



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-42**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-114 des Regionalvorstandes vom 16.03.2023  
Beschluss Nr. V-103 der Verbandskammer vom 17.05.2023 zu DS V-2023-17  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Usingen, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Verfahren wird nach § 233 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, weitergeführt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 29.05.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/23 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2023 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 06.06.2023 bis 06.07.2023 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Usingen hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

**haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Grävenwiesbach  
Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilrod  
Magistrat der Stadt Butzbach  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessenenergie GmbH  
HessenForst, Forstamt Weilrod  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10, Amt für den ländlichen Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserbeschaffungsverband Usingen  
Wasserverband Kinzig

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Abwasserverband Oberes Usatal  
Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessische Landesbahn GmbH  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
ovag Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz  
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Zweckverband Naturpark Taunus

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- Bebauungsplan "Am Heidigkopf / Vor der Gaß").
- Artenschutzgutachten
- Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren
- Erläuterungsbericht Kanalisation zum Bebauungsplan
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren

- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 13.12.2023
- Luftbild 2021

Stellungnahmen von:

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz

Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Zweckverband Naturpark Taunus

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"  
Beschluss

---

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.



**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Zweckverband Naturpark Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**USING\_003\_B-03251**

**Dokument vom: 13.06.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08588**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Fläche B 2 des Bebauungsplans betrifft vermutlich den Wanderweg "Pilz Usingen" vom Naturpark Taunus. Wir bitten bei Beeinträchtigung dieses Weges ihn mit entsprechender Beschilderung zu versehen (Umleitung, Sperrung). In unserem Online-Wanderführer <https://naturpark-taunus.de/wanderfuehrer/> können Sie den Verlauf des Weges einsehen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Bei der Fläche B2 handelt es sich um einen Flächenausgleich, bei dem eine bisherige Wohnbauflächendarstellung zurückgenommen wird zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung und somit keine baulichen Maßnahmen vorbereitet werden, die zu einer Beeinträchtigung des o.g. Weges führen könnten.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE  
Gruppe: TöB

USING\_003\_B-03254

Dokument vom: 19.06.2023  
Dokument-Nr.: S-08605

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen: „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**USING\_003\_B-03264**

**Dokument vom: 27.06.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08618**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Landwirtschaft ist eine Konzentration von neuer Bebauung, welche weniger landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt, zu begrüßen. Insofern ist die Konzentration neuer Baumaßnahmen auf ein Gebiet in Eschbach anstatt von drei verschiedenen grundsätzlich zu bevorzugen. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Der hier vorgenommene Flächenausgleich ist für die Landwirtschaft von Nachteil, da aktuell bewirtschaftete zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche gegen Fläche eingetauscht wird, welche überwiegend aus Gartenfläche und nur zu geringem Teil aus landwirtschaftlicher Fläche besteht. Somit fällt unwiederbringlich landwirtschaftliche, beziehungsweise in diesem Fall Ackerfläche, weg. Landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen im Gebiet A durch die Planänderungen verloren, daher ist die Betroffenheit der Landwirtschaft zu konstatieren.

Es wird empfohlen, auch für das Gebiet B, welches die Ausweisung von „Wohnungsfernen Kleingärten“ vorsieht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ohne die entsprechende planungsrechtliche Sicherung können keine baulichen Anlagen (wie bspw. Geräteschuppen, Zäune) für die Nutzung der Kleingärten genehmigt werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Betroffenheit der Landwirtschaft ist in der Begründung unter Punkt 7 Planerische Abwägung dargelegt und bei Weiterverfolgung des Ziels, im Ortsteil Eschbach im vorgesehenen Umfang neuen Wohnraum zu schaffen, unvermeidbar.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für Gebiet B zugunsten einer kleingärtnerischen Nutzung mit baulichen Anlagen obliegt im Bedarfsfall der Stadt Usingen. Die vorliegende Änderung der Darstellung "Wohnbaufläche, geplant" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" im Rahmen des Flächenausgleichs entspricht der überwiegenden aktuellen Nutzung der betroffenen Flächen als Haus- oder Freizeitgärten.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**USING\_003\_B-03279**

**Dokument vom: 03.07.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08632**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen:  
Die in Gebiet A vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Fläche für die Landbewirtschaftung sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Ersteres entspricht einem im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die in Gebiet A vorgesehene Fläche soll zukünftig im RPS/RegFNP 2010 als Wohnbaufläche, geplant festgelegt werden. Dies entspricht einem regionalplanerischen Vorranggebiet Siedlung, Planung.

Die in Gebiet B vorgesehenen Flächen 1 und 2 liegen innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Wohnbaufläche, geplant. Dies entspricht einem regionalplanerischen Vorranggebiet Siedlung, Planung. Die in Gebiet B vorgesehenen Flächen sollen zukünftig im RPS/RegFNP 2010 als Grünfläche - Wohnungsferne Gärten festgelegt werden. Die Festlegung entspricht einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Die vorliegende Änderung sieht vor, dass regionalplanerische Festlegungen "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Vorranggebiet Siedlung" umgewidmet werden sollen. Hierbei ist auf die Fragestellung einzugehen, ob z.B. im Bereich der Innenentwicklung / im Gebiet B die Möglichkeiten der Kommune erschöpft sind und ob eine progressive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, die die Ausweisung von Bauland in diesem Bereich zwingend erforderlich macht. Auf der übergeordneten Planungsebene des FNP ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen.

**Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren):**

Zu der vorgelegten Planung ist eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich, da bisher keine Unterlagen zum Artenschutz vorliegen. Um sicherzustellen, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i.S.d. § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist als Grundlage für die im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorgesehene artenschutzrechtliche Prüfung eine Erfassung der relevanten europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen anhand aktueller Methodenstandards durchzuführen.

