

Stadt Usingen

Bebauungsplan „Hof Taunusblick 1“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Um- weltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Usingen
Stand: 25.07.2024

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

 **IBU**
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung
Am Boden 25
35460 Staufenberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 08.07.2024 den Bebauungsplan „Hof Taunusblick 1“ als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3 und 4 BauGB).

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplanes „Hof Taunusblick 1“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Ein in Usingen ortsansässiges Unternehmen hatte die Liegenschaft Hof Taunusblick 1 erworben mit der Absicht, die Liegenschaft einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Als Vollbauernstelle im Außenbereich errichtet, wurde die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits vor Jahrzehnten aufgegeben. Der Vorbesitzer nutzte die Liegenschaft als Forstbetriebsstätte. Das Gebiet wurde darüber hinaus zu Lagerzwecken unterschiedlichster Lagergüter und Geräte genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Unterbringung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, dem bereits in Usingen ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort zu geben.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, in welchem die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen als gewerbliche Bauflächen Bestand dargestellt sind. Durch die Inanspruchnahme einer bereits vorgegenutzten Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Flächenspargrundsatz des Landes Hessen eine Flächenneuinanspruchnahme von 2,5 ha pro Tag nicht zu überschreiten.

Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen rechnet die Erweiterung des Gewerbegebietes „Südtangente“ in Usingen dem prioritären Gewerbeflächenpool zu. Der prioritäre Gewerbeflächenpool umfasst etwa 3.600 ha Fläche, die aufgrund ihrer Eignung und ihrer Mobilisierungschancen vorrangig entwickelt werden sollen. Das Konzept empfiehlt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Südtangente von Usingen als regionalbedeutsamen Gewerbestandort im peripheren Raum. Regionalbedeutsame Gewerbestandorte sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Region und zeichnen sich durch eine besondere Raumeignung aus.

Demzufolge richtet sich der Bebauungsplan „Hof Taunusblick 1“ nach den übergeordneten Zielen und Konzepten der Raumplanung und ist Teil der nachhaltigen ökonomischen Sicherung von Usingen und der umgebenden Region.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Hierbei wurden umweltrelevante Informationen aus begleitenden Gutachten einbezogen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet, in dem insbesondere die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Mittelpunkt standen.

Aus den Unterlagen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gehen Maßnahmen hervor, welche die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, wie auch Schutzgüter vermeiden und mindern. Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen zu Umweltbelangen im Planungsprozess geprüft und Einwände berücksichtigt. Entsprechend der hessischen Kompensationsverordnung wurden Eingriffswirkungen ermittelt und eine Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Das hieraus ermittelte Kompensationsdefizit von 92.242 Biotopwertpunkten kann vollständig über Maßnahmen auf Ackerflächen in der Gemarkung Wernborn, Flur 3, Flurstück 139 und Flur 5, Flurstück 45/3 sowie der Gemarkung Wilhelmsdorf, Flur 2, Flurstück 5 kompensiert werden. Den Belangen des Umweltschutzes wurde dahingehend im Planverfahren vollumfänglich Rechnung getragen.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023.

Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 11 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 statt.

Für die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 11 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Regionalplanerische Belange

Den Hinweisen des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, **Regionalverbands Frankfurt-RheinMain** und des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises**, dass sich laut Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010 die im Umweltbericht dargestellte Kompensationsfläche Nr. 1 im Vorranggebiet für Landwirtschaft, die Kompensationsflächen Nr. 2 und 3 im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und die Kompensationsfläche Nr. 4 in einer festgelegten Fläche Wald Zuwachs, welche einem Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft entspricht, befinden, wurde gefolgt. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain vom 01.03.2024 wird aufgrund der geringen Flächengröße für die Kompensationsflächen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 kein erheblicher regionalplanerischer Konflikt mit dem Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung gesehen. Die Darstellung der Kompensationsfläche Nr.4 (Gemarkung Wernborn, Flur 5, Flurstück 102) wird aus dem Umweltbericht entfernt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe erfolgt unter Einbezug des Regionalverbandes und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises durch die Vergrößerung der Kompensationsfläche Nr.1 (Gemarkung Wilhelmsdorf, Flur 2, Flurstück 5). Dadurch kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden, sodass der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt anzusehen ist. Der Hinweis des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Blühstreifen auf den Ausgleichsflächen Nr. 1 sowie den Ausgleichsflächen Nr. 2 und 3 in unterschiedlichen Jahren im Turnus der 4 Jahre umzubrechen und neu einzusäen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme ist im Umweltbericht als Hinweis zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen aufgeführt.

Wasser und Bodenschutz

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bei der Feststellung von organoleptischen Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Eingriffen in den Boden das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen, wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass Zisternen zur Reduzierung der Abwassermenge nicht genutzt werden können, wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Ingenieurbüro Weidling GmbH ein Gutachten gemäß Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung erstellt. Für die Realisierung des Bemessungsrückhaltevolumens sind dem Gutachten zur Folge keine Zisternen vorgesehen. Der Standort für den angedachten Rückhalteraum bietet ausreichend Platz zur Bereitstellung des erforderlichen Volumens. Der Hinweis, dass es keiner neuen Erlaubnis für die Einleitung aus dem bestehenden Regenwasserkanal bedarf, solange die Einleitbedingungen eingehalten werden, wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dem Gutachten zu Folge wird die Vorgabe der maximal zulässigen Drosselabgabespende von 3 l/(s*ha) für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schleichenbach eingehalten.

Die Anregung des **Regierungspräsidium Darmstadt** zu prüfen, ob durch Betriebsverkehr befahrene Flächen nach einer Vorbehandlung an den Schmutzwasserkanal statt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden müssen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Realisierung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Anregung des **Regionalverbands FrankfurtRheinMain**, dass im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß Starkregenhinweis-Index eine hohe Starkregengefährdung ermittelt wurde, wurde zur Kenntnis genommen. Der Starkregenhinweis-Index weist eine erhöhte bzw. hohe Gefährdung für die Stadt Usingen und Umgebung aus. Seine Aufgabe ist es aber nicht, Hinweise auf die Abflusssituation bei Starkregen zu geben. Das ist Aufgabe der Starkregengefahrenkarten, die für die Stadt Usingen noch nicht vorliegen. Derzeit wird das Baugebiet aufgrund der Topographie als wenig gefährdet eingestuft, da nördlich auftretende Starkregenabflüsse über den Achtzehnmorgenweg nach Osten abgeleitet werden dürften und die Höhenlinienverhältnisse für das übrige Gelände darauf schließen lassen, dass kein oder nur geringer Starkregenabfluss in das Gebiet eintreten wird.

Naturschutzrechtliche Belange

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die externen Kompensationsflächen durch Darstellung in der Plankarte sowie in den textlichen Festsetzungen zu verankern, wurde nicht gefolgt. Die externen Kompensationsflächen sind im Umweltbericht aufgeführt. Die Sicherung der externen Kompensationsflächen ist durch Festschreibung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB und nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** im Umweltbericht die zu erhaltenden Laubbäume innerhalb der vorgesehenen Fläche für den Erhalt von Gehölzen nicht doppelt in der Eingriffsbilanzierung zu bilanzieren, wurde nicht gefolgt. Dies betrifft nur einen Einzelbaum, welcher aufgrund seiner Ausstattung hervorgehoben wurde. Im Bestand wurde dieser ebenfalls überschirmend gerechnet, sodass kein Ausgleich erforderlich ist. Entsprechend der hessischen Kompensationsverordnung von 2018, Anlage 3, S. 661 können bestimmte Nutzungstypen, worunter auch der genannte Baum fällt, für die überschirmte Fläche zusätzlich zum darunterliegenden Typ angerechnet werden. Es wurde daher kein Anpassungsbedarf an der Bilanz gesehen.

Immissionsschutz

Der Hinweis der **DB-Services Immobilien GmbH** zu entstehenden Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Hinweis zur Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis von **Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagement GmbH**, dass gegen den Straßenbaulastträger von übergeordneten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf

Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen, wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes vorhanden.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass das Vorhaben nach BImSchG genehmigungspflichtig ist und die geplante Anlage unter die 4. BImSchV Nr. 8.11.2.4 und 8.12.2 fällt, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft das Genehmigungsverfahren und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Klimaschutz

Der Hinweis des **BUND Ortsverbandes** zur Nutzung von Erneuerbaren Energien in Kombination mit Dachbegrünungen wurde zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung schließt die überlagernde Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht aus. Im Gewerbegebiet GE sind zudem Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig.

Umweltschutz

Der Anregung des **BUND Ortsverbandes** die neu zu versiegelnden Flächen für den Verkehr mit Rasengittersteinen vorzunehmen, wurde teilweise gefolgt. Die konkrete Beschaffenheit der Verkehrsflächen ist Gegenstand der nachfolgenden Realisierungsplanung. Auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die übrigen Verkehrsflächen wird verzichtet, um einen störungsfreien Betriebsablauf für Gewerbebetriebe gewährleisten zu können. Ob dies mit wasserdurchlässigen Belägen möglich ist, kann auf der Grundlage des vorliegenden Angebotsbebauungsplans nicht beurteilt werden.

Die Anregung des **BUND Ortsverbandes** zur Nutzung von Regiosaatgut auf Außenflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Hinweis zur Verwendung von regionalem Saatgut in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zur Prüfung der Festsetzung von Fassadenbegrünung wurde nicht gefolgt. Die Mindestbegrünung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird über die übrigen grünordnerischen Festsetzungen in ausreichendem Maße gewährleistet.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Baugrenze um einige Meter von den Gehölzen abzurücken, um eine Reduzierung der Gehölzbestände zu vermeiden, wurde nicht gefolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Eingrünung ist auch bei Ausnutzung der Baufenster nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist für die Bauphase die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen einzuhalten. Sollten dennoch Gehölze geschädigt werden, so sind diese gemäß Festsetzungen zu ersetzen.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Vorschlagsliste der Mauerritzenvegetation um heimische Arten zu ergänzen, wurde gefolgt. Zur Förderung der Biodiversität wurde die Artenliste der Anregung entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** innerhalb der Pflanzflächen auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie zu verzichten wurde nicht gefolgt. Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan erschließt sich keine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie in den Pflanzflächen. Grundsätzlich werden Schotterflächen nicht auf Pflanzflächen angelegt,

da dies den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB widerspricht. Ein zusätzlicher Hinweis ist daher nicht erforderlich.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zur Darstellung der zu erhaltenden Laubbäume in der Planzeichnung wurde gefolgt. Um den in der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes berücksichtigten Laubbaum klar im Plangebiet zu verorten, wurde dieser gemäß Nr. 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zum Fehlen einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie dem Fehlen von alternativen Planungsmöglichkeiten wurde nicht gefolgt. Es handelt sich um eine vorbelastete Fläche, die bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Anderweitige bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar. Durch die Begründung, dass die Fläche vorbelastet ist und im Umfeld keine geeigneteren Flächen zu finden sind, wird der Alternativenprüfung ausreichend Rechnung getragen. Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt geplant. Es wird empfohlen die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Anpflanzung von Gehölzen und Begrünung der Freiflächen zu überprüfen.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Maßnahme zur Bauzeitenbeschränkung im Umweltbericht hinreichend zu bestimmen, wurde gefolgt. Die Maßnahmenbeschreibung wurde konkretisiert, um Missverständnisse während der Umsetzungsphase zu verhindern.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zu fehlenden Angaben zum Umfang der vorhandenen potenziellen Quartiere sowie zur Aufnahme eines Hinweises in den Festsetzungen zum angedachten Umfang der Ausgleichsquartiere wurde gefolgt. Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass in der Brutsaison vor dem Rück- oder Umbau der Bestandsgebäude die Anzahl der tatsächlich betroffenen Brutplätze durch eine fachkundige Person festzulegen ist und vorlaufend zum Eingriff im Verhältnis 1:3 auszugleichen ist. Die Durchführung dieser Ersatzmaßnahme ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Artenschutz

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zu ergänzen, dass aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergebende Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu sichern sind, wurde gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der vorgebrachten Anregung ergänzt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zur Unvollständigkeit der Artenliste, insbesondere der Bestandsgehölzarten im Fachbeitrag Artenschutz wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Biotoptypenkartierung ist eine vollständige Erfassung aller Arten nicht erforderlich, um einen Biotoptyp zu bestimmen. Für eine artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens ist eine Artenliste der Bestandsgehölze nicht notwendig. Hierfür ist vielmehr eine Kartierung von Höhlen oder anderen Habitatstrukturen zielführend.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** zur Verwendung der aktuellen Fassung der Roten Liste der Brutvögel aus dem Jahr 2023 sowie der Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurde teilweise gefolgt. Stellvertretend für die Freibrüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Artenschutzfachbeitrag eine artspezifische Prüfung für Stieglitz, Girlitz und Bluthänfling durchgeführt. Im Ergebnis ist vom Wirken der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG auszugehen, da potenzielle Bruthabitate im Plangebiet und seiner Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden sind und erhalten bleiben.

Für den Fitis als Bodenbrüter kann die artspezifische Prüfung der Goldammer vergleichend herangezogen werden. Auch hier ist vom Wirken der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Für beide Arten ist insbesondere das Angebot an Nahrungsressourcen in der Landschaft limitierend. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung dieser beiden Bodenbrüter ist auszuschließen, sofern die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison erfolgt. Mäusebussard und Turmfalke sind im Plangebiet nur als Nahrungsgast zu betrachten. Da das Plangebiet am Ortsrand kein essenzieller Bestandteil ihres weiträumigen Nahrungshabitats ist, kann auch für diese Arten das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für den Verlust von Gebäudequartieren sind im Bebauungsplan als Kompensation für das Quartierpotenzial die Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter vorgeschrieben. Es ist nicht von Veränderungen der artenschutzrechtlichen Bewertung des Bebauungsplans durch die Änderung der Erhaltungszustände der Brutvögel auszugehen. Die Prüfbögen für die artspezifische Prüfung im Artenschutzfachbeitrag wurden ergänzt.

Der Hinweis des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises**, dass die Untere Naturschutzbehörde die Legalausnahme nur anerkennt, wenn entsprechende Nachweise vorgebracht werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleiben, wurde zur Kenntnis genommen. Für das hier vorkommende Artenspektrum von Freibrütern ist davon auszugehen, dass nicht die Brutplätze den limitierenden Faktor für die Populationsgrößen dieser Arten darstellen, sondern vielmehr das Nahrungsangebot in der Landschaft. Die randlichen Säume der Hecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und stehen somit kurzfristig als Nahrungsressource für Vögel zur Verfügung. Das Gebiet wurde als Lager- und Betriebsfläche genutzt, ein Nahrungshabitat für Vögel stellt es nur sehr eingeschränkt dar. Da kein Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats gegeben ist, sind keine vorlaufenden Maßnahmen zum Erhalt dieser ökologischen Funktion notwendig. Es wurden Erläuterungen zum Ausweichpotenzial in der angrenzenden Landschaft im Artenschutzfachbeitrag ergänzt.

Die Anregungen des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Ausgleichsmaßnahme „Anlage Natursteinmauer mit blütenreichen Säumen“ ebenfalls den Fledermäusen als Ausgleich zuzuordnen sowie als Hinweis aufzunehmen, dass mittels Gutachten zum Abriss- oder Sanierungsvorhaben geprüft werden muss, inwiefern die Anzahl der angedachten Ausgleichsquartiere ausreichend sind, wurden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme „Anlage Natursteinmauer mit blütenreichen Säumen“ fördert das Nahrungsangebot für Fledermäuse. Ein Erfordernis dafür gibt es jedoch nicht, sodass keine explizite Zuordnung der Maßnahme zu den Fledermäusen erfolgt ist. Sollte sich im Zuge der Gebäudekontrolle eine andere Einschätzung bzgl. der geschätzten Quartiere ergeben, wird das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem entsprechenden Gutachterbüro abgestimmt. Hierbei besteht die Option, weitere Quartiere vor Weiterführung der Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen zu installieren.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises**, dass im Artenschutzfachbeitrag die Methode der Reptilienerfassung nicht nachvollziehbar beschrieben wurde und Erfassungstermine suboptimal zur Mittagszeit stattfanden, wurde nicht gefolgt. Die Methodik im Artenschutzfachbeitrag weist darauf hin, dass in bevorzugten Zeiträumen am Morgen oder späten Nachmittag erfasst werden sollte. Nach Wetterlage sind auch Abweichungen hiervon tolerierbar, sodass hier kein Defizit bei der Kartierung zu erkennen ist.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** die Vergrämnungsmaßnahme durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, wurde gefolgt. Die Maßnahmenbeschreibung wurde konkretisiert und entsprechend redaktionell in den Festsetzungen angepasst, um Missverständnisse während der Umsetzungsphase zu vermeiden. Den Anregungen mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass für die Baustelleneinrichtung und Lagerplätze ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen sind, die im Rahmen der

Bebauung ohnehin überbaut werden sowie als Baustellenzufahrt eine Inanspruchnahme des südlich angrenzenden Flurstücks 4407 auszuschließen, wurde gefolgt. Die Aufgaben der Umweltbaubegleitung wurden in der Maßnahmenbeschreibung „Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten“ entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** für die „Anlage Natursteinmauer mit blütenreichen Säumen“ grabbares Material für die Eiablage der Zauneidechse festzusetzen sowie sicherzustellen, dass die Trockenmauer ohne Mörtel herzustellen ist, wurde teilweise gefolgt. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich angrenzend in ausreichend großer Menge Bereiche mit grabbarem Material, sodass eine Festsetzung von Anteilen grabbaren Materials nicht vorgesehen wurde. Die Maßnahmenbeschreibung wurde dennoch dahingehend ergänzt, dass angrenzend an die neue Mauer einzelne Sandlinsen herzustellen sind. Eine Trockensteinmauer wird ohne Mörtel errichtet, sodass ein expliziter Ausschluss nicht notwendig ist.

Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wurde zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren ebenfalls angeschrieben.

Die Anregung des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** zu Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen in dem als Bombenabwurfgebiet bezeichneten Gelände, wurde zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Hinweis vorhanden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Die Anregungen des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** zu den allgemeinen Bestimmungen und Kosten für die Kampfmittelräumung, wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen die Realisierung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Ver- und Entsorgung

Die Anregung der **Deutsche Telekom AG** zur Lage von Telekommunikationsanlagen und Telekommunikationslinien im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurde zur Kenntnis genommen. Bei den Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um private Hausanschlüsse sowie um Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie von privaten Hausanschlüssen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Anregungen bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden sowie zur Sicherstellung des ungehinderten Zugangs der Telekommunikationslinien und der Beachtung der Kabelschutzanweisung der Telekom, wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen betreffen die Realisierung der Planung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Anregung der **NRM Netzdienste-Rhein-Main GmbH**, dass ein Gebäude des Grundstückes mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen ist, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bei den auszuführenden Arbeiten die Leitungsdeckungen zu beachten sowie die Leitungstrassen nicht als Lagerflächen von Baumaterial zu nutzen oder Baustelleneinrichtungen zu überbauen, wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen die Realisierung der Planung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Anregung der **NRM Netzdienste-Rhein-Main GmbH** bei Planungen von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, wurde zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Schutz bestehender und geplanter Leitungen ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregungen der **NRM Netzdienste-Rhein-Main GmbH** sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und deren Schutzstreifen im Vorfeld mit der NRM abzustimmen sowie darauf zu achten, dass bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird, wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregung für alle Baumaßnahmen die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess- Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten, wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen die Realisierung der Planung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Hinweise der **Vodafone West GmbH** zur Lage von Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie zu Änderungen und Umverlegungen am Bestandsnetz wurden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betreffen die Realisierung der Planung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Sonstiges

Der Anregung der **DB-Services Immobilien GmbH** zur Beteiligung des aktuellen Infrastrukturbetreibers, da die benachbarte Eisenbahnstrecke weder im Eigentum noch Besitz der DB AG sei und auch nicht von dieser betrieben werde, wurde gefolgt. Die Rhein-Main-Verkehrsgesellschaft als aktueller Infrastrukturbetreiber der benachbarten Eisenbahnstrecke wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.

Die Anregungen der **Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main** die flexible Regelung zur Anzahl der Betriebswohnungen auf Ebene der Baugenehmigung fortzusetzen sowie zum konkreten Bedarf von drei Mitarbeiterwohnungen, wurden zur Kenntnis genommen. Entscheidend für die Herstellung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist, dass ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogenen Wohnungen und betrieblichen Anlagen besteht und diese in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, damit der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt wird. Die konkrete Zahl der Wohnungen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Anregung des **Kreisausschusses des Hochtaunuskreises** den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1965 vollständig zu überplanen wurde nicht gefolgt. Der aufgestellte Bebauungsplan überplant nur einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1965. Die vollständige Überplanung war nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Die Planung betrifft ein vorbelastetes Gebiet, welches bereits jetzt durch die gewerbliche Nutzung geprägt ist. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.