

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Dipl. Ing. und Bauassessorin  
Frau Marianne Streicher-Eikhoff  
Schillerstraße 23 A  
64846 Groß-Zimmern

Herr Kiesow  
Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-8006  
Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-239

31. März 2019

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20-22“**

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. 13a BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 18.02.2019 (eingegangen am 22.02.2019)

Sehr geehrte Frau Marianne Streicher-Eikhoff,  
sehr geehrte Damen und Herren,

1.

von dem **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes im Hochtaunuskreis wahrgenommen.

Ziel des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht, um auf den Flurstücken 87 und 88, Flur 99, Gemarkung Usingen, mit einer Größe von 3.862 m<sup>2</sup>, fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 35 Wohneinheiten errichten zu können. Die Grundstücke liegen innerstädtisch und sind in dem von 1976 stammenden, noch Rechtskraft besitzenden, Bebauungsplan als „Altenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Sie unterliegen bis auf ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 100 m einer Freizeitgartennutzung.

Beide Grundstücke wurden jetzt veräußert, was Anlass für die Aufstellung des B-Planes ist.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Hattsteiner Allee 20-22“. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines ca. 0,4 ha großen Wohngebietes für 30-35 Wohneinheiten. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. berücksichtigt werden.

Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605  
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF133

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660  
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE33

Postbank  
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600  
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00  
SWIFT-BIC: PBNKDE33

#### 4. Stellungnahme des Hochtaunuskreises vom 31.03.2019

##### a) Fachbereich ländlicher Raum

##### Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

##### Erläuterung:

Die Stellungnahme unterstützt das gewählte Planverfahren mit den Verfahrenserleichterungen und dem Verzicht auf Ausgleichmaßnahmen, weil dadurch Flächen im Außenbereich für die Land- und Forstwirtschaft nicht in Anspruch genommen werden und in ihrer Funktion für regionale Nahrungsmittelproduktion sowie für die Forstwirtschaft aber auch als wichtiger Erholungswald im Ballungsraum weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

2. Plankarte und Festsetzungen  
Die Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollte in der Farbe Rot gemäß der Anlage der Planzeichenverordnung (Planzeichen für Bauleitpläne) Nr. 1.1 vorgenommen werden. Die Darstellung in grüner Farbe suggeriert dem Betrachter eine geplante Begrünung mittels Pflanzen, welche an dieser Stelle nicht vollumfänglich beabsichtigt ist.
3. Die Erhöhung der erweiterten GRZ auf 0,8 wird als nicht gerechtfertigt angesehen. Die angeführte Begründung ist nicht ausreichend, da keine Alleinstellungsmerkmale des Vorhabens zu erkennen sind. Die angeführten Gründe treffen vielmehr regelmäßig für Wohngebiete innerhalb von gewachsenen Ortschaften zu.
4. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Versiegelungen, sollte die Regelung getroffen werden, dass Flächenbefestigungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden dürfen.
5. Umweltbelange  
Auch wenn im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gegeben ist, sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. So sollten laut Nr. 7a die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zum Beispiel mittels landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Abwägungsgrundlage der Begründung beigelegt werden. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken.
6. Die Fachplanung für Natur und Landschaft, der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000), sieht mit seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet Siedlungsflächen zum Teil mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung vor. Die Baumreihe zwischen dem Plangebiet und der Straße „Hattsteiner Allee“ ist als Biotopvernetzungselement dargestellt. Negative Auswirkungen auf diese Baumreihe durch die Umsetzung der Planung sind zu vermeiden.
7. Der vorgelegte Planentwurf deutet eine nahezu vollständige Freiräumung des zukünftigen Baufeldes an. Eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes ist aus den Festsetzungen nicht erkennbar. So fehlt es zum Beispiel an einer abgewogenen Betrachtung, ob und wo Übernahmen aus dem Vegetationsbestand möglich und sinnvoll sind.
8. Durch eine Überschreitung der BauNVO-Regelungen zur GRZ wird die Möglichkeit zur baulichen Ausnutzung (Tiefgarage) bis zu 80 % der Grundstücksfläche gegeben. Folglich werden lediglich 20 % der Grundstücksfläche einen durchwurzelbaren Boden bieten. Trotz der Regelung für einen Mindestgehölzanteil erscheinen Baumpflanzungen als unrealisierbar und es ist davon auszugehen, dass es lediglich zu Strauchpflanzungen kommen wird. Ein Gehölzanteil von weniger als 4 % der Gesamtfläche im Geltungsbereich wird überdies als unzureichend angesehen.  
  
Eine Dachbegrünung ist ausschließlich für Flachdächer vorgeschrieben. Da die Festsetzung Nr. II 1. aber Dachneigungen bis zu 25 Grad zulässt, muss davon ausgegangen werden, dass es im schlechtesten Falle zu gar keiner Begrünung von Dächern im Plangebiet kommt.
9. Um die Auswirkungen der Festsetzung Nr. I 4. auf Natur und Landschaft abschätzen zu können, sollten Angaben zur maximal zulässigen Anzahl und Fläche von Dachüberständen und Balkonen, Terrassen sowie Vordächern erfolgen.
10. Artenschutz  
Der Artenschutz ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen, noch nicht abschließend zu beurteilen. Aufgrund des hohen Gehölzbestandes auf der Planfläche ist als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten / -gruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmaus durchzuführen.

## b) Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

### Zu 2,3 und 4: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

### Plankarte und Festsetzungen

Zu 2: Zeichnerische Darstellung:

Die Darstellung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen solle in der Farbe Rot gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) Nr.1.1 vorgenommen werden.

### Erläuterung:

Ein Planzeichen für nicht überbaubare Grundstücksflächen ist in der PlanZV nicht enthalten. Die erwähnte Nr 1.1 gilt für Wohnbauflächen allgemein d.h. sowohl für die bebaubaren als auch die nicht überbaubaren Flächen innerhalb einer Wohngebietsausweisung. Die gewählte Darstellung erleichtert durch die Unterscheidung von überbaubaren Flächen (weiß) und nicht überbaubaren Flächen (hellgrün) die Lesbarkeit des Planentwurfs.

Ferner verkennt die Stellungnahme, dass § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB aussagt:

„Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden....“

Bei der PlanZV handelt es sich zweifelsfrei um eine nach § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung, von der im konkreten Fall abgewichen werden kann.

10.

Hierfür wird auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen. Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden:

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Horste, Nester, Baumhöhlen/-spalten), erhebliche Störungen oder die Erhöhung des Tötungsrisikos möglich?
2. Ist das Vorkommen der Haselmaus im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten und sind von der Flächeninanspruchnahme entsprechende Gehölze (dichte Hecken, Büsche, Gehölze, höhlenreiche Altbestände mit Strauchschicht) betroffen?
3. Sind Fledermäuse im Wirkraum zu erwarten und sind
  - a. Quartierverluste zum Beispiel durch Überbauung von höhlen- und spaltenreichen Altbaumbeständen
  - b. Erhebliche Störungen insbesondere von lärm- und lichtempfindlichen Fledermausarten oder
  - c. Die Erhöhung des Tötungsrisikos zum Beispiel durch Beeinträchtigung/Veränderung von Flugrouten oder bedeutsamer Nahrungshabitaten wie Hecken, Waldränder, Alleen, Streuobstgürtel etc. möglich?

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist von einem Worst-Case-Szenario auszugehen. Dafür sind die folgenden artenschutzfachlichen Vermeidung-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

V / M 01 Grundstückseinfriedung: Auf eine Grundstückseinfriedung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

V 02 Fledermausschonender Gebäudeabriss und -umbau: Risse/Spalten und Öffnungen in der Bausubstanz sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen (vgl. Maßnahme C 02).

V 03 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

V 04 Beschränkung der Rodungszeiten für alle höhlenfreien Gehölze: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen sollte diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtliche bedeutsame Funktion innewohnt.

V 05 Erhalt von Gehölzen / Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

### Zu 3: Erweiterte GRZ

Die Erhöhung der erweiterten GRZ wird als nicht gerechtfertigt angesehen, die Begründung sei nicht ausreichend, da die genannten Gründe regelmäßig auf Wohngebiete innerhalb der gewachsenen Ortschaften zuträfen.

#### Erläuterung:

Laut § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden. Besondere städtebauliche Gründe, vergleichbar § 17 Abs. 2 BauNVO sind dafür nicht erforderlich. Gleichwohl erläutert die Begründung u.a., dass die Überschreitung der erweiterten GRZ über das Maß von 50% gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch die Ausweisung einer vergleichsweise geringen GRZ von 0,4 gerechtfertigt ist. Es kann, nicht davon ausgegangen werden, dass die im Planentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 in gewachsenen Gebieten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen regelhaft nicht höher festgesetzt wird.

Die Erhöhung der erweiterten der GRZ wird auch begründet durch die Anlage einer Tiefgarage zur Unterbringung eines Großteils der notwendigen Stellplätze für die Wohnanlage. Auch das ist bei Vorhaben in gewachsenen Gebieten nicht die Regel.

Schließlich verkennt die Stellungnahme, dass die BauNVO als aufgrund des § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung im vorliegenden Fall nicht zwingend anzuwenden ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenes Bebauungsplans erfolgt als Änderung des geltenden Plans „Altenwohn- und Pflegeheim“ vom 15. November 1976. Damals galt die BauNVO 1968. Laut § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) wurden Flächen für Nebenanlagen, für Balkone, Loggien und Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch zulässig waren, auf die GRZ nicht

10.

Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der Baumreihe an der Hattsteiner Allee zu achten.

V 06 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

V 07 Umgang mit Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als schonende Rodung erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der Gehölze ohne schweres Gerät. Das Schnittgut wird nach 2 Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April – je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet.

#### CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen):

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

C 02 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

C 03 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

C 04 Habitatoptimierung für die Haselmaus: Der Ausgleich für die eintretenden Habitatverluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (zum Beispiel Anpflanzung beeren- und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Wald(innen)rändern, punktuelle Auflichtungen zur Förderung der Strauchschicht, Anbringung von Haselmauskobeln). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nur durch Handlungen, wie beispielsweise die Durchführung eines baulichen Vorhabens, nicht jedoch durch den Bebauungsplan an sich verletzt werden können, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. aufzuarbeiten. Denn soweit artenschutzrechtliche Verbote dem Vollzug des Bebauungsplans auf Zulassungsebene entgegenstehen, stellt sich der Bebauungsplan als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar (Blesing & Scharmer, 2013: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Kohlhammer Verlag, S. 14).

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

angerechnet. Insofern wären auch bei Beibehaltung der bisherigen Regelung die jetzt festgesetzten Nutzungs-Werte im Rahmen der Zulässigkeit.

#### Zu 4: Flächenbefestigung

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch die Versiegelung sollte geregelt werden, dass Flächenbefestigungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

#### Erläuterung:

Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft enthält als Absatz 1 die geforderte Festsetzung.

#### Zu 5: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sind in Planentwurf und seiner Begründung erfolgt. Auf einen eigenständigen landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird in diesem Verfahren verzichtet. Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

#### Zu 5: Umweltbelange / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Auch im vereinfachten Verfahren seien die Belange des Umweltschutzes gemäß Abs. 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung sollten mittels landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Abwägungsgrundlage der Begründung beigelegt werden.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

Es wird empfohlen, innerhalb der textlichen Festsetzungen vorsorglich auf den speziellen Artenschutz hinzuweisen. Die Formulierung könnte wie folgt aussehen:

*Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 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. – 30.09.) durchzuführen,*
- d) *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

*Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.*

#### Fazit:

Abschließende Aussagen des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung sind hinsichtlich der vorliegenden Planung derzeit nicht möglich. Es wird um Nachreichung einer Betrachtung der Umweltbelange sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung gebeten.

11. Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Zu dem oben aufgeführten Bebauungsplan gibt der **Fachbereich Bauaufsicht** folgt Stellung ab.

12. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20-22“ gibt es aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde Bedenken.

Die Vereinbarkeit des abfließenden Verkehrs aus der Tiefgarage sowie der Ziel- und Quellverkehr der Besucherstellplätze von der Hattsteiner Allee in Bezug auf die projektierte sowie die bestehende Wohnbebauung Hattsteiner Allee 20 ist abschließend zum Beispiel mittels Lärmprognose nicht erkennbar. Zur Vermeidung fehlender abzuwägender Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wird ange-regt, diesen Aspekt gutachterlich zu betrachten. Ein Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet von dem Formerfordernis nach § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB, jedoch nicht von der Ermittlung umweltrelevanter Belange.

Die Abwicklung der verkehrlichen Erschließung für den ruhenden Verkehr ist nicht ausreichend dargestellt. Die Größe der Tiefgarage ist nicht benannt. Daher wird Bezug auf das Baufenster für die Tiefgarage genommen. Das Baufenster ermöglicht eine Großgarage. Für Großgaragen sind eigen-stände Zu- und Abfahrten vorzusehen. Dies ist im vorliegenden Konzept erkennbar.

Nicht erkennbar ist, wie die Abfahrt und die Zufahrt der Besucherstellplätze von der Hattsteiner Allee bei einer Erschließungsbreite von weniger als vier Meter organisiert werden soll, gerade vor dem Trennungsgebot der Zu- und Abfahrten für Großgaragen.

#### Erläuterung:

Wie bereits in der Stellungnahme des Landkreises, Fachbereich ländlicher Raum erwähnt, ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange bei der Abwägung gemäß § 1 Nr. 6 BauGB zu berücksichtigen. Ein eigenständiger „landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ als Abwägungsgrundlage ist dazu nicht zwingend erforderlich.

Der Planentwurf ermittelt Umweltbelange in seiner Begründung und stellt sie in die Abwägung ein. Daraus erfolgen Festsetzungen und Hinweise, die Bestandteile des Planentwurfs sind.

Unter 2. Bestand werden die Umweltbelange Immissionen (2.3), Bebauung und Bepflanzung (2.4), Naturschutzfachliche Ausweisungen (2.5), Wasserwirtschaftliche Belange (2.6) und Altlasten / Kampfmittel (2.7) dargelegt.

Aufgrund der bereits bestehenden Ausweisung des Plangeltungsbereichs als Wohnbaugebiet, des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und des fehlenden Ausgleichserfordernisses werden die Ermittlungen als ausreichend erachtet.

Den Auswirkungen der Maßnahmen aufgrund zusätzlicher Flächenversiegelung und Reduzierung des Gehölzbestandes waren der regionale Wohnungsbedarf, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Nutzung vorhandener Infrastruktur bei Schonung landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuhalten.

Gleichwohl haben Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs Eingang in den Planentwurf gefunden. Es handelt sich dabei um die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft, die versickerungsfähige Pflasterflächen vorsieht, die Begrünung der

13. Im Hinblick auf die Gebäudehöhe sollten bei der Positionierung der Baufenster die im hessischen Bauordnungsrecht verankerten Abstandsflächen (§ 6 HBO) berücksichtigt werden. Es können andere Festsetzungen nach § 12 BauGB getroffen werden, sollte von öffentlich-rechtlichen Regelungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren abgewichen werden. Es wird angeregt, die oberirdischen seitlichen Baugrenzen mit Blick auf den städtebaulichen Drittschutz zu überprüfen und ggf. geeignet festzusetzen und zu begründen.
14. Aufgrund der Höhe/Geschossigkeit sowie der Positionierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan wird angeregt, die Rettungswege für die Feuerwehr einschließlich der dafür benötigten Anfahrtsflächen (Schleppkurven) und Aufstellflächen zu prüfen.
15. Es wird angeregt, die Geländeoberfläche festzusetzen, um die Berechnung der Grundfläche in Bezug auf die Höhenlage der Tiefgarage, die bisher ausschließlich in der Begründung benannt ist, eindeutig zu konkretisieren.
16. Die **Untere Immissionsschutzbehörde** gibt im Rahmen ihrer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, zum oben genannten Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans folgende Bedenken. Unserer Meinung nach, sind die Auswirkungen des zunehmenden Verkehrs bzw. die Beeinträchtigungen, die durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze entstehen, nicht ausreichend geprüft worden. Immissionsschutzrechtlich kann es aufgrund der Nähe der Wohnbebauung auf dem Grundstück Hattsteiner Allee 20 zur geplanten Ausfahrt aus der Tiefgarage und den südlich gelegenen oberirdischen Parkplätzen, zu Emissionskonflikten kommen. Im weiteren Verfahren müssen diese Auswirkungen daher noch näher betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ulrich Krebs  
Landrat

Tiefgarage (soweit sie nicht überbaut ist) und die Begrünung von Flachdächern – vornehmlich der Nebenanlagen.

Die landesrechtlichen Festsetzungen, ebenfalls zu den Flachdächern von Nebenanlagen und zur Begrünung verbleibender Freiflächen berücksichtigen die Belange der Umwelt. Nicht zuletzt dienen auch die Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz der Reduzierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt.

#### **Zu 6: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

#### Zu 6: Landschaftsplanung

Die Darstellungen des Landschaftsplanes seien zu bedenken. Die Fachplanung des Umlandverbandes Frankfurt (2000) sehe für das Plangebiet „Siedlungsflächen zum Teil mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung“ vor.

#### Erläuterung:

Maßgeblich für die landschaftsplanerische Bewertung der Maßnahme ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Er basiert u. a. auf der Abwägung aufgrund des im Rahmen der Planaufstellung erstellten Umweltberichts. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Die Darstellung kann als endabgewogen gelten; „Siedlungsflächen zum Teil mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung“ sind dort nicht vorgesehen.

Eine vom Regionalverband eingeholte Stellungnahme äußert keine Bedenken und sieht die Planung als aus dem RegFNP entwickelt an.

Die erwähnte Baumreihe ist nicht im Plangeltungsbereich. Regelungen zu deren Schutz bei der Durchführung von Baumaßnahmen obliegen ggf. nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

**Zu 7: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

Zu 7: Übernahmen aus dem Vegetationsbestand

Die Planung deutet eine nahezu vollständige Freiräumung des zukünftigen Baugebietes an. Eine ausreichende Durchgrünung sei nicht erkennbar; es fehle an einer abgewogenen Betrachtung, ob und wo Übernahmen aus dem Gehölzbestand möglich und sinnvoll seien.

**Erläuterung:**

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Erstellung des mit der Stadt abgestimmten Vorhabens Übernahmen aus dem Vegetationsbestand nicht möglich sein werden. Es gelten u.a. die Erläuterungen zu Nr. 6 (Erhalt der Bäume) der Bürgerinformationsveranstaltung. Zur Abwägung gelten die unter Nr. 5 „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ getroffenen Aussagen.

Der Planentwurf sieht Neuanpflanzungen im Rahmen der Festsetzungen vor.

**Zu 8: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

**Zu 8: Begrünung**

Aufgrund der erweiterten GRZ auf 0,8 würden nur 20% der Grundstücksfläche einen durchwurzelten Boden bieten. Baumpflanzungen seien unrealistisch und es würde aufgrund der landesrechtlichen Festsetzung 2. Grundstücksfreiflächen lediglich auf 4% der Gesamtfläche zu Strauchpflanzungen kommen. Das sei unzureichend. Dachbegrünung sei ausschließlich auf Flachdächern vorgeschrieben. Da aber Walmdächer vorgesehen seien, würde es im schlechtesten Fall zu keiner Dachbegrünung kommen.

**Erläuterung:**

Die Stellungnahme lässt außer Acht, dass über der Tiefgarage eine Vegetationsdecke von 40 cm vorgeschrieben ist, die vollständig und dauerhaft zu begrünen ist. Insofern erhöht sich der Flächenanteil des durchwurzelten Bodens auf über 20%.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern bezieht Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradboxen ein. Sie werden nicht mit Walmdächern versehen werden.

Das Ausmaß der Begrünung war mit den übrigen abwägungsrelevanten Belangen der Planerstellung abzuwägen. Eine Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen sollte den gleichen Kriterien unterliegen.



**Zu 9: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

Zu 9: Auswirkungen der planerischen Festsetzung Nr. 4 zur Überschreitung von Baugrenzen

Um die Auswirkung der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4 (überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen) abschätzen zu können, sollten Angaben zur maximal zulässigen Anzahl und Fläche von Dachüberständen und Balkonen, Terrassen sowie Vordächern erfolgen.

**Erläuterung:**

Die Festsetzung regelt die zulässige Überschreitung von Baugrenzen. Sie ist hinreichend bestimmt. Ferner sind Balkone und Terrassen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2) dargestellt

**Zu 10: Beschlussempfehlung:**

**Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Kenntnis genommen.**

**Es wird eine zusätzliche Empfehlung aufgenommen. Sie lautet:  
Zum Austausch der vielzähligen biologischen Faktoren des Bodens sollte bei der Anlage von Grünflächen auf den Einsatz von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden.**

**Ferner werden die vorgebrachten Anregungen in Form der Maßnahmen V1 bis V5 bzw. C1 bis C3 aus den Tabellen der Erläuterung (siehe unten) in den Planentwurf als Hinweise aufgenommen. Der Text lautet:**

**Folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für Fledermäuse, Haus- und Feldsperling sowie die Haselmaus aufgrund des artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich.**

**Erläuterung:**

Die Begründung zum Planentwurf legt unter 2.5 Naturschutzfachliche Ausweisungen dar, dass eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange nachfolgende Genehmigungen erfordern.

Die geforderte artenschutzrechtliche Prüfung ist erfolgt und als Anlage der Begründung beigelegt. Eine mögliche Undurchführbarkeit des Vorhabens ergibt sich daraus nicht.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für Fledermäuse, Haus- und Feldsperling sowie die Haselmaus erforderlich:

### Vermeidungsmaßnahmen:

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Fällung / Rückschnitt von Gehölzen, Abnahme von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG).	Vögel
V 2	Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse (Sommer- und Zwischenquartiere) sowie Höhlen- und Nischenbrüter (Brut) die Gebäude nutzen, sind Abrissarbeiten und Umbauarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeit bzw. der Vogelbrutzeit durchzuführen. <b>Der geeignete Zeitraum hierfür liegt nach Beendigung der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit und vor Beginn der Winterruhe der Fledermäuse. Der genaue Zeitraum ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Er liegt zwischen Spätsommer und Spätherbst.</b>	Fledermäuse Vögel
V 3	Die Gehölzrodung (Eingriffe in den Boden, wo sich im Winter die Erdnester befinden) erfolgt in der Aktivitätszeit der Haselmaus (Ende April – Ende Oktober), aber außerhalb der Fortpflanzungszeit, die zwischen Ende Mai bis Mitte Oktober liegt.	Haselmaus
V 4	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung zum Fällen von Höhlenbäumen, damit Fledermäuse ggf. geborgen werden können	Fledermäuse
V 5	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung zum Rückschnitt der Hecken, damit Winternester der Haselmaus nicht beeinträchtigt werden.	Haselmaus

### CEF-Maßnahmen:

C 1	An Gebäuden und / oder Bäumen im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Je abgebrochenem Schuppen sind zwei Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) vorzusehen. Für den Verlust von Spalten und Höhlen in Bäumen sind weitere vier Quartiere anzubringen. Von den insgesamt 12 Quartieren sollte mindestens zwei auch als Winterquartier geeignet sein.	Fledermäuse
C 2	An Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs sind geeignete Quartiere für Sperlinge anzubringen. Je abgebrochenem Schuppen sind zwei für Sperlinge geeignete Nistkästen aufzuhängen (8 Stück)	Hausperling Feldsperling
C 3	Für die Haselmaus sind im Umfeld des Eingriffs in einem strukturreichen Park, einem großen Obstgarten, einer Obstwiese mit Hecken oder an einem Waldrand 6 Haselmauskästen anzubringen.	Haselmaus

Aufgrund der durchzuführenden Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG nicht eintreten. Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG werden nicht erforderlich.

**Zu 11: Beschlussempfehlung:**

**Die Abwägungsergebnisse werden der Behörde nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.**

Erläuterung:

§ 10a Abs. 1 BauGB betrifft die Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan. Die Aufforderung verkennt, dass es sich bei der Aufstellung der vorgelegten Bauleitplanung um ein vereinfachtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 i.V.m § 13a BauGB handelt. Bei diesem Verfahren wird ausdrücklich laut § 13 Abs. 3 Satz 1 „von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen...“ Ungeachtet dessen wird die Behörde über die Abwägungsergebnisse nach Abschluss des Verfahrens informiert.

**c) Fachbereich Bauaufsicht**

Parkverkehr und Immissionen:

**Zu 12: Beschlussempfehlung:**

**Die organisatorische Trennung der Tiefgaragenstellplätze wird befürwortet. Sie bedarf keiner Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs. Die schalltechnische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Der Durchführungsvertrag wird ergänzt. Unter § 9 wird eingefügt: Der**

**Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung einer Einfriedigung, die den unter Punkt 5 „Schallschutzmaßnahmen“ genannten Anforderungen der schalltechnischen Stellungnahme vom 26.04. 2019 entspricht. Er verpflichtet sich ferner, die Fahrwege mit einer Asphaltdeckschicht zu versehen.**

Erläuterung:

Die Stellungnahme weist auf mögliche verkehrliche Konflikte hin, wenn rechtlich eine Großgarage entsteht für die getrennte Zu- und Ausfahrten erforderlich sind. Insbesondere wird die Kombination der Ausfahrt der Tiefgarage an der Hattsteiner Allee mit der Zu- und Ausfahrt der oberirdischen Stellplätze bei beschränkter Breite bemängelt.

Da der Bebauungsplan keine Zu- und Ausfahrten bzw. deren Bereiche festsetzt, ist es möglich, innerhalb der Fläche für die Tiefgaragennutzung auch 2 Mittelgaragen zu errichten, die keine Trennung von Zu- und Ausfahrt erfordern und die geplante Breite der Zu- und Ausfahrt von knapp 4 m somit über der gemäß Garagenverordnung erforderlichen Mindestbreite von 2,75 m liegt. Der Vorhabenträger wird von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Die Auswirkungen der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze auf die bestehende Wohnbebauung Hattsteiner Allee 20 wurde gutachterlich betrachtet. Aus der schalltechnischen Stellungnahme zur Geräuschbelastung des Gebäudes Hattsteiner Allee 20 aus der Frequentierung der Tiefgarage / Stellplätze geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) sowohl für den Tageszeitraum als auch für den achtstündigen Nachtzeitraum aus dem „Mittelwert“ / Beurteilungspegel unterschritten wird.

Bei der Beurteilung der „ungünstigsten Nachtstunde“ führt das prognostizierte Ergebnis zwar zu einer Überschreitung des Nachtrichtwerts um ca. 2 bis 3 db(A). Diese Überschreitung kann jedoch durch die Ausführung einer Grundstückseinfriedung entlang der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft der Hattsteiner Allee 20 in Form einer 2 m hohen Schallschutzwand z.B. in Holzbauweise und die Ausführung des Fahrbahnbelags der Zu- und Ausfahrt mit einer Asphaltdeckschicht anstatt mit einem Pflasterbelag bis unter den Nachtrichtwert von 40 db(A) reduziert werden.

Abstandsflächen:

**Zu 13: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

Erläuterung:

Die Abstandsflächen der geplanten Wohngebäude untereinander und zu den Nachbargrenzen entsprechen der Regelung gemäß § 6 HBO. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2) stellt das dar.

Rettungswege:

**Zu 14: Beschlussempfehlung:**

**Der Sachverhalt wurde geprüft. Eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.**

Erläuterung:

Das Rettungswegekonzept und die Flächen für die Feuerwehr wurden vorab von einem Nachweisberechtigten für vorbeugenden Brandschutz geprüft. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die

Detailplanung der Flächen für die Feuerwehr erfolgt im Zuge der Bauantragstellung und in Abstimmung mit dem Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz des Hochtaunuskreises (Würdigung der Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr gem. Nachweisberechtigtenverordnung).

Festsetzung der Geländeoberfläche:

**Zu 15: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.**

Erläuterung:

Das Erfordernis zur Festlegung der Geländeoberfläche für die Berechnung einer Grundfläche der Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere ist aus der Formulierung der Stellungnahme nicht ersichtlich, inwiefern dafür die Höhenlage maßgeblich sein sollte.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO sind als planungsrechtliche Festsetzung für die Teilgebiete als NN-Höhen bestimmt. Die Bezugshöhen der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen und von Grundstücksgrenzen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ablesbar. Insofern ergibt sich die Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO aus den Schnittzeichnungen des Teilplans 2.

**d) Untere Immissionsschutzbehörde**

**Zu 16: Beschlussempfehlung:**

**Siehe Erläuterungen zu Parkverkehr und Immissionen des Fachbereichs Bauaufsicht.**

**Erläuterung:**

Siehe Erläuterungen zu Parkverkehr und Immissionen des Fachbereichs Bauaufsicht



Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Altanzwahn

Dipl.-Ing. Marianne Streicher-Eickhoff  
Schillerstraße 23 A

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-109  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen U-01\_0219  
Ihre Nachricht 18.02.2019  
Datum 22.03.2019

64846 Groß-Zimmern

**Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20-22“  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung von der  
öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen  
Schloss Biebrich/Ostflügel  
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de  
<https://lfd.hessen.de>  
T +49 611 6906-0/-131  
F +49 611 6906-137



GESAMTSEITEN 01

5. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Archäologie) vom 22.03.2019

**Zu 1: Beschlussempfehlung:**  
**Der Hinweis III.2 wird durch die Formulierung der Stellungnahme ersetzt.**

**Erläuterung:**  
Ein entsprechender, umfänglicherer Hinweis ist im Planentwurf unter III.2 Archäologische Bodenfunde enthalten. Er kann durch den Vorschlag der Behörde ersetzt werden.



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Bau-Ass. Dipl.-Ing.  
Marianne Streicher –Eickhoff  
Schillerstraße 23A  
64846 Groß Zimmern

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05  
Fax 069 213-22073  
www.nrm-netzdienste.de  
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail  
069 213-26635  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
U-01\_02/19 v. 18.02.2019

Unser Zeichen  
N1-NA4 -cw

Telefon  
069-213-23413

 vom  
Datum  
18.03.2019

**Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung von der  
Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

1.

Sehr geehrte Frau Streicher-Eickhoff,

auf Ihre Anfrage vom 18.02.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Derzeit ist die Liegenschaft Hattsteiner Allee 20 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand  
069 213-26628  
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Assetmanagement, Projektkoordination

  
Kar Runge

  
Charmaine Wagner

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 • USt-ID-Nr. DE 814437976

6. Stellungnahme der NRM Netzdienste RheinMain vom 18.03.2019

### Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Stadtverordneten nehmen sie zur Kenntnis. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.**

### Erläuterung:

Laut Stellungnahme des Nutzungsberechtigten/Eigentümers wird die Liegenschaft Hattsteiner Allee 20 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Veränderungen dort sind nicht ersichtlich bzw. ergeben sich nicht aufgrund der vorgelegten Bauleitplanung. Eine Kontaktaufnahme des Vorhabenträgers mit den Versorgungsträgern ist bereits erfolgt, sodass notwendige Maßnahmen abgestimmt erfolgen können.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Usingen  
Pfarrgasse 1  
61250 Usingen

Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01-92  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: Rainer Ort Müller  
Zimmernummer: C2.21.18  
Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914  
E-Mail: rainer.ortmueller@pds.hessen.de  
Datum: 05. April 2019

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a  
Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Hattsteiner Allee 20 - 22“  
Schreiben der Bauassessorin Dipl.-Ing. Marianne Streicher-Eickhoff vom 18. Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst ist.

1. Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.
2. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.  
Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:  
Bodenschutz  
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Hilpertstr. 31  
64295 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. - Do.  
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)

7. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.04.2019

Zu Raumordnung und Landesplanung

### Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplanentwurf nicht gegen die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB verstößt.**

### Erläuterung:

Gemäß § 1 (4) BauGB sind „die Bauleitpläne (...) den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Ein Verstoß gegen dieses Anpassungsgebot würde zur Ungültigkeit des Bauleitplans führen.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

### Zu 2: Beschlussempfehlung:

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden.**

Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung abgegeben. Sie ist unter Punkt 4 b) behandelt.

Hinweis:

Im Teilplan 1: Bebauungsplan unter III. Hinweise und Empfehlungen, 1. Bodenschutz, Satz 2 bitte ersetzen durch:

„Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Bodenschutz, mitzuteilen.“

4. Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

5. Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
    - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
    - Rohstoffsicherungskarte (KR5 25) des HLNUG
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
gez.

Rainer Ortmüller

Zu Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

**Zu 3: Beschlussempfehlung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung wird in den Planentwurf aufgenommen.**

Erläuterung:

Der Planentwurf enthält unter:

- III. *Hinweise und Empfehlungen*  
1. *Bodenschutz*

*„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“*

*Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“*

Der Hinweis auf die Behörde in Darmstadt soll durch die zuständige in Wiesbaden ersetzt werden

**Zu 4: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

**Zu 5: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Bau-Ass. Dipl.-Ing.  
Marianne Streicher-Eickhoff  
Schillerstraße 23 A  
64846 Groß-Zimmern

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
U 194-2019  
Ihr Zeichen: Frau Marianne Streicher-Eickhoff  
Ihre Nachricht vom: 18.02.2019  
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert  
Zimmernummer: 023  
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133  
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 20.03.2019

Usingen, "Hattsteiner Allee 20 - 22" Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan

Az.: U-01\_02/19

**Kampfmittelbelastung und -räumung**

1.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.m-darmstadt.hessen.de](http://www.m-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

8. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 20.03.2019

**Zu 1: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Begründung wird unter 2.7 aktualisiert**

**Erläuterung:**

In der Begründung wird unter 2.7 Altlasten / Kampfmittel ausgeführt, dass eine Stellungnahme zur Belastung mit Kampfmitteln in Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingeholt wird. Das ist erfolgt.

Marianne Streicher-Eickhoff  
Dipl.-Ing. Bau-Ass.  
Schillerstraße 23 A  
64846 Groß-Zimmern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 18.02.2019  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Honsberg@region-frankfurt.de

22. Februar 2019

Usingen 6/19/BP  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20-22" in der Stadt Usingen  
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

9. Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 22.02.2019

### Zu 1: Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs.

### Erläuterung:

Die Aussage entspricht der Begründung unter 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Marianne Streicher-Eickhoff  
Schillerstr. 23a

64846 Groß-Zimmern

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Urseler Straße 44 - 46  
61348 Bad Homburg v. d. Höhe  
Planung Bad Homburg  
Ansprechpartner: Jürgen Fischer  
T: 06172-962-133  
F:  
E: juergen.fischer@syna.de

Bad Homburg v.d.H., 11. März 2019

**Bauleitplanung der Stadt Usingen – Stadtteil Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20-22“  
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie  
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.02.2019, mit dem Sie uns über den oben genannten Bebauungsplan informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere derzeit vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umliegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umliegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht gesichert.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.



Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de  
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolezych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt  
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer  
DE14303069  
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



10. Stellungnahme der Syna GmbH vom 11.03.2019

### Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Stadtverordneten nehmen sie zur Kenntnis. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.**

### Erläuterung:

Die Stellungnahme bezieht sich überwiegend auf die Abstimmung bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Kontakte zwischen dem Vorhabenträger und dem Unternehmen sind vorhanden. Maßnahmen im öffentlichen Raum und deren Kostenübernahme regeln städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag.

Als Hinweis wird unter 3. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen auf Abstände und Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Eine Übernahme der Versorgungsleitungen in den Planentwurf ist aufgrund der überschaubaren Maßnahme und bereits erfolgten Abstimmungen nicht erforderlich.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

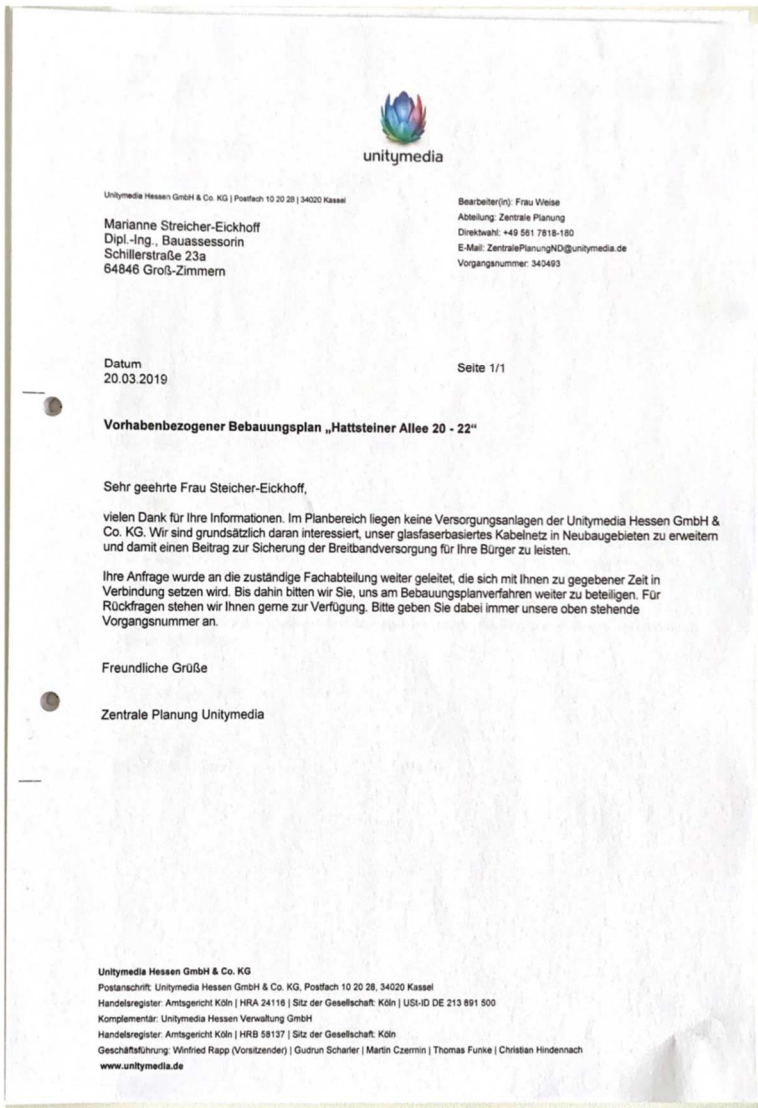
Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

i.A. 





11. Stellungnahme der Unity Media vom 20.03.2019

**Zu 1: Eine Beschlussempfehlung erübrigt sich.**

**Hinweis:**

Es liegen keine Versorgungsanlagen des Unternehmens im Plangeltungsbereich. Man sei grundsätzlich an der Versorgung interessiert. Die Unterlagen wurden an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

12. Stellungnahme der Gemeinde Grävenwiesbach vom 19.02.2019

**Zu 1: Eine Beschlussempfehlung erübrigt sich.**

**Hinweis:**

Seitens der Gemeinde bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

1.

**Marianne Streicher-Eickhoff**

**Von:** Würz, Jürgen <wuerz@graevenwiesbach.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 19. Februar 2019 10:31  
**An:** Marianne Streicher-Eickhoff  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“, OT Usingen

Sehr geehrte Frau Streicher-Eickhoff,

gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung der Stadt Usingen bestehen von Seiten der Gemeinde Grävenwiesbach keine Bedenken.

**Mit freundlichen Grüßen**

**I.A.: Jürgen Würz**

Gemeinde Grävenwiesbach  
- Bauamt -  
Bahnhofsweg 2a  
61279 Grävenwiesbach

Tel. (Durchwahl): 06086/ 9611-60  
Tel. (Zentrale): 06086/ 9611-0  
Fax (Zentrale): 06086/ 9611-51

E-Mail: [wuerz@graevenwiesbach.de](mailto:wuerz@graevenwiesbach.de)  
E-Mail: [bauamt@graevenwiesbach.de](mailto:bauamt@graevenwiesbach.de)  
Homepage: [www.graevenwiesbach.de](http://www.graevenwiesbach.de)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten, informieren Sie mich bitte sofort hierüber und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe des Inhaltes dieser E-Mail ist nicht gestattet.