

**STADT USINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„SCHUL- UND SPORTGELÄNDE**  
**IN DEN MUCKENÄCKERN“**  
**KERNSTADT**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gem. § 10 (4) BauGB

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Planung folgt für den südlichen Teilgeltungsbereich den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Erkenntnis, dass keine grundsätzlich abweichenden Standortalternativen für ein neues Schulgelände in Frage kommen. Ebenso stehen auch für den nördlich ausgewiesenen Sportplatz keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die betroffenen Umweltbelange im Plangebiet wurden durch eine landschaftsplanerische Bestandserfassung sowie verschiedene schalltechnische Untersuchungen ermittelt und bewertet. Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Planungsauswirkungen vorgeschlagen und in die Planung übernommen.

Im Ergebnis ist der Verlust landwirtschaftlicher Fläche, der z. T. hofnahe Landwirtschaftsflächen umfasst, sowie der vorhandenen Flora und Fauna zur Baugebietsausweisung unvermeidbar. Damit verbunden sind auch Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Durch innergebietliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Biotopvernetzung (z.B. GRZ, Bodenversiegelung, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Erhalt von Gehölzstrukturen und Anpflanzen von Bäumen) wird dem jedoch entgegengewirkt. Auch werden dem betroffenen Landwirt als Ersatz für den Verlust hofnaher Landwirtschaftsflächen entsprechende Ersatzflächen bereitgestellt. Weiterer Flächenverlust für die Landwirtschaft durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen wird dadurch minimiert, dass neben einzelnen Gewässer begleitenden Kompensationsmaßnahmen, die dem funktionalen Ausgleich von Eingriffen in Ufergehölze dienen, überwiegend Waldflächen zu Kompensationszwecken herangezogen werden. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird durch bereits ausgeführte landschaftspflegerische Maßnahmen die auf einem Ökokonto geführt sind, gedeckt.

Ebenso durch eine Bebauung unvermeidbar sind Landschaftsbildveränderungen die auf den Freiraum als Erholungsraum wirken. Diese Beeinträchtigungen werden aber durch Ausweisung einer höhenmäßig gestaffelten Bauweise und Festsetzungen zu Eingriffsmaßnahmen (Erhaltung und Neuanpflanzung) sowie eine an die Topografie angepasste Ausrichtung des neuen Sportplatzes verträglich gehalten.

Um eine Beeinträchtigung des Menschen zu vermeiden, werden verträgliche Nachbarschaften ausgewiesen. Gutachterliche Untersuchungen haben den Nachweis erbracht, dass die Bebauungsplanung zu keinen unverträglichen Lärmbelastungen führt, weder im benachbarten Wohngebiet noch in der geplanten Schule selbst. Bedarfsabhängige passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten hierbei die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber den Lärmemissionen von der geplanten Ortsumgebung bei einer lärmempfindlichen Schulnutzung in Teilbereichen des Plangebietes. Zudem ist die verkehrsgünstige Lage des geplanten Schulneubaus im Zusammenhang mit einer neu geplanten direkten Zufahrt von der Bundesstraße B 275 am westlichen Rand der Ortslage zur Vermeidung von innerörtlichen Immissionsbelastungen überaus vorteilhaft.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich der Eingriffswirkungen erzielt werden kann. Es bleiben mit Ausnahme des Bodenverlustes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurück.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen

Die Planungsschritte des Bebauungsplanes mit der jeweiligen Gelegenheit zur Stellungnahme umfassten einen Scoping-Termin im Sinne des § 4 (1) BauGB mit ausgewählten Behördenvertretern, eine anschließende umfassende Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit paralleler Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a (3) BauGB.

