

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Hattsteinweiher, 2. Änderung“, Stadtteil Usingen

1. Vorbemerkung

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2012 wurde die Grundlage für eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Hattsteinweiher 1. Änderung“ geschaffen. Ziel der 2. Änderung ist die Schaffung von Baurecht für eine Jagdhütte innerhalb der festgesetzten Waldfläche sowie die Erweiterung der bestehenden Baugrenzen für die als Sondergebiet ausgewiesene östlich im Plangebiet liegende Tennishalle. Neben der baulichen Erweiterung der Tennishalle sollen auch das Planungsrecht für andere Arten von Freizeit- und Sporteinrichtungen geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen in der Flur 60 die Flurstücke 12, 13, 14/1 und 14/2 sowie 9 teilweise (Straßenparzelle). Im Umfang des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 1,7 ha. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Usingen, unweit des Hattsteinweiher (ca. 280 m Luftlinie).

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) 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 Fahrradroute (Bestand) gekennzeichnet. Der übrige Teil im Geltungsbereich ist als Sondernutzung – Sport – gekennzeichnet.

Seitens des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wird in der Stellungnahme zum Verfahren erklärt, dass der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hattsteinweiher, 2. Änderung“ wurde gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Innerhalb dessen sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Für die einzelnen zu betrachtenden Umweltbelange stellt sich dies wie folgt dar:

- Im Hinblick auf die Nutzung des Landschaftsraums für Erholungszwecke durch den Mensch werden diese durch die Planung nicht berührt. Sowohl vorhandene öffentliche Straßen als auch Wege für die Erholungssuchenden als Spazier- und Verbindungswege bleiben weiterhin zugänglich.
- Die Realisierung des Baurechts kann in Bezug auf die Tiere den Verlust eines Amphibien-gewässers nach sich ziehen, so dass hierfür zur Sicherung einer kontinuierlichen Funktio-nalität des Lebensraumes vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) festge-setzt sind, indem im südlichen Anschluss an das Sondergebiet durch die Anlage mehrerer Kleingewässer ein Ausgleich geschaffen werden muss. Als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme einer Baufläche für die Jagdhütte, ist eine Ersatzaufforstung mit Laub-wald in einer Größe von 500 qm in der Gemarkung Usingen, Flur 85, auf den Flurstücken 6104 und 6105, forstrechtlich genehmigt. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Ent-wicklung der die Baufläche umgebenden Sukzessionsfläche zu einem gestuften Wald-mantel vorgesehen, um die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen. Weitere, die Tier- und Pflanzenwelt fördernde Ausgleichsmaßnahmen sind die Dachbegrünung, sowie die Auf-hängung von Nistkästen, um die Lebensraumbedingungen für höhlenbrütende Vogelarten zu verbessern.
- Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt sind als gering zu bewerten. Das bestehende und das geplante Baurecht erlauben einen Versiegelungsgrad von 80 % in-nerhalb von dem Sondergebiet. Im Bereich der Jagdhütte mit Zufahrt, wird die sich örtlich ergebende Verschlechterung durch eine Überbauung in einer Größe von 60 qm für die Jagdhütte sowie für die Flächenbefestigungen von Zufahrten und Stellplätzen hier indem durch Festsetzungen, wie wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Materialien für Flächenbefestigung zu verwenden, als Minimierungsmaßnahme vorgesehen.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an die beste-hende Hauptwasserleitung im Bereich der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung werden Festsetzungen zur Regenwasserbewirt-schaftung (Sammlung von Regenwasser und Verwertung z.B. zur Bewässerung der Grün-flächen) und zur Versickerung getroffen, die dem örtlichen Wasserkreislauf zu Gute kom-men.
- Bezüglich der Auswirkungen auf das lokale Kleinklima werden die durch die Neubautätig-keiten einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen keine erheblichen Verschlechte-rungen nach sich ziehen. Dies ist in der klimatisch begünstigten siedlungsfernen Lage be-gründet. Zudem können kleinklimatische positive Effekte erzielt werden, da auf flachgeneigten Dächern Dachbegrünung vorzusehen, festgesetzt ist.
- Für das Landschaftsbild ergeben sich durch die geplanten baulichen Erweiterungen im Son-dergebiet Veränderungen, die jedoch durch die festgesetzten Höhenstaffelungen von 9 m bis 6 m innerhalb der Baugrenzen, hier von der Straße bis zum Wald hin als abgestufte Bebauung, die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und so die Transparenz des Landschaftsraumes weiter wahrt. Die Jagdhütte liegt etwa 40 m vom öf-fentlichen Straßenrand entfernt und wird durch Gehölze des Waldsaumes verdeckt sein, so dass sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.
- Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Aspekte wurden vorgeflich zu der Planaufstellung 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 gelegen Waldbereich als Feuchtgebiet durch eine CEF-Maßnahme entwickelt wird. Das Feuchtgebiet bleibt Wald im Sinne des § 2 des Bun-deswaldgesetzes (BWaldG). Für den Bereich der Jagdhütte sieht die Planung die Ent-wicklung einer horizontal und vertikal abgestuften Baum- und Strauchpflanzung vor, die dem Aufbau eines Waldmantels entspricht und die Struktur- und Artenvielfalt im Gebiet erhöht. Die Aufhängung von Nistkästen wird zudem als Maßnahme ergänzt. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzge-biete (VSG) sind von der Planung nicht betroffen.