Da bisher keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgten, wurde der zentrale Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

zu den Einwendungen unter "vorsorgender Bodenschutz":

Die Stadt Usingen entwickelt sukzessiv Innenentwicklungspotenziale, überwiegend in der Kernstadt. In den Stadtteilen können nur in begrenztem Umfang innerörtliche Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert werden, wodurch der durch anhaltend hohe Nachfrage nachgewiesene Bedarf nicht gedeckt werden kann. Der Bedarf einer Wohngebietsentwicklung ergibt sich dabei nicht alleine aus der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch aus der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Gebiet B ist als Ausgleich für die über die RegFNP-Darstellung hinausgehende Flächeninanspruchnahme im Gebiet A nun keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen, sondern die derzeitige landwirtschaftlich und gärtnerische Nutzung soll erhalten bleiben.

zu den Einwendungen Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Der Anregung bezüglich der Unterlagen zum Artenschutz wird gefolgt. Es liegt mittlerweile ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Plan Ö von April 2024 vor, welcher die geforderten Untersuchungen abdeckt.

zu dem Hinweis bzgl. Kampfmittel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einzelfragen der Baufeldvorbereitung sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu klären und nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.**  
**Gruppe: TöB**

**USING\_003\_B-03280**

**Dokument vom: 06.07.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08645**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Einer der anzuwendenden regionalplanerischen Grundsätze ist, dass der Flächenausgleich innerhalb der gleichen Darstellung zu erfolgen hat. Gegen diesen Grundsatz wird durch die vorgelegte Planung verstoßen. Die Fläche A dient als "Fläche für die Landbewirtschaftung" der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es wäre daher zu erwarten, dass als Ausgleichsfläche eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" oder auch eine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft der Planung entzogen wird, da der Zweck der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in der Tauschfläche jedenfalls ermöglicht sein muss. Dies ist in der vorgelegten Planung aber nicht der Fall, da landwirtschaftliche Fläche verloren geht und andererseits in der Ausgleichsfläche B maßgeblich Kleingartengebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung ehemals entzogen sind, als Flächenausgleich dienen sollen. Da die Grundsätze immer gesamtkommunal zu betrachten sind, würde es der Stadt Usingen obliegen eine andere landwirtschaftliche Fläche, die aktuell überplant wird, als Ausgleichsfläche einzusetzen, wobei dies nach hiesiger Auffassung für das gesamte Stadtgebiet zu prüfen ist, also im Endeffekt auch überplante landwirtschaftliche Fläche in einem anderen Stadtteil als Ausgleichsfläche dienen kann bzw. soll. Wir sehen letztendlich einen Verstoß gegen die regionalplanerischen Regelungen zum Flächenausgleich und erwarten eine Abänderung der Flächenausgleichsfläche.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main" ist kein regionalplanerischer Grundsatz, sondern basiert auf einem entsprechenden Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbandes. Sie dient folgender Zielsetzung: "Bei Änderungsverfahren, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, ist eine Rücknahme von im RegFNP 2010 bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich. Damit die Obergrenzen für Wohnen und Gewerbe eingehalten werden gelten für den Flächenausgleich folgende Regeln....". Ziel der Regeln ist die Begrenzung der Freiflächeninanspruchnahme durch neue Bauflächen auf die im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Tabellenwerte. Die Regeln beinhalten nicht die vom Einwender vorgebrachte Forderung, dass die zukünftige Darstellung im Bereich der Bauflächenrücknahme der bisherigen Darstellung der neu geplanten Baufläche entsprechen muss, sondern lediglich dass für eine Bauflächenkategorie eine andere zurückgewidmet werden kann: "Wenn keine gleichen Flächendarstellungen (Kategorien), beispielsweise Wohnbaufläche für Wohnbaufläche, für den Flächenausgleich oder nicht in gleicher Größenordnung vorhanden sind, werden ersatzweise andere Bauflächendarstellungen für den Flächenausgleich herangezogenen (z.B. Gewerbliche Baufläche für Wohnbaufläche)."

Im vorliegenden Fall werden zugunsten einer Wohnbauflächenentwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche 2 kleine geplante Wohnbauflächen auf bisher z.T. landwirtschaftlich und z.T. gärtnerisch genutzten Flächen zurückgenommen. Da östlich dieser Flächenstreifen "Grünfläche, wohnungsferne Gärten" angrenzt und Gärten z.T. vorhanden sind oder planerisch ermöglicht werden sollen, wird seitens der Stadt Usingen im Gebiet B die Darstellung "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" als Entwicklungsziel verfolgt.

Der Flächenverlust im Gebiet A für die betroffenen Landwirte und eine ggf. mögliche Ersatzflächenregelung ist durch die Stadt Usingen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu behandeln.



**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**USING\_003\_B-03287**

**Dokument vom: 19.07.2023  
Dokument-Nr.: S-08659**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird auf Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse und Telekommunikationslinien - der Telekom im Plangebiet hingewiesen, die bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, sowie auf die zu beachtende Kabelschutzanweisung der Telekom.  
Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen und Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH frühzeitig anzuzeigen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass dadurch Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und Bepflanzung zu beachten.



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 3. Änderung Stadt Usingen

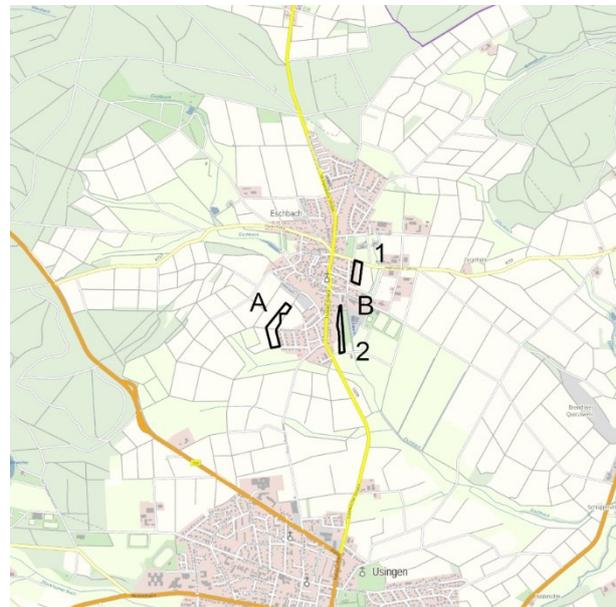
Stadtteil Eschbach

Gebiet A: Am Heidigkopf / Vor der Gaß, Gebiet B: Östlicher Ortsrand  
Eschbach

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

17.05.2023

Frühzeitige Beteiligung:

06.06.2023 bis 06.07.2023

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

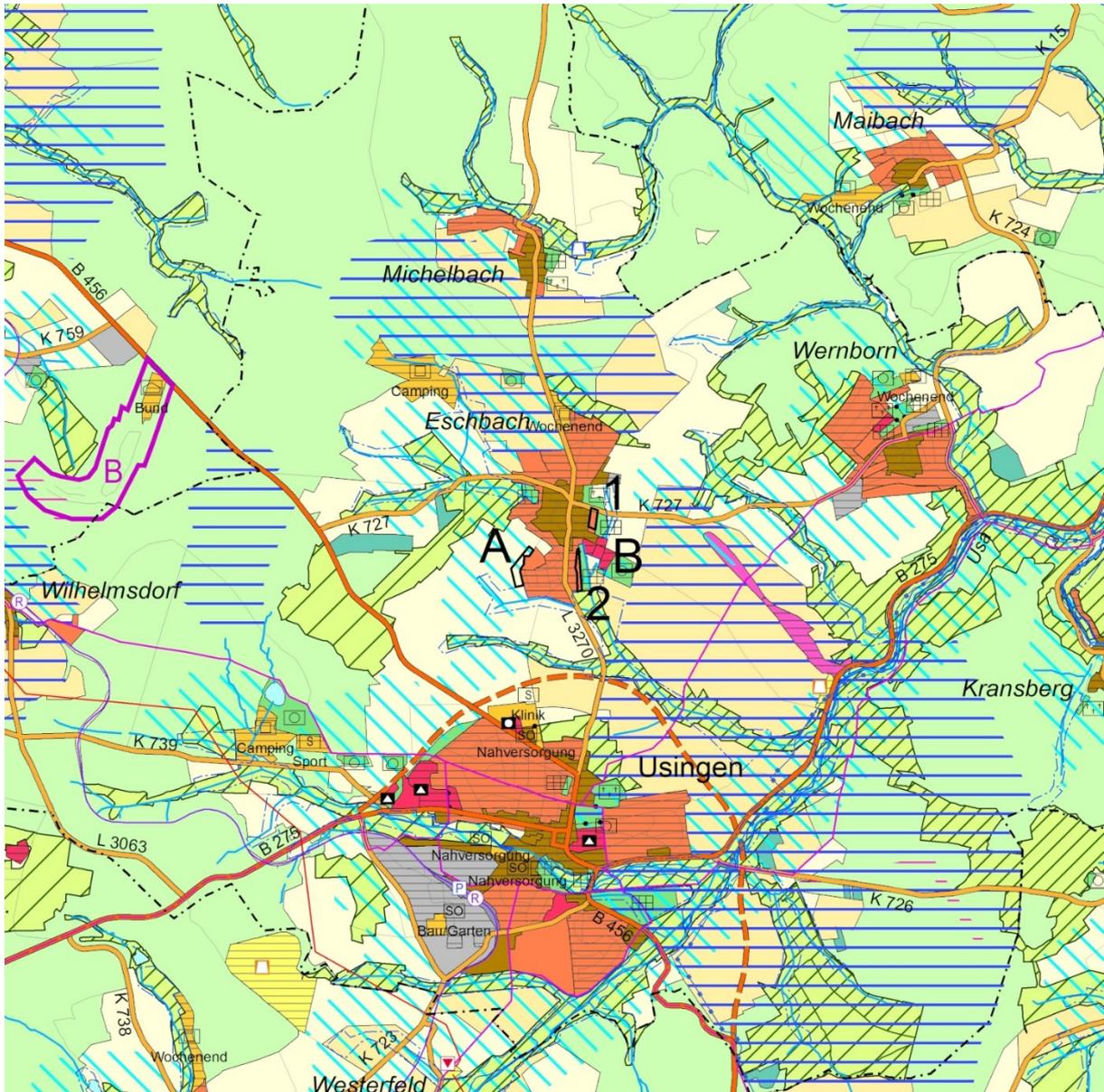


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung:</b>	Entwicklung eines Wohngebietes über die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgehend
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	Gebiet A und B je ca. 1,6 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	04.07.2022
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Am Haidkopf / Vor der Gaß“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:    Artenschutz Verkehr Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

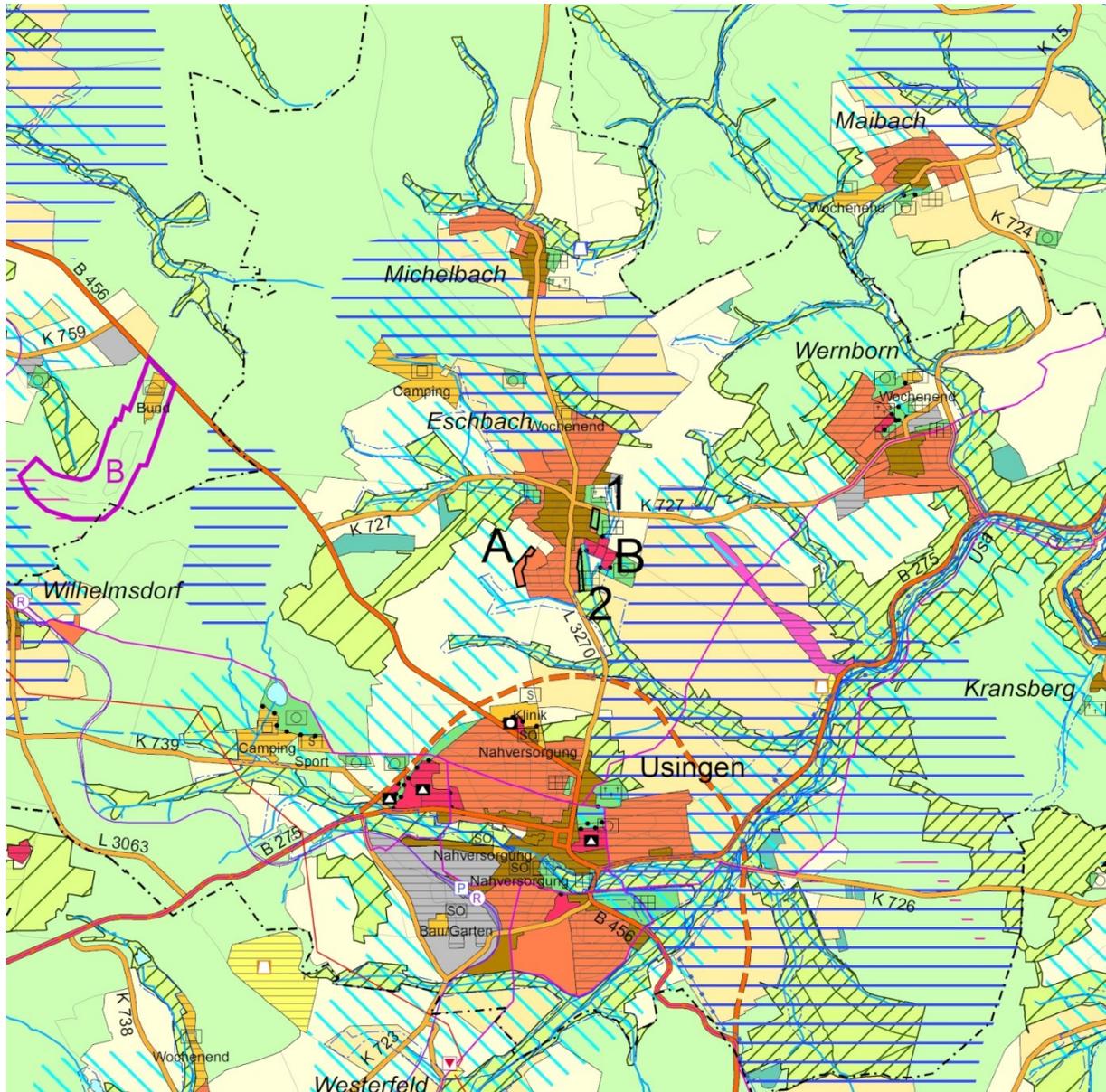
### Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



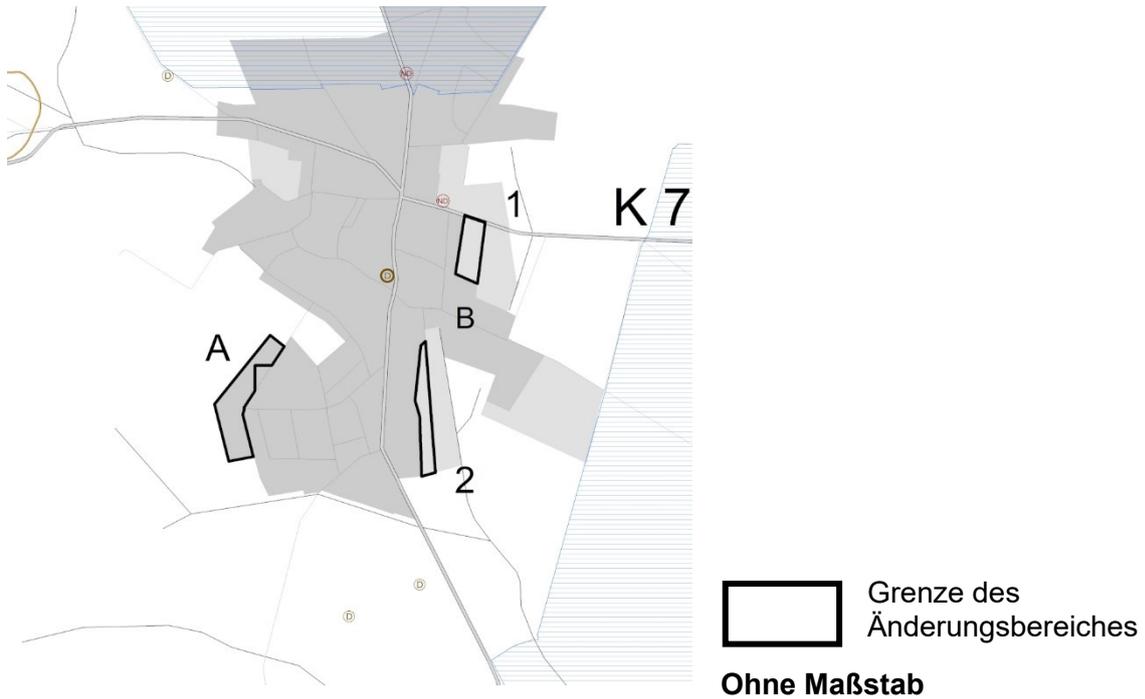
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

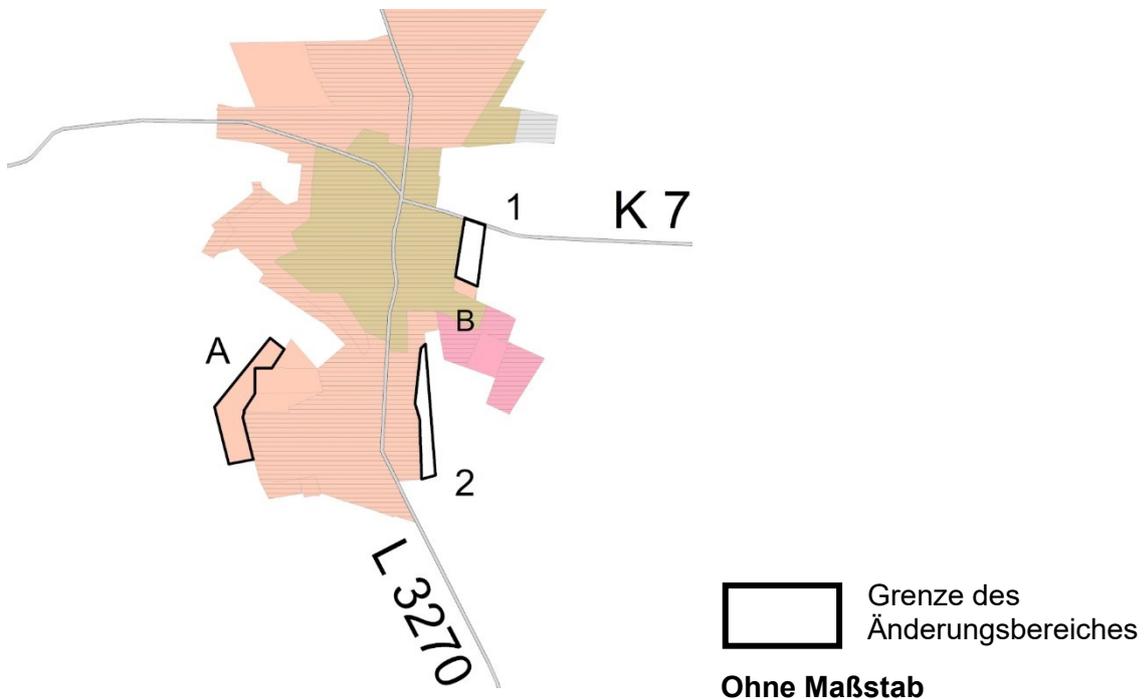
Gebiet A: "Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca. 0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



## Luftbild (Stand 2021)

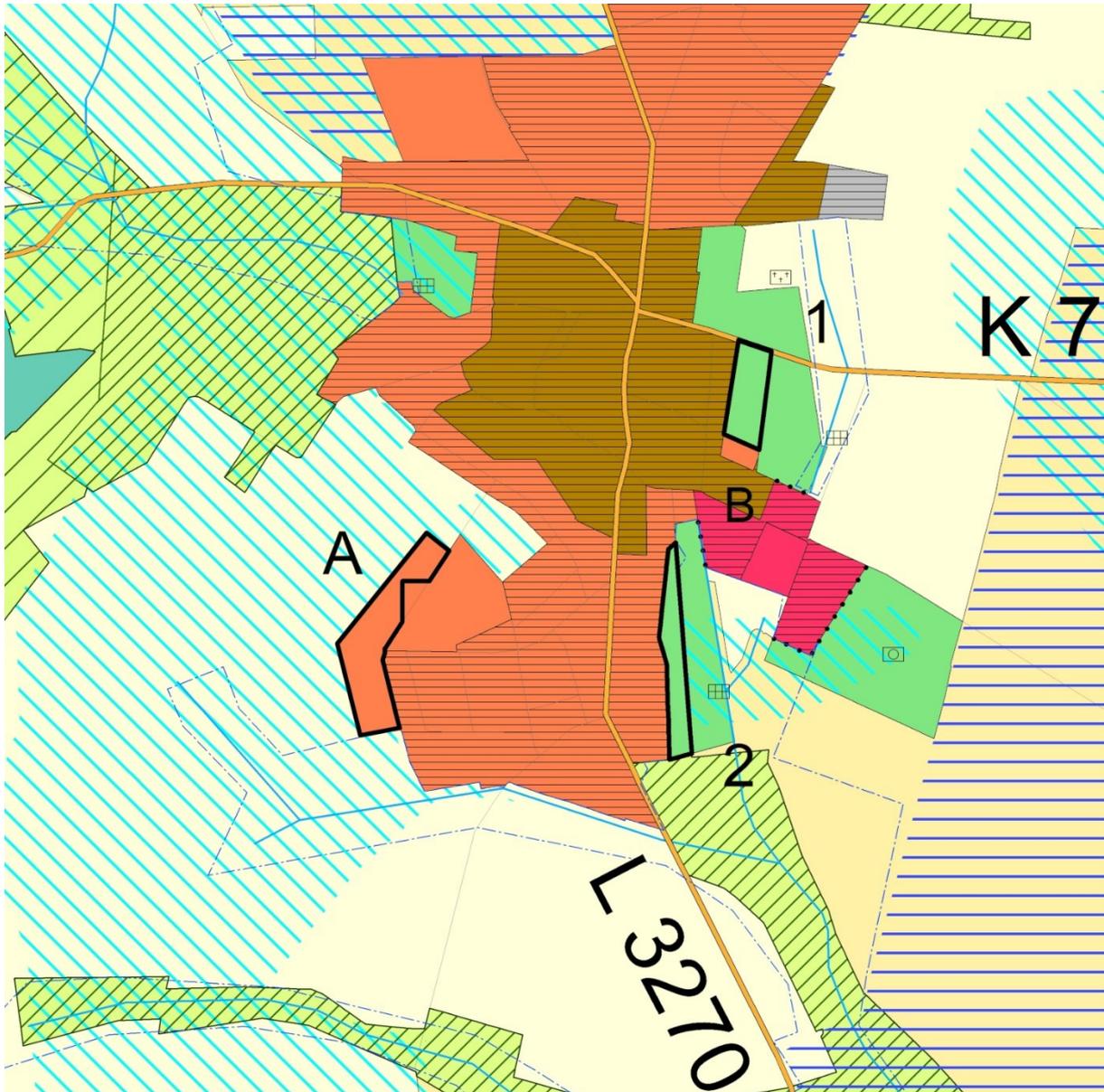


Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

### Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

### \*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

**Gebiet A** am südwestlichen Ortsrand von Eschbach wird im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und im Osten von geplanter Wohnbaufläche östlich des Heidigkopfweges sowie von bestehender Wohnbebauung an der Lönstraße.

**Gebiet B** am östlichen Ortsrand von Eschbach grenzt an bestehende Bebauung "In den Schlinkergärten" (Fläche1) und zwischen "Usinger Straße" und "Grundgasse" (Fläche 2). Im Osten schließen Gärten und landwirtschaftliche Flächen an. Fläche 1 wird im Norden durch die Wernborner Straße und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt, Fläche 2 im Norden durch Wohnbebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Usingen mit Schreiben vom 05.12.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.07.2022 beantragt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"). Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das in seiner Abgrenzung über die im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgeht.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sowie für den Flächenausgleich im Gebiet B ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca.0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

Der **Flächenausgleich** erfolgt durch Fläche 1 und 2 im **Gebiet B**.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

**Gebiet A** liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit folgende regionalplanerischen Zielsetzungen:

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Die vorgesehene Darstellung einer Wohnbaufläche weicht von diesen Zielsetzungen ab. Mit einer Größe von ca. 1,6 ha stellt die Planung keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Die Flächen 1 und 2 im **Gebiet B** liegen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung". Mit der Umwidmung in Grünfläche bleiben sie weiterhin Bestandteil dieses Vorranggebietes.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die geplante Wohnbaufläche (Gebiet A) ist über die umliegenden Verkehrswege und weiterführend die L 3270/Usinger Straße und die Bundesstraßen B 275 und B 456 überörtlich angebunden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Umlandstraße und der Kleiststraße sowie ergänzenden Anbindungen an die Straße Heidigkopfweg sowie an die umgebenden Wirtschaftswege.

Durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Für eine präzise Beurteilung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, ausgehend von 79 Wohneinheiten in 49 neuen Wohnhäusern im Änderungsbereich. Es wurden Verkehrszählungen an den relevanten Knotenpunkten vorgenommen und der zukünftige Verkehr abgeschätzt. Im Bestand ergab die Verkehrserhebung leistungsfähige Knoten mit der Qualitätsstufe A. Dies gilt auch künftig mit den ergänzenden Fahrten und steigenden Verkehrsbelastungen durch das Umfeld und das Wohngebiet.

Der Änderungsbereich ist wie folgt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: Der Bahnhof Usingen befindet sich in ca. 3 km Entfernung und wird von der zwischen Frankfurt, Bad Homburg und Waldsolms-Brandobersdorf verkehrenden Regionalbahn-Linie RB 15 bedient. Das Gebiet ist über die Buslinie 63, Haltepunkt Kantstraße, an den Bahnhof Usingen angeschlossen.

Da im Gebiet B eine Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Sicherung der derzeitigen Garten- und landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt, sind hierfür keine neuen verkehrsplanerischen Aspekte relevant.

## A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist **Gebiet A** als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt und Fläche 1 und 2 im **Gebiet B** als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten", teilweise mit der tatsächlichen Nutzung "Wiese, Weide". Diese Darstellungen entsprechen den aktuellen Nutzungen.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Usingen verfolgt neben der konsequenten Innenentwicklung die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. In der Kernstadt Usingen, wo aufgrund des schienengebundenen ÖPNV-Anschlusses vorrangig Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden Innenentwicklungspotenziale sukzessive ausgeschöpft. Städtische Bauplätze und im RPS/RegFNP 2010 geplante Außen-Entwicklungsflächen für Wohngebiete stehen dort nicht mehr zur Verfügung. Derzeit besteht kein hinreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken für die Deckung des durch anhaltend hohe Nachfrage nachgewiesenen Bedarfs. Dies trifft auch für die Stadtteile zu, in denen nur in begrenztem Umfang einzelne innerörtliche Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert werden können.

Deshalb sollen nun am westlichen Ortsrand des nächstgelegenen Stadtteils Eschbach im **Gebiet A** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarf geschaffen werden. Dieses geht über die dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus, da unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und der betroffenen Umweltbelange die Konzentration auf ein Gebiet sinnvoller ist als die Entwicklung aller 3 bisher in Eschbach geplanten Teilflächen.

Die geplanten Wohnbauflächen im **Gebiet B** am östlichen Ortsrand sind aufgrund der schwierigen Erschließung (2. Reihe-Bebauung) nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Durch den geplanten Flächentausch erfolgt keine über das bisherige Maß im RPS/RegFNP 2010 hinausgehende Flächeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die Planung im **Gebiet A** gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Die Inanspruchnahme einer Fläche für die Landbewirtschaftung sowie die Abweichung vom Landschaftsplan UVF 2000 zugunsten von Wohnbaufläche wird als gerechtfertigt angesehen, da geplante Wohnbauflächen im gleichen Umfang am östlichen Ortsrand zugunsten einer gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung zurückgewidmet werden.

Durch die Planung im **Gebiet A** werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung und der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren. Zudem sind einige Auswirkungen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu reduzieren bzw. zu

kompensieren, so dass insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Verkehrlich sind die vorfahrtsgeregelten Knoten auch bei steigender Belastung weiterhin als leistungsfähig einzustufen. Die verkehrlichen Aspekte der Planänderung werden für die genannte Anzahl an Gebäuden und Wohneinheiten als verkehrsverträglich eingestuft.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch die Änderungen in **Gebiet B** werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da durch die Aufgabe der geplanten Wohnnutzung die vorhandene gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

#### **Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten bzw. geänderten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt in gleichem Umfang durch die Rücknahme von 2 geplanten Wohnbauflächen im **Gebiet B** am östlichen Ortsrand des selben Stadtteils.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes im **Gebiet A**, das in seiner Abgrenzung über die bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgeht.

Damit der Bebauungsplan "Am Heidigkopf/Vor der Gaß" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sowie für den Flächenausgleich im **Gebiet B** ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

**Gebiet A:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 und 2, je ca. 0,8 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind 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. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

**Gebiet A** ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker), **Gebiet B** durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung (Fläche 1: Wiese und Gärten, Fläche 2: Acker, Wiese, Gärten, Einzelgehölze).

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- **Gebiet A:** unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen, Braunerde aus lößreichem Schluff, überwiegend geringes Ertragspotenzial und sehr geringe Bodenfunktionsbewertung, Acker- und Grünlandzahl zwischen 20 und 45, hohe Erosionsgefährdung
- **Gebiet B, Fläche 1:** überwiegend unversiegelte landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, < 25% versiegelt (LW Gebäude, Gartenhütten), Pseudogley aus lößreichem Schluff, potenziell starker Stauwassereinfluss, mittleres Ertragspotenzial, mittlere Bodenfunktionsbewertung
- **Gebiet B, Fläche 2:** unversiegelte, überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche, Gley aus Fluvialschluff, Archivboden, oberflächennaher Grundwassereinfluss, mittleres Ertragspotenzial, mittlere Bodenfunktionsbewertung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

- Die an das Gebiet A angrenzenden vorhandenen Siedlungsflächen weisen eine überlastete Mischkanalisation auf.
- **Gebiet B, Fläche 2:** Potenzielle Überschwemmungsfläche (Auenbereich des Eschbachs), Gebiet
- mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand  $\leq$  2 m, Porenleiter unter Auenlehm)

#### Luft und Klima

- **Gebiet A** und **Gebiet B, Fläche 2:** Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gemäß Klimanalyse Hessen, hohe bzw. sehr hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte  $> 30 - 60 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$  bzw.  $> 0 - 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$ )
- **Gebiet B, Fläche 1:** keine Klimarelevanz gemäß Klimanalyse Hessen

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A:** Acker und Grünland, Baumgruppe am nördlichen und südlichen Rand, gemäß Kartierung zum Bebauungsplan befinden sich im Änderungsgebiet A und im gesamten, darüber hinausgehenden Bebauungsplangebiet Biototypen geringerer,

mittlerer und z.T. auch höherer naturschutzfachlicher Bedeutung (z.T: extensiv genutzte Mähwiese, die als FFH-Lebensraumtyp LRH 6510 "magere Flachland-Mähwiese" und demnach als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft wird.)

- Für das **Gebiet A** wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Plan Ö GmbH, Biebertal im April 2024 erstellt. Zwei Reviere der Feldlerche befinden sich im direkten Umfeld (< 100 m) und werden durch Kulisseneffekte betroffen. Zwei weitere Reviere der Feldlerche befindet sich im weiteren Umfeld und werden durch die Planungen nicht betroffen. Das Revier der Waldohreule befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Waldohreulen werden regional jedoch regelmäßig im Siedlungsbereich (Parks, baumbestandene Grünflächen, große Gärten) angetroffen. Die Reviere von Goldammer, Grünspecht, Star, Wachtel befinden sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs. Ein Revier der Heckenbraunelle liegt zwar im Geltungsbereich, jedoch in einem zum Erhalt festgelegten Abschnitt. Ein weiteres Revier befindet sich im Umfeld. Die Reviere von Goldammer, Grünspecht, Heckenbraunelle, Star, Wachtel werden durch die Planungen weder direkt noch indirekt betroffen. Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Bluthänfling, Elster, Gartenrotschwanz, Grünfink, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren.
- Für die Bartfledermaus, das Große Mausohr, den Kleinabendsegler, das Langohr, die Rauhaufledermaus und die Zwergfledermaus hat der Untersuchungsraum in Teilbereichen, insbesondere entlang von Grenzstrukturen, eine Bedeutung als Jagd- und Nahrungsraum. Quartiere von Zwergfledermaus sind aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen und Nachweishäufigkeit innerhalb des Geltungsbereichs möglich.
- Im Rahmen der Erfassungen konnten keine Haselmäuse oder Bilche festgestellt werden, ebenso konnten trotz intensiver Nachsuche keine Reptilien nachgewiesen werden.
- Es wurden nur Einzelpflanzen des Großen Wiesenknopfs festgestellt und es konnten keine Maculinea-Arten nachgewiesen werden (Gebiet A).
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Acker- und Grünlandnutzung) sind Vorkommen von Offenlandarten wie Feldlerche, Rebhuhn oder Wiesen-Schafstelze möglich. In den nordwestlich angrenzenden Streuobstwiesen (ca. 300 m Abstand) wurden Brutvorkommen des Steinkauzes nachgewiesen. Zudem sind Gehölzbestände im Siedlungsbereich vorhanden. Dort sind Vorkommen von Gehölzbrütern wie Goldammer und Girlitz möglich.
- **Gebiet B:** z.T. wertvolle Biotope (Fettwiese, Fettweide gem. Landschaftsplan des Umlandverbandes).
- Das Gebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.
- **Für Gebiet B** ist keine Artenerfassung erforderlich, da durch die aktuelle Planung keine Nutzungsänderung mit Eingriffe in die Biotopstruktur und den Artenbestand mehr vorbereitet wird.

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Östlicher Hintertaunus" im "Usinger Becken", in der bedeutsamen Landschaft "Offene Landschaft um Wernborn und Eschbach" (Fachgutachten RV) und im Naturpark Hochtaunus
- **Gebiet A** ist gut einsehbar und geprägt durch die Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.
- Die Flächen im **Gebiet B** sind geprägt durch die kleinteilige Nutzung am Ortsrand und den östlich anschließenden Landschaftsraum mit Aussiedlerhöfen (Fläche 1) und Schulgebäuden und Sportflächen (Fläche 2).

- Die Erholungsfunktion der Gebiete besteht im Wesentlichen in der Naherholung und privaten Nutzung der Gärten.

#### Mensch und seine Gesundheit

- Emissionsquellen für Gerüche: Legehennenhaltung nördlich des geplanten Wohngebiets und 2 Pferde haltende Betriebe am östlichen Ortsrand

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Vorkommen in den Gebieten

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

**Gebiet A:** Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da sie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

**Gebiet B:** Durch die bisherige Planung von Wohnbauflächen sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten wie dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust und Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen und Gärten.

### **Auswirkungen der Planänderung**

**Gebiet A:** Durch Versiegelung und Überbauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion)
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- kleinklimatische Auswirkungen durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen, denen durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu begegnen ist. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist dadurch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Durchlüftung der Ortslage von Eschbach zu rechnen.
- Veränderungen des Ortsbildes durch Neubebauung
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Eine unzulässige Geruchsbelästigung durch tierhaltende Betriebe im Umfeld kann gemäß Geruchs-Immissionsschutzgutachten ausgeschlossen werden.
- Beeinträchtigung von Biototypen geringerer, mittlerer und z.T. auch höherer naturschutzfachlicher Bedeutung (z.T: extensiv genutzte Mähwiese, die als FFH-Lebensraumtyp LRH 6510 "magere Flachland-Mähwiese" und demnach als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft wird.)
- Erhöhtes Aufkommen an Abwasser bei überlasteter Kanalisation

Im **Gebiet B** sind durch die Planänderung keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die derzeitigen Nutzung erhalten bleibt.

Insgesamt sind durch den Flächentausch geringere Auswirkungen auf die betroffenen Umweltbelange zu erwarten, da die vielfältiger strukturierten und ökologisch wertvolleren Flächen im Gebiet B am Rand der Eschbachaue nunmehr nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." aus mit Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihren natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Die Befreiung von den Vorgaben des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Beeinträchtungsverbot der Biotope) ist bei der UNB zu ersuchen. Als Standort für eine Ersatzfläche ist auf Ebene des Bebauungsplans eine Fläche in der Gemarkung Eschbach vorgesehen.

## FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

## B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte

Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden. Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).

- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen (z.B. Anpflanzung von Hecken), Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen
- Fassaden- und Dachbegrünungen, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10.-28/29.02 bzw. 01.03.-30.10)
- zeitliche Beschränkung der Rodung von Bäumen und Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10.-28/29.02. bzw. 01.03.-30.10.)
- bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. - 30.09. zeitnahe Kontrolle betroffener Bereiche durch Fachgutachter auf Brutvorkommen und Durchführung einer ökologischen Baubegleitung
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen: Untersuchung von Gebäuden und Gebäudeteilen, welche zum Abbruch oder Umbau vorgesehen sind auf Quartiere von Fledermäusen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (Down-Lights). Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zum Schutz der Feldlerche: Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 10 m und 100 m Mindestabstand zu größeren Vertikalulissen. Erste Einsaat auf der Blühfläche im Herbst. 1. und 2. Jahr: keine weitere Bearbeitung. 3. Jahr: Sachte Bearbeitungen mit Egge/Grubber im Herbst, um das

Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst. 4. und 5. Jahr: keine Bearbeitung. 6. Jahr Sachte bearbeitung mit Egge/Grubbe im Herbst. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst. Aussatstärke 0,7g/m<sup>2</sup>. Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden. Monitoring das Maßnahme durch Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre). Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung, z.B. von Saaten-Zeller (oder vergleichbarem). In der Gemarkung Merzhausen ist eine Fläche vorgesehen, auf welcher der Ausgleich vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans realisiert werden soll.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zum Schutz der Waldohreule: Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Waldohreule sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Nistkörbe aus Weidengeflecht mit Durchmesser 40 cm oder vergleichbares an einer geeigneten Stelle in räumlichen Zusammenhang anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Der Standort ist mit der UNB abzustimmen. Die Nistmöglichkeiten sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zum Schutz der Zwergfledermaus wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß §37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort, wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% verwendet werden.
- Es ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch Anbringung von geeigneten Nistkästen für die Bachstelze zu beachten.
- Ausgleich der Beeinträchtigung von Biotopen (Magere Flachland-Mähwiese) durch Entwicklung einer Ersatzfläche. Hierfür ist auf Ebene des Bebauungsplans eine Fläche in der Gemarkung Eschbach vorgesehen.
- Für die Bewältigung des erhöhten Abwasseraufkommens kommen als Möglichkeiten die Errichtung von Staukanalstrecken oder eine Entwässerung durch eine Kanalisation im Trennsystem mit Überlaufbecken für das Niederschlagswasser in Betracht.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Kernstadt Usingen, wo aufgrund des schienengebundenen ÖPNV-Anschlusses vorrangig Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden Innenentwicklungspotenziale sukzessive ausgeschöpft. Stadteigene Bauplätze und im RPS/RegFNP 2010 geplante Außen-Entwicklungsflächen für Wohngebiete stehen dort nicht mehr zur Verfügung. Derzeit besteht kein hinreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken für die Deckung des durch anhaltend hohe Nachfrage nachgewiesenen Bedarfs. Dies trifft auch für die Stadtteile zu, in denen nur in begrenztem Umfang einzelne innerörtliche Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert werden können. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen, jedoch etwas größeren Wohngebietes am westlichen Ortsrand des nächstgelegenen Stadtteils Eschbach geschaffen werden. Die Konzentration auf ein Gebiet ist unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sinnvoller als die Entwicklung von 3 Teilflächen wie bisher geplant.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Da es sich um einen Flächentausch handelt wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine neue zusätzliche Bauflächeninanspruchnahme und neuen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Durch die Entwicklung der geplanten Bauflächen sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 9 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Usingen auf RegFNP-Änderung vom 05.12.2022
- [2] Bebauungsplan „Am Heidigkopf / Vor der Gaß“, Vorentwurf mit Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Wettenberg, Stand 19.06.2023
- [3] Immissionsschutzgutachten (Geruchsimmissionen) zu dem städtebaulichen Konzept der Stadt Usingen zur Entwicklung des Wohngebiets „Heidigkopf“ im Stadtteil Eschbach, Michael Herdt, Büdingen, Stand 11.03.2022
- [4] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [5] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung, 13.12.2022 und 29.07.2024
- [6] Luftbild 2021
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan „Am Heidigkopf/Vor der Gaß“, Plan Ö GmbH. Biebertal, Stand April 2024
- [8] Verkehrsuntersuchung zum geplanten B-Plan „Am Heidigkopf/Vor der Gaß“ in Eschbach - im Auftrag der Stadt Usingen, Erläuterungsbericht, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 10.04.2024
- [9] Bebauungsplan „Am Heidigkopf/Vor der Gaß“ - Kanalisation - Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Hermann Schäfer GmbH & Co. KG, Dreieich, Stand 03.06.2024