Die Empfehlungen der Behördenvertreter an dem Scoping-Termin am 13.10.2005 im Sinne des § 4 (1) BauGB wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt: Auf Anregungen vom Amt für den Ländlichen Raum wurden Anpassungen in den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen und auf die Darlegungen zur allgemeinen landwirtschaftlichen Situation in Ussingen verzichtet. Ergebnis des Scoping-Termines war zudem, dass eine an dem Termin seitens der Oberen Naturschutzbehörde angeregte Verlagerung der geplanten Sporthalle von dem projektierten Standort westlich des Waldstreifens und östlich der geplanten Trasse der Nordumgehung hin zu einem alternativen Standort westlich der geplanten Trasse der Nordumgehung am neuen Sportplatz in der Gesamtbetrachtung aller Umweltbelange als ungünstiger betrachtet und somit nicht aufgenommen wurde. Die durch die Standortwahl bedingte Erfordernis zu einer Teillöschung von Flächen aus der zu dem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzverordnung, wurde erörtert. Der Anregung des Regierungspräsidiums (Regional- und Bauleitplanung) folgend zur Eingriffsminimierung des Landschaftsbilds wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ der Bereich, in

dem Funktionsgebäude und Stellplätze zulässig sind, räumlich begrenzt sowie eine höhenmäßige Festsetzung für bauliche Anlagen getroffen. Der Anregung, den Bereich der Querungsstellen zwischen geplanter Schule und geplanter Sporthalle lagemäßig zu bestimmen, wurde, unter Verweis auf einen folgenden städtebaulichen Wettbewerb, der sich an das Verfahren nach § 4 (1) BauGB anschließt, zurückgestellt und auf die Konkretisierung in der nachfolgenden Planbearbeitung zur Offenlage abgestellt. Das Staatl. Umweltamt regt unter Hinweis auf die projektierte Ortsumfahrungsstraße die Berücksichtigung und Untersuchung der Emissionen des Fahrverkehrs an. Die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange wurde mit Hinweisen der Unteren Wasserbehörde auf die durch die Verlegung und Renaturierung erforderliche Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens sowie den bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigenden Einleitungen in den Stockheimer Bach, vorgebracht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgebracht die Eingrünungsfestsetzung im Bereich des Sportplatzes in gelockerter Weise vorzusehen. Die Inanspruchnahme von Teilflächen geschützter Lebensräume nach § 15 HeNatG wurde unter der Voraussetzung eines funktionalen Ausgleichs in Aussicht gestellt.

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung vom 19.12.2005 bis 23.01.2006 gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen geforderte Linksabbiegespur im Zuge der B 275 wurde als Detailplanung mit dem ASV vorabgestimmt und die für die Umsetzung erforderlichen Flächen nebst der Flächen zur Anlage eines Gehweges entlang der Bundesstraße in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass eine verkehrliche Anbindung des Sportplatzes an die geplante Umgehungsstraße nicht möglich ist. Die Erschließung des Sportplatzes ist über die Hattsteiner Allee gewährleistet. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wurde ein Hinweis der Süwag zum Erfordernis einer neuen Trafostation. In Abstimmung mit der Süwag wird die Trafostation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet und die Flächenbereitstellung vertraglich geregelt. In die Begründung aufgenommen wurde, ein Hinweis zur Berücksichtigung ausreichender Abstände von Pflanzungen zu den Versorgungsleitungen sowie ein Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege zum Umgang mit Bodendenkmälern.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde eine Untersuchung zur Oberflächenentwässerung erstellt und im Bebauungsplan die Anforderungen und die Dimensionierung für die Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt. Damit wurde auch den diesbezüglichen Anregungen des Fachbereiches Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis Rechnung getragen. Die vom Fachbereich Wasser- und Bodenschutz genannten Voraussetzungen für die geplante Umwidmung von Grabenparzellen sind erfüllt, die planerischen Einzelheiten zur geplanten Grabenverlegung wurden im Vorfeld mit der Behörde abgestimmt. Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt wurde eine Festsetzung eines Zaunes mit Begrünung entlang der Graben begleitenden Gehölze zum Schutz der Biotopstrukturen in den Plan aufgenommen. Aus den gleichen Gründen wurde die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung einer fußläufigen Verbindung zwischen Schule und Sporthalle innerhalb dieser Gehölzfläche gestrichen. Diese beiden Planänderungen tragen auch den Anregungen der Vogelschutzgruppe Rechnung.