- Die Artenschutzrechtlichen Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der erfassten FFH Anhang-IV-Arten und den Europäischen Vogelarten die kontinuierlich ökologisch Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten bleibt. In Bezug auf den Verlust des Reproduktionsgewässers für besonders geschützte Amphibien und Libellen, wird durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die südlich der Sport- und Freizeitflächen gelegene Feuchtbrache, durch die Anlage von mehreren kleinen Gewässern aufgewertet und ausgeglichen.
- In der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und es ergeben sich durch die Planungen keine zusätzlichen Umweltrelevanten Eingriffe. Die rechnerische Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung führt zu einer leichten Verbesserung, die sich aus den Festsetzungen zu Niederschlagswasserversickerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung resultiert. In Bezug auf die mit der Jagdhütte verbundenen Eingriffe werden hier die Ersatzaufforstungen und die Entwicklung der Gehölzsukzessionsfläche zu einem mehrstufig aufgebauten Waldmantel ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens sind mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlegung der Planung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 sowie der nachfolgend gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 erfolgt.

Daraus ergebende Anregungen wurden berücksichtigt und u.a. folgende Hinweise in die Planung aufgenommen:

- Die Hinweise des Kreisausschusses Hochtaunuskreis zur Errichtung und dauerhaften Erhaltungssicherung für die Anlage der Kleingewässer im südlichen Bereich der Tennisanlage. Weitergehend sind Vorgaben als Festsetzungen bei der Durchführung der CEF-Maßnahme wie die Umsiedlung der Tiere sowie die Nachweiserfordernis der Funktionsfähigkeit berücksichtigt ebenso die für die der Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt der Vögel vorgesehenen Aufhängung von Nistkästen aufgenommen. Des Weiteren, ist in der Plankarte auf die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen und differenziert um die Tatbestände: Gehölzrodung, Abrissarbeiten, Rodungs- und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit sowie Baustelleneinrichtung ausgeführt.
- Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung indem eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung durch Entwässerung des Gebietes im Trennsystem berücksichtigt wird und das Regenwasser zur Ableitung in Zisternen bzw. zur Nutzung als Brauchwasser aufgenommen worden ist.
- Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes, dass sich der Bereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet und die entsprechende Erfordernis für vorzunehmende Untersuchungen der Fläche vor bodeneingreifenden Maßnahmen.
- Der Hinweis des Energieversorgungsträgers Syna auf Berücksichtigung der in dem Plangebiet in der Erschließungsstraße liegenden Stromversorgungsleitung und die Aufnahme von allgemeinen Hinweisen in die Plankarte auf die Schutzbestimmungen zur Verlegung und Sicherung von Stromleitungen.

Nicht berücksichtigt wurden:

- Die Anregung des Kreisausschusses Hochtaunuskreis die zulässige Größe für die Jagdhütte deutlich zu verringern. Es wurde dem jedoch insofern entsprochen indem die Größe von ursprünglich 65 qm auf zuletzt 60 qm verringert festgesetzt wurde.
- Die Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt zur zulässigen Größe für die Jagdhütte und der Anregung diese zu verringern. Es wurde dem jedoch insofern entsprochen indem die Größe von ursprünglich 65 qm auf zuletzt 60 qm verringert festgesetzt wurde.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Weitere Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Erweiterung der Tennishalle ergeben sich nicht aus funktionalen, organisatorischen sowie technischen Erwägungen und aus Gründen zur Minimierung des Landschaftsbildes. Ebenso ist die Entscheidung für die Errichtung einer Jagdhütte an dem Standort wegen der hier vorhandenen Infrastruktur und der benachbarten, bereits durch flächenhaft als auch großformatig vorhandene Bebauung, geeignet.

Usingen, 22.10.2015