt. Nebenanlagen sind in der Abstandszone zulässig. Durch die Höhenbegrenzung auf 3 m wird eine abgestufte Bebauung erzielt, die verhindert, dass hohe Gebäude bis an den Waldrand reichen. Dies ist vor allem aus Gründen des Landschaftsbildes sinnvoll.

1.3 Textliche Festsetzung:

Zwischen der öffentlichen Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen unzulässig.

Begründung:

Aus Gründen des Landschaftsbildes soll die 6 m breite Zone zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Straße - analog zu der als Stellplatzfläche genutzten Zone im Bereich der östlich angrenzenden Tennisplätze - transparent und offen gehalten werden. Die Nutzung als Stellplatz ist zulässig.

Jagdhütte mit Zufahrt

1.4 Textliche Festsetzung:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind eine Jagdhütte mit einer Grundfläche von maximal 60 m² sowie 4 Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen zu Abstellzwecken sind innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

Begründung:

Durch die Beschränkung der Grundfläche wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die Zulassung von 4 Stellplätzen begrenzt den Anteil unbegrünter Freiflächen im Wald.

1.5 Textliche Festsetzung:

Die Zufahrt ist in einer Breite von maximal 3,50 m herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung der maximalen Breite der Zufahrt auf 3,50 m dient ebenfalls der Begrenzung des Anteils befestigter Flächen und somit dem sparsamen Umgang mit dem Boden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Textliche Festsetzung:

Nicht überbaute bzw. als Zufahrts-, Wege- oder Stellplatzfläche genutzte Flächen sind zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung versiegelter Flächen und der Steigerung des Grünflächenanteils. Dies wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus (Stärkung des örtlichen Wasser- und Bodenhaushalts, Bereitstellung ökologischer Nischen für Tiere und Pflanzen, Begünstigung des Kleinklimas, Förderung eines angenehmeren Orts- und Landschaftsbildes).

2.2 Textliche Festsetzung:

Im Sondergebiet - Sport- und Freizeitnutzung - sind Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen so herzustellen, dass Niederschläge versickern können, z.B.

in angrenzende Pflanzflächen oder durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden, die dem örtlichen Wasserkreislauf zu Gute kommt. Außerdem wird der Oberflächenabfluss in die Kanalisation reduziert.

Das Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 2 WHG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden.

2.3 **Textliche Festsetzung:**

Im Bereich der Jagdhütte mit Zufahrt sind ausschließlich wassergebundene Decken sowie Kies- oder Schotter-Beläge zulässig.

Begründung:

Neben den unter 2.2 genannten wasserhaushaltlichen Gründen ist im Bereich der Waldfläche auch das Ortsbild von Bedeutung. Gepflasterte, asphaltierte oder betonierte Flächen entsprechen nicht dem Waldcharakter und sollten im Waldverband vermieden werden.

2.4 **Textliche Festsetzung:**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 20l/m² horizontal projizierter, nicht begrünter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser. Sie gilt nur für die nicht begrünter Dachflächen bzw. nicht begrünzte Dachflächenanteile (z.B. bei Sonnenenergienutzung).

2.5 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)**

Textliche Festsetzung:

Schaffung von Kleinstrukturen:

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mehrere Kleingewässer mit einer Gesamtfläche von 100 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

Die Kleingewässer sind 1 Jahr vor dem Abbau des bestehenden Löschteiches herzustellen. Ihre Funktionsfähigkeit ist vor der Umsiedlung der Amphibien und Libellenlarven sicherzustellen.

Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme ist durch Monitoring über einen Zeitraum von 6 Jahren nachzuweisen.

Begründung:

Die geplanten baulichen Erweiterungen führen zum Verlust des Löschwasserteiches. Die faunistische Bestandserfassung ergab, dass der Teich trotz seiner naturfernen Herstellung insbesondere eine Bedeutung als Reproduktionsgewässer für Amphibien besitzt. Bei Realisierung der Planung wird der Teich überbaut. Als Ausgleich für den Teich sollen eingriffsnah, in der südlich angrenzenden Feuchtbrache Ersatzlebensräume geschaffen werden. Dabei wird der Anlage mehrerer Kleingewässer gegenüber einem größeren Gewässer der Vorzug gegeben. Dies ist in der Bestandssituation begründet. Vorhandene Bäume und die bereits bestehenden Feucht- und Nassbereiche sollen geschützt werden. Die für die Kleingewässer auszukoffernden Flächen sind bevorzugt innerhalb der nicht vernässten, häufig mit Brombeeren überwucherten Bereiche auszuwählen. Aus Gründen des Bodenschutzes soll der vorgefundene Erdaushub entfernt werden, so dass wieder die natürlichen Bodenverhältnisse hergestellt werden. Die Ablagerungsfläche ist bevorzugt für die Anlage von Kleingewässern heranzuziehen.

Es wird eine Gesamtwasserfläche von 100 m² festgesetzt, eine Größenordnung, die im Hinblick auf die Örtlichkeit realisierbar ist. Die einzelnen Kleingewässer sollen bis zu 1 m tief sein, mit variierenden Böschungsneigungen von 1:1,5 bis 1:3. Der Aushub ist abzufahren und darf nicht seitlich gelagert werden. Die Bauausführung soll bodenschonend, ohne Verdichtungen auf den benachbarten Flächen erfolgen. Das neu geschaffene Gewässer ist ein Jahr vor der Überbauung des vorhandenen Löschteiches herzustellen, damit es als Ersatzlebensraum zur Verfügung steht, wenn das bestehende Gewässer beseitigt wird. Die Funktionsfähigkeit der Kleingewässer ist vor den Umsetzungsmaßnahmen der Amphibien und Libellenlarven sicherzustellen.

Die Herstellung der Kleingewässer ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Tennishalle sollte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises geprüft werden, ob der Notüberlauf aus der Zisterne anstatt in die Kanalisation in die Kleingewässer eingeleitet werden kann.

Neben der Sicherstellung von Reproduktionsgewässern für Amphibien, entstehen im Bereich der Ufer Standorte für die Entwicklung von Uferstauden- und Röhrichten, die das Lebensraumangebot u.a. auch für Libellen verbessern.

Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung der Kleingewässer als offene Gewässer, damit sie ihre Funktion als Reproduktionsgewässer für Amphibien erfüllen können. Gegebenenfalls sind in periodischen Abständen Maßnahmen zur Offenhaltung der Kleingewässer erforderlich. Zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist ein Monitoring über die Dauer von

sechs Jahren vorgesehen. Die Ergebnisse des Monitoring und eventuell erforderliche Maßnahmen zum Funktionserhalt der Ausgleichsfläche werden der Unteren Naturschutzbehörde nach zwei, vier und sechs Jahren schriftlich mitgeteilt.

2.6 Textliche Festsetzung:

Umsetzungsmaßnahmen:

Beim Abbau des Löschteiches ist das Wasser abzupumpen. Während der Trockenlegung sind vorkommende Amphibien und Libellenlarven einzusammeln und in die vorbereiteten Kleingewässer zu verbringen. Die Trockenlegung darf nur außerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien zwischen dem 15. September und dem 15. Februar durchgeführt werden. Die Umsetzungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Person baubiologisch zu begleiten.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Vermeidung der Tötung von Individuen der besonders geschützten Arten und des Eintretens eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die ein Jahr vor dem Teichabbau vorbereiteten Kleingewässer stehen als Ersatzlebensraum zur Verfügung. Die Funktionsfähigkeit des Lebensraumes für Amphibien und Libellen bleibt somit erhalten.

2.7 Textliche Festsetzung:

Bewirtschaftungsänderung:

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein mehrstufig aufgebauter Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Es sind 300 Gehölze neu zu pflanzen. Die Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen. Der vorhandene Eichenbestand ist zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung hat zum Ziel den ökologischen Wert der Sukzessionsfläche zu erhöhen und das Gefährdungsrisiko durch Windbruch für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen im Wald und in der nahegelegenen Sportanlage zu reduzieren. Gegenüber einer Aufforstungsfläche mit Waldbäumen unterscheidet sich ein Waldmantel durch seinen gestuften Aufbau und den Anteil an Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung. Der Waldrand erfährt dadurch eine höhere Arten- und Strukturvielfalt. Aktuell findet auf der Fläche eine natürliche Gehölzsukzession mit Zitterpappel-Aufwuchs als dominanter Art statt. Eine vollständige Rodung der Fläche und Neubepflanzung ist nicht zu vertreten. Vielmehr sollte durch punktuelle Bepflanzungsmaßnahmen das Arteninventar schwerpunktmäßig durch heimische Sträucher ergänzt werden. Insgesamt sind 300 heimische Gehölze in die Fläche einzubringen. Eine Artenauswahl befindet sich in der Gehölzliste. Durch das erweiterte Angebot an Nahrungspflanzen und Strukturen erhöht sich mittelfristig vor allem für Vögel und Schmetterlinge die Lebensraumqualität der Fläche. Auch für die Waldeidechse sind die Saumstrukturen

wertsteigernd. Der Eichenbestand ist zu erhalten, da er insbesondere als Leitstruktur für Fledermäuse eine besondere Bedeutung besitzt.

2.8 Maßnahmen zur Wahrung und Verbesserung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen):

Textliche Festsetzung:

Im Waldbestand sind 5 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine Dokumentation gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Begründung:

Der Waldbestand im Plangebiet weist ein geringes Baumalter auf, so dass natürlichen Höhlen fehlen. Die Ausbringung von künstlichen Nisthilfen soll die Populationen höhlenbrütender Vogelarten stärken. Das Anbringen der Nistkästen erfolgt durch die Vogelschutzgruppe Usingen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

3.1 Textliche Festsetzung:

Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel ≤ 20 Grad sind mit Ausnahme von Fensteröffnungen und notwendigen technischen Aufbauten flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

Begründung:

Begrünte Dachflächen wirken kleinklimatisch ausgleichend, da sie baubedingte Aufheizungseffekte durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung verringern. Sie wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Weiterhin tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Auch als vom Menschen geschaffenes Biotop (Sekundärbiotop) bieten sie Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Jagdhütte

Textliche Festsetzungen:

1. *Für die Ausführung der Jagdhütte sind zulässig:*
 - *Gebäude in Holzbauweise mit Holzfassade*
 - *Gebäude in Massivbauweise mit Holz verkleidet*
 - *Gebäude in Massivbauweise, bei denen fensterlose Flächen von $\geq 5 \text{ m}^2$ mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind. Pro Meter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.*
2. *Die zur Jagdhütte gehörenden Nebenanlagen sind in Holzbauweise herzustellen.*
3. *Für die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen sind gedeckte, warme Farben zu verwenden.*
4. *Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° - 35° zulässig. Nutzbare Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, sind nicht zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glasierte Dachziegel in natürlichen Farbtönen und Schiefer zulässig.*

Begründung:

Die Jagdhütte sowie die zulässigen Nebenanlagen liegen im Wald und sollen sich gestalterisch an die Umgebung anpassen. Durch die Festsetzungen wird vermieden, dass die baulichen Anlagen durch grelle oder bunte Farbtöne bzw. Materialien auffallen und den Waldcharakter stören. Naturstoffe sollen bevorzugt Verwendung finden. Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll den Hüttencharakter des Jagdgebäudes sicherstellen. Das Erscheinungsbild großflächig verputzter oder gemauerter Fassadenteile soll durch Fassadenbegrünung aufgelockert werden.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Entlang der vorhandenen Zufahrtstraße verläuft eine Hauptwasserleitung.

Die Jagdhütte wird über einen bestehenden Abwasserkanal an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Strom sind in räumlicher Nähe vorhanden.

9. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das für die Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen vorgesehene Grundstück sowie die als Feuchtbrache zu entwickelnde Waldfläche befinden sich in privatem Eigentum. Die übrigen Waldflächen sind Eigentum der Stadt Usingen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. SONSTIGE BELANGE / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden (Zugriffsverbote).

Gehölzrodung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Vogelarten dürfen im Plangebiet Rodungen von Gebüsch, die Fällung von Bäumen sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Abrissarbeiten

Baubedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Tötung von Jungvögeln oder der Zerstörung von Gelegen sind zu vermeiden, indem Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen (zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar).

Rodungs- und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit

Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Baustelleneinrichtung

Zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind für den Baustellen-Fahrverkehr und für erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen.

10.2 Denkmalschutz

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Auf den Umgang mit möglichen Funden wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10.3 Bodenbelastungen/Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenverunreinigungen wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird in textlichen Festsetzungen auf Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und zum Umgang und zur Verwertung von Oberboden hingewiesen.

10.5 Abtrag der Ablagerung

Im südlichen Plangebiet befindet sich am Rand der Feuchtbrache eine ca. 185 m² umfassende Ablagerung, bei der es sich um zwischengelagerten Erdaushub handelt. Auf die abfallrechtlichen Bestimmungen beim Abtrag und der Verwertung des Erdaushubs wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10.6 Bestehende Versorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen Straße verlaufen eine Hauptwasserleitung sowie Erdkabel des Stromversorgungsnetzes.

10.7 Löschwasserbedarf

Es wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf über Entnahme aus dem nahegelegenen Hattsteinweiher bzw. über den Hydranten nahe der Reithalle an der Straße „Am Hattsteinweiher“ abgedeckt wird.

10.8. Schutz von Vegetationsbeständen

Die vorhandenen Gehölzbestände sind während der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

10.9 Kampfmittelbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumungsmaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

11. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	m ²	%
Sondergebiet - Sport- und Freizeitnutzung -	7.270,00	43
Fläche für Wald	8.497,00	50
- Fichten-Eichenwald	(3.840,00)	
- Jagdhütte mit Zufahrt	(500,00)	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Wald		
- Waldmantel	(1.521,00)	
- Feuchtgebiet mit Kleingewässern	(2.636,00)	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.166,00	7
Summe:	16.933,00	100,00 %

12. VERFAHRENSABLAUF

29.10.2012	Aufstellungsbeschluss
19.12.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB
05.01.2015 bis 06.02.2015	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen
30.12.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Anschreiben
15.06.2015 Bis 17.07.2015	Offenlage Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB