

Stadt Usingen, Stadtteil Michelbach

## **Begründung**

### **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„Östlich der Hubertusstraße“

Satzung

Planstand: 20.10.2023

Projektnummer: 23-2819

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	3
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	4
1.5 Verfahrensart und -stand .....	5
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen .....	7
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>7</b>
4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	7
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....	14
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete .....	15
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	16
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	17
5.4 Abwasserbeseitigung .....	17
5.5 Abflussregelung .....	18
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>18</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>20</b>
<b>11. Bodenordnung</b> .....	<b>20</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Michelbach der Stadt Usingen ist im Bereich östlich der Hubertusstraße (Landesstraße L 3270) die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf den rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen des Anwesens und der Liegenschaften Hubertusstraße 26 vorgesehen. Bei der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um eine historische Hofreite, deren Nebengebäude bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Diese Umnutzungen wurden auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bauordnungsrechtlich genehmigt. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich, auf der Höhe des geplanten Wohngebäudes, zudem angrenzend ein ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude mit genehmigter Wohnnutzung, sodass sich die geplante Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes an dieser Stelle im Bereich des Plangebietes baulich in seine Umgebung einfügt. Als Ergebnis einer entsprechenden Bauvoranfrage befindet sich der rückwärtige Grundstücksbereich jedoch nicht mehr im sogenannten unbeplanten Innenbereich, sondern erstreckt sich bereits in den Außenbereich nach § 35 BauGB.

### Lage und Bereich des Plangebietes



Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (03/2023) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll daher eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat hierzu in ihrer Sitzung am 28.11.2022 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Ergänzungssatzung werden die für eine Bebauung vorgesehenen und bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen in den sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) einbezogen.

Die Gemeinden können durch Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese Flächen, wie vorliegend, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ergibt sich die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben und baulichen Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB, das heißt im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bezieht in der Gemarkung Michelbach, Flur 6, das Flurstück 42 teilweise in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit ein und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Befestigter öffentlicher Wirtschaftsweg (Flurstück 56)
- Osten: Rückwärtige Grundstücksfreiflächen mit Lager- und Grünflächen
- Süden: Grenzbebauung mit Wohnnutzungen und Hausgarten
- Westen: Hofreite mit Wohnnutzung

Der Bereich des Plangebietes umfasst die rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung des geplanten Wohngebäudes vorgesehen ist, sowie eine Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen, die zur Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs in den Geltungsbereich einbezogen wurde, ohne dass hier eine entsprechende Bebauung vorgesehen ist. Einzelne ältere Obstbäume in diesem Bereich sind abgängig.

### Bereich des Plangebietes



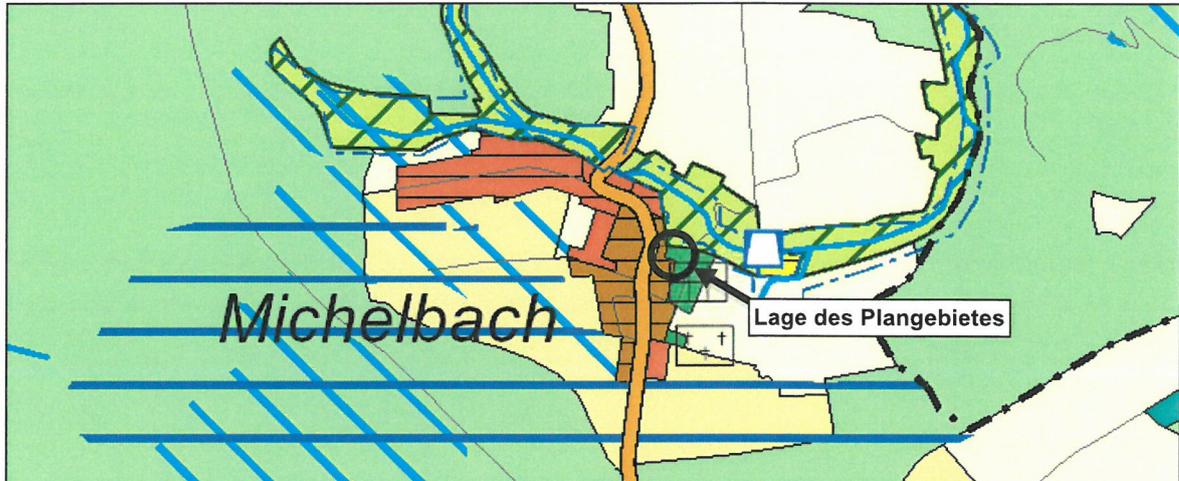
Eigene Aufnahmen (02/2023)

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen, Bestand“ so wie überwiegend „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ dar.

In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Zudem findet das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für Ergänzungssatzungen grundsätzlich keine Anwendung.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

#### 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Stadt Usingen ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten. So konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen in den einzelnen Stadtteilen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Insbesondere im Stadtteil Usingen werden konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt.

Die vorliegend geplante Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gebäuden auf demselben Grundstück sowie im unmittelbaren Umfeld benachbarter wohnbaulicher Nutzungen kann noch als Planung im weiteren Bebauungszusammenhang der Ortslage betrachtet werden.

Da der Bereich des Plangebietes für die Landwirtschaft ohne Bedeutung und baulich bereits vorgeprägt sowie bereits zum Teil versiegelt ist, wird im Zuge der Planung eine bedarfsorientierte städtebauliche Ergänzung des Bebauungszusammenhangs mit geringem erschließungstechnischem Aufwand ermöglicht, die insofern an anderer Stelle eine Flächenneuanspruchnahme verhindert.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im nachfolgenden Kapitel 4 in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

### 1.5 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den im Umfeld bereits bestehenden Gebäuden und Nutzungen in einem Bereich geschaffen werden, der sich unmittelbar an den geschlossenen Bebauungszusammenhang anschließt und nach Norden und Osten hin eindeutig zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, während in der Ergänzungssatzung bereits durch Baugrenzen abschließend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden und mithin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden kann. Darüber hinaus wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Zuge der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist ferner der naturschutzrechtliche Ausgleich durch die Zuordnung geeigneter Flächen und Maßnahmen zu erbringen. Daher werden zur Eingriffskompensation im östlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt. Am nördlichen Rand dieser Flächen werden zur weiteren Minimierung und Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vorliegend durch Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	28.11.2022 Bekanntmachung: 12.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	22.05.2023 – 28.06.2023 Bekanntmachung: 12.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 15.05.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	04.12.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Usinger Anzeiger“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich angrenzend an den Bebauungszusammenhang im östlichen Bereich der Ortslage Michelbach östlich der Hubertusstraße (Landesstraße L 3270), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den nördlich angrenzenden und von der Hubertusstraße abzweigenden öffentlichen Wirtschaftsweg, der auf Kosten der privaten Bauherrschaft in dem erforderlichen Umfang zur Erschließungsstraße ausgebaut wird. Hierzu wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

In Ergänzungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird vorliegend ausschließlich für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen. Hinzu kommt die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich.

### 3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Dabei gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen**

Um dem Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses entstehen wird, zu kompensieren, werden nachfolgende Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Streuobstwiese** festgesetzt. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind auf dieser Fläche, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zusätzlich mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden unzulässig ist.

Am nördlichen Rand dieser Flächen werden zur weiteren Minimierung und Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen für die **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ insgesamt mindestens 150 m<sup>2</sup> mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen sind, sodass der Kompensationsbedarf insgesamt hinreichend gedeckt werden kann.

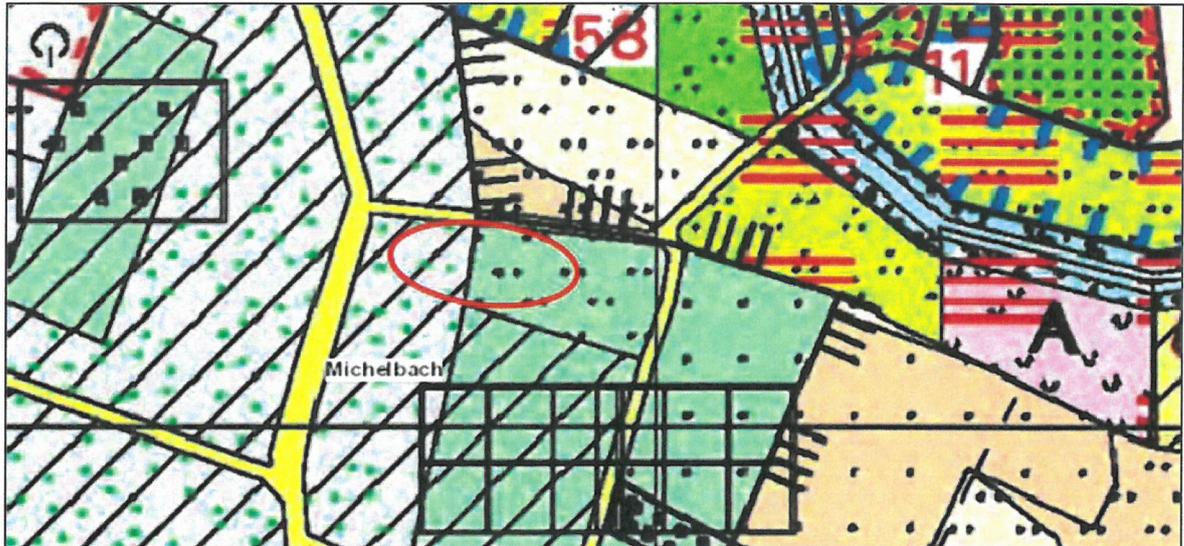
## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

*Darstellung im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt*

Der westliche Teil des Plangebietes wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als „Siedlungsfläche“ mit der Aufschrift „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ (Bestand Juli 1991) dargestellt. Die östlich gelegene Teilfläche des Plangebietes wird als Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dient oder für diese Zwecke entwickelt werden soll sowie als Grünland dargestellt. Da der östliche Teil des Plangebietes zu einem kleinen Teil als gärtnerisch genutzte Freifläche (Planung geht hier nicht über den bislang vorhandenen Bestand hinaus) sowie als Streuobstwiese genutzt werden soll, steht die vorliegende Planung den Darstellungen des Landschaftsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

### Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt



Plangebiet rot umrandet, Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

#### Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

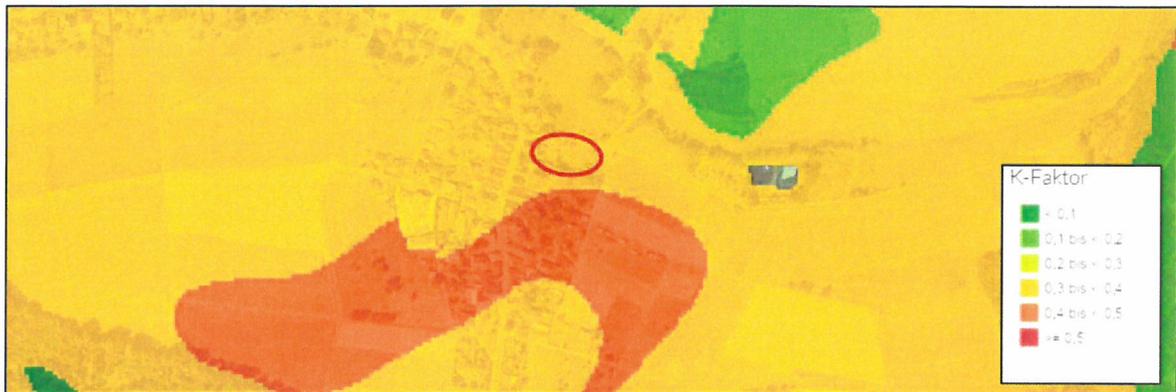
Das Plangebiet setzt sich aus einer bereits zum Teil versiegelten Gartenfläche sowie einem Grünland frischer Standorte mit einzelnen Obstbäumen zusammen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem BodenViewer Hessen den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden) zuzuordnen. Im Nordosten grenzen „Böden aus Auensedimenten“ (Bodeneinheit: Auengleye) an. Gemäß BodenViewer Hessen handelt es sich hierbei um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft der Datenlage in Bezug auf die Bodenhauptgruppen wird dadurch stark reduziert.



Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 04/2023, eigene Bearbeitung)

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht ein geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad. Für diesen Bereich wird das Ertragspotenzial mit mittel, die Feldkapazität mit gering, das Nitratrückhaltevermögen mit gering, die Bodenart als Lehm und die Acker-/Grünlandzahl mit  $>35 \leq 40$  angegeben.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche besteht mit einem K-Faktor von 0,3 bis < 0,4 eine hohe Erosionsanfälligkeit der vorhandenen Böden.



Bodenerodierbarkeit der vorhandenen Böden gemäß K-Faktor im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 04/2023, eigene Bearbeitung)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer sowie Gräben oder Quellen. In ca. 130 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Fließgewässer Michelbach. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG). Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich des Stadtteils Michelbach der Stadt Usingen. Der Siedlungsbereich stellt einen klimatischen Belastungsraum dar. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum bilden vor allem die offenen Freiflächen (Acker, Grünland) potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft. Im östlichen Teilabschnitt weist das Plangebiet aktuell ein Grünland frischer Standorte auf, das als kleinflächige klimatische Ausgleichsflächen angesehen werden kann. Die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen stellen großflächige klimatische Ausgleichsflächen dar. Zudem dient das Fließgewässer Michelbach dem Transport von frischer Luft nördlich des Siedlungsbereiches von Michelbach.

Zur Eingriffsminimierung in Hinblick auf die Betroffenheit der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sind in der Ergänzungssatzung die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise enthalten:

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind auf dieser Fläche, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zusätzlich mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ sind insgesamt mindestens 150 m<sup>2</sup> mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen. Hierfür gilt, dass je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder Kleinbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Da die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf den rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen des Anwesens und der Liegenschaften Hubertusstraße 26 vorgesehen ist und im östlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ weiterhin unversiegelte Freiflächen bestehen bleiben werden, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima abzusehen. Die durch die Ergänzungssatzung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

#### *Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungsstrukturen und Pflanzen*

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein befestigter öffentlicher Straßenverlauf, östlich rückwärtige Grundstücksfreiflächen mit Lager- und Grünflächen, südlich Grenzbebauung mit Wohnnutzungen und Hausgarten und westlich eine Hofreite mit Wohnnutzung.

Das Plangebiet selbst umfasst einen Hausgarten mit versiegelten (gepflasterten Pkw-Stellplätzen und Zuwegungen) und unversiegelten (vorwiegend Vielschnitttrassen und Pflanzbeete) Bereichen sowie eine Fläche mit Frischgrünland und einzelnen Obstbäumen.

Innerhalb des Hausgartens kommen neben den in für Hausgärten typischen Zierarten auch Vertreter der Arten *Corylus avellana* (Hasel), *Malus domestica* (Apfel), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und *Rubus fruticosus* agg. (Brombeere) vor. Vorwiegend in den Randbereichen des Gartens sind ruderale bzw. nitrophile Saumstrukturen vorhanden.

Hier wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im östlichen Teil des Plangebietes existiert ein eher extensives und mager ausgeprägtes Frischgrünland mit einzelnen älteren und zum Teil Baumhöhlen aufweisenden Obstbäumen. Im Bereich des Grünlandes konnten folgende Arten festgestellt werden:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut (von Obstbaumkronen übertraufter Bereich)
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel (von Obstbaumkronen übertraufter Bereich)
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere (Randbereiche)
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel(von Obstbaumkronen übertraufter Bereich)
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis

Mit *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) kommt im Bereich des Frischgrünlandes eine nach BArt-SchV besonders geschützte Art vor.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend mittlere (Hausgarten) bis leicht erhöhte (Frischgrünland mit einzelnen Obstbäumen) ökologische Wertigkeit zu. Da die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf den rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen des Anwesens und der Liegenschaften Hubertusstraße 26 vorgesehen ist und im östlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ das vorhandene Frischgrünland mit einzelnen Obstbäumen zu einer Streuobstwiese entwickelt wird, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu erwarten.

Die nach BArtSchV besonders geschützte Art *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) wird bei extensiver Bewirtschaftung des vorhandenen Grünlandes auch weiterhin im Bereich des Frischgrünlandes vorkommen.

#### *Artenschutzrechtliche Belange*

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ferner wird hinsichtlich der Eingriffsminimierung darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

#### *Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)*

Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ in rd. 1 km nordöstlicher Entfernung. Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung eines Natura 2000-Gebietes kommt, und dieses sich auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung befindet, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.



Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 04/2023, eigene Bearbeitung.)

#### *Naturpark „Hochtaunus“*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Der fast 1.350 km<sup>2</sup> große Naturpark umfasst im Kern die als Hochtaunus bezeichnete Osthälfte der naturräumlichen Haupteinheit Hoher Taunus. Hier verläuft der Taunushauptkamm mit dem Großen Feldberg (881,5 m) als höchstem Taunusberg. Zum Park gehört aber auch der nördlich dieses Kamms gelegene und flächenmäßig viel größere östliche Hintertaunus. Hinzu kommt der dem Kamm südlich als schmaler Streifen vorgelagerte Vordertaunus, der zum Rhein-Main-Tiefland abfällt. Innerhalb des Naturparks kann sich die heimische Pflanzen- und Tierwelt unter idealen Bedingungen entfalten. Gleichzeitig ist er bestens für BesucherInnen erschlossen, die hier einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten nachgehen können.

Durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der vorhandenen Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Hochtaunus“ zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild*

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Siedlungsstrukturen des Stadtteils Michelbach sowie durch die den Siedlungsbereich umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung zu den im Umfeld bereits bestehenden Gebäuden und Nutzungen in einem Bereich geschaffen werden, der sich unmittelbar an den geschlossenen Bebauungszusammenhang anschließt und nach Norden und Osten hin eindeutig zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird.

Insgesamt sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen als Hausgarten im Anschluss an die gegebenen Siedlungsstrukturen durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Da die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf den rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen des Anwesens und der Liegenschaften Hubertusstraße 26 vorgesehen ist und im östlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ weiterhin unversiegelte Freiflächen bestehen bleiben werden, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter*

Der Bereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb der nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschützten Gesamtanlage „Michelbach“. Zudem unterliegt das Gebäude „Hubertusstraße 26“ als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Zuge der konkreten Bauplanung und der Bauantragstellung sind demnach die denkmalschutzfachlichen Anforderungen und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen, sodass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

#### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auf den rückwärtigen und zum Teil bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen des Anwesens und der Liegenschaften Hubertusstraße 26 vorgesehen. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine historische Hofreite, deren Nebengebäude ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Die Umnutzungen wurden nach § 34 BauGB genehmigt. Bei den Grundstücksfreiflächen handelt es sich um einen Hausgarten mit versiegelten (gepflasterten Pkw-Stellplätzen und Zuwegungen) und unversiegelten (Vielschnittrasen, Pflanzbeete) Bereichen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung des Einfamilienhauses entstehen, wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind auf dieser Fläche, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zusätzlich mindestens acht regionaltypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ist der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden unzulässig.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zudem sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ insgesamt mindestens 150 m<sup>2</sup> mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kleinbäumen gemäß der nachstehenden Artenliste zu bepflanzen. Hierfür gilt, dass je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder Kleinbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

#### Artenliste (Sträucher und Kleinbäume)

*Amelanchier ovalis* – Gemeine Felsenbirne

*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel

*Corylus avellana* – Hasel

*Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* – Liguster

*Lonicera xylosteum* – Gemeine Heckenkirsche

*Lonicera caerulea* – Blaue Heckenkirsche

*Malus sylvestris* – Wildapfel

*Salix caprea* – Salweide

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie der umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung des Einfamilienhauses entstehen, ausgeglichen werden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **5.1 Überschwemmungsgebiete**

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

## **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses entsteht im Plangebiet nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

### *Deckungsnachweis*

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

### *Technische Anlagen*

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

### *Schutz des Grundwassers*

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

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

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

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine Bebauung und Nutzung auf den zum Teil bereits versiegelten rückwärtigen Grundstücksflächen und somit zumindest in begrenztem Umfang eine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird jedoch sichergestellt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, während in der Ergänzungssatzung zugleich durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und begrenzt werden, so dass auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirkt werden kann.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

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

### **5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

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

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

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

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Plangebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Kosten und Zeitplan*

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

### **5.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

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

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

### **6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **7. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 19.06.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Die Planung erfolgt zudem nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes, sodass auch den diesbezüglichen Anforderungen entsprochen wird. Im Rahmen der Planung ist nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## **9. Denkmalschutz**

Der Bereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb der nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschützten Gesamtanlage „Michelbach“. Zudem unterliegt das Gebäude „Hubertusstraße 26“ als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Das Landesamt für Denkmalpflege weist mit ihrer Stellungnahme vom 13.06.2023 zudem darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## **10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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

## **11. Bodenordnung**

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

Planstand: 20.10.2023

Projektnummer: 23-2819

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Shari Kempel, M.Sc. Geographie / Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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