Den Anregungen des Amtes für den ländlichen Raum und des Kreisbauernverbandes entsprechend wurden dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb neue landwirtschaftliche Flächen in Hofnähe als Ersatz für die von der Planung beanspruchten hofnahen Ackerflächen bereitgestellt. Der Hinweis des Amtes für den ländlichen Raum auf noch nicht festgelegte Kompensationsmaßnahmen und entsprechende Vorschläge für geeignete Kompensationsflächen wurden zur Kenntnis genommen. In der folgenden Bebauungsplanbearbeitung

tung wurden geeignete Kompensationsflächen aufgenommen, bilanziert und den Eingriffen zugeordnet. Dabei wurden anteilig Maßnahmen des Ökokontos eingebracht.

Resultierend aus den Hinweisen der Telekom wurde eine Festsetzung zur unterirdischen Verlegung jeglicher Versorgungsleitungen getroffen.

Der Hinweis der Naturschutzverbände auf die Ausführung der Durchlassprofile bei Gewässerüberquerungen wurde entsprechend in den Plan aufgenommen.

Seitens der oberen Naturschutzbehörde wurde die Aufhebung des Landschaftsschutzes (LSG Osttaunus) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Eine vom Planungsverband erhobene Oberflächenveränderung wurde als Altablagerung im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung der Naturverbände zur Festsetzung konkreter energiesparender gebäudetechnischer Baumaßnahmen im Bebauungsplan, da der Regelungskatalog der möglichen Festsetzungen gemäß BauGB keine Möglichkeiten für solch konkrete Festsetzungen eröffnet. Weitere Stellungnahmen bezogen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern brachten Hinweise zu nachfolgenden Planungsschritten, die zur Kenntnis genommen wurden. Eine Berücksichtigung ist erst in diesen nachfolgenden Planungsebenen möglich.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Privaten wurden wie folgt berücksichtigt:

Die drohende Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Bereitstellung neuer landwirtschaftlicher Flächen in Hofnähe als Ersatz für die von der Planung beanspruchten hofnahen Ackerflächen abgewendet. Darüber hinaus wird die Trassenlage der Nordumgehung hinreichend in der Planung berücksichtigt.

Der Anregung, die Gemeinbedarfsteilfläche westlich des Grabens im Süden zu reduzieren, damit die dadurch frei werdenden Flächen einem privaten Flächentausch zur Verfügung stehen, wurde aus Gründen der Beibehaltung von notwendigen Reserveflächen zur Schulerweiterung nicht gefolgt. Auch wurde der Anregung zur Änderung der Verkehrskonzeption nicht stattgegeben, da diese mit dem ASV abgestimmt wurde.

Auf Anregung der Vogelschutzgruppe wurde das Vereinsgelände der Vogelschutzgruppe aus dem Bebauungsplan herausgenommen und die Bezeichnung „Erholungswald“ für das Wäldchen gestrichen.

Nach Abschluss der Verfahren nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB wurde anhand der geänderten Planunterlagen ein Realisierungswettbewerb zum geplanten Neubau der Schule durchgeführt.

Dem Entwurf des Wettbewerbssiegers Rechnung tragend wurden Anpassungen im Plan hinsichtlich der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Baugrenze vorgenommen. Zudem wurde der Plangeltungsbereich an die aktualisierte Trassenplanung zur Nordumgehung angepasst. Ferner wurden Ergänzungen der Lärmgutachten erforderlich, da laut Wettbewerbsergebnis nun auch lärmempfindliche Schulfunktionen im Nahbereich der Ortsumgehung nicht ausgeschlossen werden können und im Hinblick auf den Schulverkehr eine modifizierte Anordnung der Lehrerstellplätze zu untersuchen war. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen von der Ortsumgehung auf das Schulgelände wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurden Flächenanpassungen im Bereich des geplanten Sportplatzgeländes vorgenommen.

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der Anregungen des Amtes für Bodenmanagement und des Hochtaunuskreises (FB Ländlicher Raum) wurde am östlichen und südlichen Rand des Sportplatzgeländes eine neue Wegefläche zur Sicherstellung der notwendigen Verbindungen im landwirtschaftlichen Wegenetz ausgewiesen. Hierzu wurde festgesetzt, dass dieser Weg als Grasweg zu nutzen ist und Befestigungen jeglicher Art unzulässig sind. Auf Anregung des Hochtaunuskreises (FB Hochbau) werden eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zugunsten notwendiger Stellplatzflächen geringfügig zurückgenommen, die Festsetzung zur sickerfähigen Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Hofflächen auf 50 % reduziert.

Weitere Stellungnahmen wiederholten die bereits im vorhergehenden Verfahren vorgebrachten Anregungen bzw. bezogen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern brachten Hinweise zu nachfolgenden Planungsschritten, die zur Kenntnis genommen wurden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.12.2007 bis 14.01.2008 gem. § 3 (2) BauGB eingegangene Anregung eines Bürgers zur Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Grundstücke fand dadurch Berücksichtigung, dass am östlichen und südlichen Rand des Sportplatzgeländes eine neue Wegefläche ausgewiesen wurde. Keine Berücksichtigung fand die Anregung eines Bürgers, welche die Notwendigkeit der Schulverlegung in Frage stellte. Dieser Anregung hielt die Stadt die umfangreichen Probleme und Missstände am derzeitigen Schulstandort entgegen. Auch den Äußerungen zum Ablauf des Planverfahrens, zur fehlenden Information zur Bebauung und zur Verkehrssituation wurde widersprochen.

Die vorgenannten Planänderungen mit der Ausweisung eines landwirtschaftlichen Weges nach Abschluss der Verfahren gemäß § 4 (2) und § 3 (2) BauGB berührten nicht die Grundzüge der Planung. Ein weiteres Verfahren wurde daher gemäß § 4a (3) BauGB vom 08.09.2008 bis 26.09.2008 zu diesen Änderungen durchgeführt.

Neben Zustimmungen oder Wiederholungen der vorlaufenden Stellungnahmen wurde seitens des Hochtaunuskreises (FB Leitstelle Umwelt) angeregt, die Trassenführung der Nordumgehung neu zu planen, um eine Zerschneidung des Plangebietes zu vermeiden. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen mit dem Verweis darauf, dass die Trassenführung der Nordumgehung an sich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, der Bebauungsplan sich vielmehr in seinen Festsetzungen an die hierfür erfolgte Fachplanung angepasst hat.

### **3. Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen**

Nach Abwägung aller Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und der übrigen Belange, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind, wird das Gebiet als verträglich beurteilt. Es bleiben mit Ausnahme des Bodenverlustes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurück.

Dem vorhandenen Bedarf nach einem Schulneubau und der damit zwingend verbundenen Verlegung des dortigen Trainingsplatzes in möglichst unmittelbarer Nähe folgend, ist es vertretbar, anstelle der bestehenden Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen Bauland zu schaffen und einen entsprechenden Ausgleich an anderer Stelle vorzunehmen.

Eine Überprüfung alternativer Standorte ist nicht erforderlich, da die Standortbestimmung für eine Schule bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgte, welcher eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ausweist. Zudem wurde den mit den Behördenvertretern am Scoping-Termin getroffenen Vereinbarungen entsprechend ein Alternativstandort für eine Sporthalle unter Betrachtung aller Umweltbelange verworfen. Weitere Standort bestimmende Gesichtspunkte sind die Flächenverfügbarkeit des Schulgeländes, dessen Erweiterungspotential und die Verkehrsgunst. Als Standort für den neuen Trainingsplatz kommen in der örtlichen Situation und aus funktionalen Sachzwängen nur die Flächen nordwestlich der geplanten Trasse zur Nordumgehung in Frage.

Usingen/Aßlar, 20.01.2009

Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL

geprüft: