

Der Stadtverordnetenvorsteher

Einladung

zur 32. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen

Gem. § 58 (1) der Hessischen Gemeindeordnung lade ich hiermit
zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung für

Montag, den 15.02.2016, 19:30 Uhr

in den Christian-Wirth-Saal, auf dem Schlossgarten-Campus, nach Usingen ein.

Tagesordnung

1. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.12.2015
3. Mitteilungen des Stadtverordnetenvorstehers
4. Mitteilungen des Magistrats
5. Fragestunde
- 5.1 Schriftliche Fragen
- 5.2 Mündliche Fragen
6. Berichterstattung der Ausschussvorsitzenden

A. Punkte mit Aussprache

7. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan "Auf der Riedwiese, 4. Änderung - Teilbereich B", Stadtteil Usingen
Verlängerung der Veränderungssperre
8. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan "Neutorstraße/Auf der Schießmauer", Stadtteil Usingen
I. Entscheidung und Abwägung über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
vorgebrachten Anregungen
II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB
9. Rahmenplanung "Südliche Hattsteiner Allee"
- Entscheidung zur Fortführung der Planung -
10. Vergabekriterien für städtische Bauplätze
11. Rückgliederung des Eigenbetriebes der Stadtwerke Usingen in das Vermögen der Stadt Usingen

B. Punkte ohne Aussprache

12. Gültigkeit der Ausländerbeiratswahl am 29. November 2015 in der Stadt Usingen
13. Antrag der FDP vom 06.01.2016:
Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Unter- und Obergasse zwischen den Ampelanlagen auf 30km/h sowie auf der Kreuzgasse und der Neutorstraße bis zur Kreuzung Fritz-Born-Straße
14. Neuwahl einer stellv. Schiedsperson für den Schiedsamsbezirk Usingen II (Stadtteile Eschbach Kransberg, Michelbach und Wernborn)
15. Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus; Grundsatzentscheidung
16. Neuauflage des Bundes-/Länderprogramms „Stadtumbau Hessen“
Antragstellung der Stadt Usingen bis zum Februar 2016
Erarbeitung / Ergänzung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Aufbau einer lokalen Partnerschaft zur Abwicklung dieses Programmes
17. Nahwärmeversorgung für Bauhof/Feuerwehr und umliegende Wohngebiete in Usingen: Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepts
18. Bebauungsplan/Ergänzungssatzung "Hubertusstraße" StT Michelbach
Festlegung der Verkaufspreise für die neu entstehenden städtischen Baugrundstücke
19. Beschluss des Forsteinrichtungswerkes Stadtwald Usingen, Stichtag 1.1.2014
20. Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen
21. Ankauf einer Grundstücksfläche in der Gemarkung Michelbach
22. Verkauf des Kilb-Hauses, Marktplatz 7

Die Sitzung ist öffentlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Liese
Stadtverordnetenvorsteher

Niederschrift

über die 32. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am Montag, den 15.02.2016 im Christian-Wirth-Saal auf dem Schlossgarten-Campus

Sitzungsbeginn: 19:37 Uhr

Sitzungsende: 20:51 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Von der Stadtverordnetenversammlung

CDU:

Liese, Gerhard Stadtverordnetenvorsteher
Bertz, Claudia
Böhmer, Uwe
Certa, Guido
Daume, Heribert
Fritz, Reiner
Holzbach, Markus
Huller, Julia
Kandler, Carmen
Müller, Helmut
Roth-Peters, Maria
Scheefer, Dr. Hans-Joachim
Schmidt-Winterstein, Dietmar
Zorn, Irene

SPD:

Engländer, Lothar
Hahn, Birgit
Hahn, Michael
Köster, Franz-Peter
Kuhlbrot, Hans
Müller, Bernhard
Schütrumpf, Heinz
Walle, Walter

B 90/Grüne:

Fleischmann, Karin
Rudek, Ronald
Schneider, Daniela-Sofia
Weinreich, Susanne

FWG:

Brand, Christian
Koniieczny, Jürgen
Müller, Brunhilde
Zwermann, Erhard

FDP:

Niedenhoff, Wolfgang

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen Bürgermeister
Schnieders, Manfred Erster Stadtrat
Böhringer, Heino
Exel, Günther
Frank, Johannes
Fritz, Dieter
Hahn, Raymond
Scheidler, Hansjörg
Schneider, Leo
Seidenstücker, Gerd

C. Vom Ausländerbeirat

Mescheder, Kibar
Wagner, Katherine

D. Vom Seniorenbeirat

E. Entschuldigt fehlten

Holzbach, Dr. Christoph
Keth, Ulrich
Ruß, Ortwin
Warlich, Doris

Jack, Werner

F. Von der Verwaltung

Jänisch, Ramona Schriftführerin

G. Gäste

ca. 12 Bürgerinnen und Bürger
3 Pressevertreter

1. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Stadtverordnetenvorsteher Liese eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Aus der Versammlung wird gewünscht, die TOPs 13 und 22 auf den Teil A –Punkte mit Aussprache- vorzuziehen.

Ferner stellt Fraktionsvorsitzender Bernhard Müller für die SPD den Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um 2 Punkte:

1. Dringlichkeitsantrag zum Thema Kita-Gebühren
2. Resolution der Stadtverordnetenversammlung, dass diese für eine Nord-Ost-Umgehung steht.

Stadtverordnetenvorsteher Gerhard Liese lässt zunächst über die Erweiterung der Tagesordnung abstimmen:

1. Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen (SPD), 23 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen
 2. Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen (SPD), 23 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen
- Somit ist die Erweiterung der Tagesordnung abgelehnt.

Es wird nun über die Änderung der Tagesordnung entschieden:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die TOPs 13 und 22 aus Teil B –Punkte ohne Aussprache- auf Teil A –Punkte mit Aussprache- vorzuziehen. Diese werden als neue TOPs 12 und 13 behandelt, alle weiteren Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Abstimmungsergebnis:

24 Ja-Stimmen (CDU, 1 SPD, GRÜNE, FWG, FDP), 5 Nein-Stimmen (SPD),
2 Enthaltungen (SPD)

2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.12.2015

Beschluss

Die Niederschrift der 31. Sitzung am 07.12.2015 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

3. Mitteilungen des Stadtverordnetenvorstehers

Keine.

4. Mitteilungen des Magistrats

Bürgermeister Wernard informiert:

- 4.1 zum Thema Nord-Ost-Umgehung bezüglich der Informationen, die in den letzten Tagen in der Presse standen. Er erläutert ausführlich das gesamte Verfahren von Beginn an bis heute. Der derzeitige Stand ist so, dass die Planung endbearbeitet in der Zentrale liegt und nach Bonn weitergereicht wird. Von dort erwartet man dann den Sichtvermerk. Er wird um einen Zeitplan bitten, aus dem ersichtlich ist, bis wann in diesem Jahr die 2. Offenlage stattfindet.
- 4.2 darüber, dass nach den Sommerferien die Betreuungszeiten der Betreuten Grundschule in Esbach von Mo-Do bis nachmittags 17:00 Uhr ausgeweitet werden.
- 4.3 dass die Nachfolge in der Jugendpflege voraussichtlich zum 15.03.16 besetzt wird.

- 4.4 über die Vereinbarung mit dem Land Hessen, dass bei Wechsel der Polizei ins alte Amtsgerichtsgebäude, die Parkplätze neben der alten Polizeidienststelle in der Weilburger Straße seitens der Stadt erworben werden. Diese sollen dann gegen eine Pacht den Anwohnern angeboten werden.
- 4.5 zum Antrag der Verwaltung vom 06.01.16 zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h der Innenstadt und LKW-Durchfahrtsverbot >3,5t, dass vom HTK nun eine Eingangsbestätigung vorliegt. Es wird ferner darüber informiert, dass noch ein Termin gemeinsam mit der Stadt Neu-Anspach stattfinden wird, da diese ebenso einen Antrag auf Durchfahrtsverbot für die Stadtteile Hausen und Westerfeld nach Fertigstellung der Heisterbachstraße angekündigt hat und man diese Anträge im Gesamtkontext bearbeiten möchte. Daher wird die Prüfung noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, nicht zuletzt, da auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich ist. Abschließend wurde auf einen Zustimmungsvorbehalt des RP Darmstadt hingewiesen.
- 4.6 über das Schreiben vom Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend, in dem mitgeteilt wird, dass die Kitas in 2016 für das Bundesprogramm „Sprach-Kitas: Weil Sprache der Schlüssel zur Welt ist“ bis zur Höhe von 25.000,00 € gefördert werden.
- 4.7 dass am 06. März ab 18.00 Uhr im Wilhelmj-Salon die Wahlergebnisse verfolgt werden können.
- 4.8 über die Mitteilung von Hessenmobil zur Sanierung der L3270 zw. Usingen-Eschbach. Dieser Straßenabschnitt soll in den Sommerferien saniert werden. Derzeit wird noch geprüft, ob der Bereich bis zur Eschbacher Kirche nochmals ausgebessert wird, da es hier einige Beschwerden über Wellen im Asphalt gab. Ebenso ist seitens der Stadt um Prüfung gebeten worden, ob und wie die Kuppe im Zuge der Sanierung abgetragen werden kann und wie die Ortseinfahrt nach Eschbach verkehrsberuhigt gestaltet werden kann. Im Anschluss an diese Sanierung soll dann der Abschnitt zw. Eschbach und Michelbach erfolgen. Auch hier wird eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Ortseinfahrt nach Eschbach von Michelbach kommend geprüft.
- 4.9 über die aktuellen Fahrgastzahlen des Nachtbusses. Ergebnisse im Überblick werden dem Protokoll beigelegt.

5. Fragestunde

Stadtverordnetenvorsteher Liese begrüßt noch die Vertreterinnen des Ausländerbeirats Frau Wagner und Frau Mescheder, gratuliert ihnen zur Wiederwahl und dankt ihnen, dass sie immer an den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung teilnehmen.

5.1 Schriftliche Fragen

Schriftliche Fragen liegen nicht vor.

5.2 Mündliche Fragen

- 5.2.1 Stadtverordneter Helmut Müller erkundigt sich im Namen der CDU-Fraktion, ob sich in den letzten sechs Monaten seitens der SPD jemand bei Herrn Bürgermeister Wernard zum Stand des Verfahrens der Nord-Ost-Umgehung erkundigt hat. Dies wird von Herrn Bürgermeister Wernard verneint.
- 5.2.2 Stadtverordneter Hahn bittet um Information zum aktuellen Stand „Forum“. Im Sommer/Herbst 2015 war der Presse zu entnehmen, dass es ernsthafte Interessenten für dieses Objekt gäbe und sich bald was tue. Bis heute hat sich hier aber nichts getan und er fragt, ob Herr Bürgermeister Wernard nähere Informationen hat.

5.2.3 Stadtverordnete Hahn teilt mit, dass sie von einem Bürger per Mail kontaktiert wurde. Es ging um die Grenzpunkte am Alten Marktplatz, welche seit der Sanierung nicht mehr vorhanden sind. Auf Nachfrage des Bürgers bei der Verwaltung sei ihm mitgeteilt worden, dass es dafür nun zu spät sei und, falls er diese gerne haben möchte, er die Maßnahme privat finanzieren müsste. Daraufhin sei ein Angebot eingeholt worden, welches einen Betrag von 1.630,00 € aufweist. Stadtverordnete Hahn bittet um Information, ob es hier nicht eine Wiederherstellungspflicht seitens des Verursachers gibt?

Bürgermeister Wernard teilt zur Anfrage des Stadtverordneten Hahn mit, dass es immer wieder Interessenten für das Forum gibt, ihm aber nicht bekannt ist, dass hier Verträge unterschrieben wurden. Der Eigentümer habe aber wohl hohe Mietforderungen, welche eine Vermietung des Forums erschweren.

Zur Anfrage der Stadtverordneten Hahn antwortet er, dass er dies prüfen wird und eine Antwort dem Protokoll beifügt.

6. Berichterstattung der Ausschussvorsitzenden

HFA-Vorsitzender Helmut Müller berichtet über die Änderungsanträge und Abstimmungsergebnisse des HFA und beantwortet die Anfrage von Herrn Bernhard Müller im HFA nach der Höhe des Sanierungstopfs: 1,4 Mio. Euro.

Anmerkung der Verwaltung: Dieses Geld ist aber bereits verplant für z. B. Sanierung Wirthstraße usw.

A. Punkte mit Aussprache

7. Bauleitplanung der Stadt Usingen **Bebauungsplan "Auf der Riedwiese, 4. Änderung - Teilbereich B", Stadtteil Usingen** **Verlängerung der Veränderungssperre**

Beschluss-Nr. X/3-2016

Zur Sicherung der Planung und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den Planbereich „Auf der Riedwiese, 4. Änderung – Teilbereich B“ wird eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr beschlossen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig, 0 Enthaltungen

8. Bauleitplanung der Stadt Usingen **Bebauungsplan "Neutorstraße/Auf der Schießmauer", Stadtteil Usingen** **I. Entscheidung und Abwägung über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2** **BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4** **Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen** **II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. X/7-2016

I.
Es wird beschlossen:

Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu dem im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II.

Es wird beschlossen:

- 1.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO und § 81 HBO, in der in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
- 2.) Der Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen in der Anlage 2 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wie in der Anlage zur Vorlage beigefügt, werden gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

9. Rahmenplanung "Südliche Hattsteiner Allee" **- Entscheidung zur Fortführung der Planung -**

Stadtverordnete Birgit Hahn begründet den Antrag auf Teilabstimmung des Beschlussvorschlages in den Ausschüssen.

Auf Nachfrage des Fraktionsvorsitzenden Jürgen Konieczny, wofür/wogegen die SPD stimmt, erläutert HFA-Vorsitzender Helmut Müller die einzelnen Teilabstimmungen.

Fraktionsvorsitzende der GRÜNEN, Susanne Weinreich, stellt fest, dass die Planungen für ihre Fraktion nicht ausreichend zukunftsorientiert seien und viele ihnen wichtige Aspekte keine Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund werden die GRÜNEN nicht zustimmen.

Stadtverordnete Claudia Bertz verweist darauf, dass es am heutigen Abend keinen Bebauungsplan zu beschließen gilt, sondern lediglich die Abstimmung der Rahmenplanung erfolgt.

Beschluss-Nr. X/6-2016

1. Die Anregungen aus der Bürgerversammlung und der Beratung in der Arbeitsgruppe „Innenentwicklung / Demografie“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Die von west.bau.plan erarbeitete Rahmenplanung „Südliche Hattsteiner Allee“ soll weiterverfolgt werden.
3. Alle Anregungen sollen an den Hochtaunuskreis weitergeleitet werden. Es soll eine enge Abstimmung zu den planerischen Zielsetzungen mit dem Hochtaunuskreis erfolgen.
4. Die städtebaulichen Bewertungen zu den vorgebrachten Anregungen sollen bei der weiteren Planung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnisse:

1. Einstimmig, 0 Enthaltungen
2. 19 Ja-Stimmen (CDU, FWG, FDP), 11 Nein-Stimmen (7 SPD, GRÜNE), 1 Enthaltung (SPD)
3. 27 Ja-Stimmen (CDU, SPD, FWG, FDP), 4 Nein-Stimmen (GRÜNE), 0 Enthaltungen
4. 19 Ja-Stimmen (CDU, FWG, FDP), 11 Nein-Stimmen (7 SPD, GRÜNE), 1 Enthaltung (SPD)

10. Vergabekriterien für städtische Bauplätze

Beschluss-Nr. X/143-2015

1. Die vom HFA am 28.11.2001 beschlossenen Richtlinien für die Vergabe von städtischen

Grundstücken werden aufgehoben.

2. Es werden keine neuen Vergabegrundsätze/Richtlinien beschlossen.
3. Da für jedes Baugebiet bzw. für die Vergabe vakanter Bauplätze von den städtischen Gremien ohnehin die jeweiligen Baulandpreise zu beschließen sind, wird nach Festsetzung des jeweiligen Verkaufspreises durch die StaVO, die Entscheidung über die Art und Weise der Vergabe der Grundstücke dem Magistrat übertragen.
4. Die Entscheidung des Magistrats erfolgt je nach Bedarf von Fall zu Fall, wobei sich der Magistrat hilfsweise an folgende Auswahlkriterien orientieren sollte:
 - a. Usinger Bürger (einschließlich den Stadtteilen).
 - b. Ehepaare (Lebensgemeinschaft) ggf. unter 35 oder 40 Jahre (verheiratet oder nicht verheiratet).
 - c. Zum Zeitpunkt der Bewerbung darf der Bewerber kein eigenes Wohneigentum in Usingen besitzen, über das er selbst verfügen kann.
 - d. Grundstücksbewerber, die nicht in Usingen wohnen, aber in Usingen geboren sind bzw. ihren überwiegenden Lebensmittelpunkt in Usingen haben.
5. Die Ausschreibung für die Vergabe der vakanten Bauplätze erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung. Finden sich für die angebotenen Grundstücke innerhalb einer entsprechenden Fristsetzung nicht genügend Interessenten, können die Grundstücke frei vergeben werden.

Im Einzelfall entscheidet der Magistrat, welcher Bewerber den Bauplatz erhält.

Abstimmungsergebnis:

27 Ja-Stimmen (CDU, SPD, FWG, FDP), 4 Nein-Stimmen (GRÜNE), 0 Enthaltungen

11. Rückgliederung des Eigenbetriebes der Stadtwerke Usingen in das Vermögen der Stadt Usingen

Fraktionsvorsitzender der SPD, Bernhard Müller, stellt erneut den Antrag, diesen TOP zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

12 Ja-Stimmen (SPD, GRÜNE), 19 Nein-Stimmen (CDU, FWG, FDP)

Damit ist der Antrag auf Vertagung abgelehnt und es wird über die Vorlage abgestimmt.

Beschluss-Nr. X/136-2015

Der Eigenbetrieb der Stadtwerke Usingen wird mit Wirkung vom 01.01.2017 als Regiebetrieb in das Vermögen der Stadt Usingen zurückgegliedert.

Abstimmungsergebnis:

19 Ja-Stimmen (CDU, FWG, FDP), 12 Nein-Stimmen (SPD, GRÜNE)

12. Antrag der FDP vom 06.01.2016: Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Unter- und Obergasse zwischen den Ampelanlagen auf 30km/h sowie auf der Kreuzgasse und der Neutorstraße bis zur Kreuzung Fritz-Born-Straße

Fraktionsvorsitzende Susanne Weinreich freut sich, dass dieser Antrag nun von einer anderen Fraktion eingebracht wurde. Ein solcher inhaltlich ähnlicher Antrag sei von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bereits vor 30 Jahren das erste Mal gestellt und bislang leider immer abgelehnt worden.

Wie bereits in der Ausschusssitzung des VBS Herr Bürgermeister Steffen Wernard ausgeführt hat, wurde bereits von Seiten der Verwaltung bei der Straßenverkehrsbehörde beantragt, in den Straßen Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zitzergasse, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 zu begrenzen. Zusätzlich sei für die Kreuzgasse und Neutorstraße beantragt worden, die zulässige Gesamtmasse auf 3,5 t o. zu begrenzen.

Beschluss-Nr. X/1-2016

Beschränkung der Geschwindigkeit des Verkehrs auf der

1. Untergasse und der Obergasse zwischen den Ampelanlagen Ortseingang Usingen Kreuzung B275/456 und dem Amtsgericht auf 30 km/h sowie
2. Kreuzgasse und Neutorstraße bis zur Kreuzung Fritz-Born-Straße.

Die Verwaltung wird angehalten mit der zuständigen Behörde umgehend Kontakt aufzunehmen und für eine schnellstmögliche Umsetzung des Wunsches der Usinger Bürger zu sorgen.

Abstimmungsergebnis:

30 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung (CDU)

13. Verkauf des Kilb-Hauses, Marktplatz 7

B. Punkte ohne Aussprache

14. Gültigkeit der Ausländerbeiratswahl am 29. November 2015 in der Stadt Usingen

Beschluss-Nr. X/12-2016

Nach § 64 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG) wird die am 29. November 2015 durchgeführte Ausländerbeiratswahl in der Stadt Usingen für gültig erklärt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

15. Neuwahl einer stellv. Schiedsperson für den Schiedsgerichtsbezirk Usingen II (Stadtteile Eschbach Kramsberg, Michelbach und Wernborn)

Frau Fleischmann verlässt den Sitzungssaal. Von da an sind zur Abstimmung 30 Stadtverordnete anwesend.

Beschluss-Nr. X/2-2016

Es wird beschlossen, Herrn Frank Markus Ziemer als stellv. Schiedsperson für den Schiedsgerichtsbezirk Usingen II zu bestellen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

**16. Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus;
Grundsatzentscheidung**

Beschluss-Nr. X/147-2015

Es wird beschlossen, der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus geeignete Wohnbauflächen zur Errichtung eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser anzubieten.

Der Magistrat wird beauftragt, nach Möglichkeit bis zur konstituierenden Sitzung des neuen Stadtparlaments eine Liste geeigneter Grundstücke zusammenzustellen und der Stadtverordnetenversammlung zur Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.

Sollte es sich zeigen, dass auch sehr kurzfristig ein erstes Projekt realisiert werden könnte, wird der Magistrat ermächtigt, im Benehmen mit dem Ältestenrat entsprechendes in die Wege zu leiten und diesbezügliche Vorverträge abzuschließen, die jedoch unter den Genehmigungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung zu stellen sind.

Es wird weiter beschlossen, dass sich die Stadt an der Finanzierung der Projekte mit 10.000 €/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig, 0 Enthaltungen

**17. Neuauflage des Bundes-/Länderprogramms „Stadtumbau Hessen“
Antragstellung der Stadt Usingen bis zum Februar 2016
Erarbeitung / Ergänzung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Aufbau einer lokalen Partnerschaft zur Abwicklung dieses Programmes**

Beschluss-Nr. X/128-2015

1. Gemäß Ausschreibung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Hessen wird die Stadt Usingen einen Antrag auf Programmaufnahme für das Jahr 2016, fristgerecht zum 29. Februar 2016, dem Ministerium vorlegen, um an der Förderung des Programms „Stadtumbau Hessen“ in der Zukunft teilzuhaben.
2. Die Stadt Usingen beschließt, nach Aufnahme in dieses Förderprogramm und somit auch Förderung, wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und, soweit vorhanden, ergänzt. In Zusammenarbeit mit lokalen Partnerschaften, wie Kunstverein, Gewerbeverein, Kulturverein usw. findet für die weitere Entwicklung und Umsetzung dieses Programms zwingend eine enge Zusammenarbeit statt.
3. Der Antrag auf Programmaufnahme wird dem Magistrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig, 0 Enthaltungen

**18. Nahwärmeversorgung für Bauhof/Feuerwehr und umliegende Wohngebiete
in Usingen: Erstellung eines Integrierten Quartierskonzeptes**

Beschluss-Nr. X/80-2015

In Erledigung des Antrags der CDU vom 1.6.15 wird wie folgt beschlossen:

Der Magistrat wird beauftragt, die Bewerbung für das Förderprogramm der KfW 432 „Energetische Stadtsanierung“ mit Erstellung eines „Integrierten Quartierskonzepts“ in die Wege zu leiten.

Die hierfür benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 38.047€ (brutto) werden gem. §100 HGO außerplanmäßig bereitgestellt. Sofern erforderlich und die Deckung nicht innerhalb der Städtebaulichen Planung aufgefangen werden kann, wird die Deckung über eine außerplanmäßige Ausgabe gem. §100 HGO aus dem Gesamthaushalt sichergestellt.

Für die Bewerbung und Erstellung des Integrierten Quartierskonzepts wird nach den Vergaberichtlinien der Stadt Usingen eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

29 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme (SPD), 0 Enthaltungen

19. Bebauungsplan/Ergänzungssatzung "Hubertusstraße" StT Michelbach Festlegung der Verkaufspreise für die neu entstehenden städtischen Baugrundstücke

Beschluss-Nr. X/20-2016

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 7 neu ausgewiesenen städtischen Baugrundstücke im Stadtteil Michelbach „Hubertusstraße“ (siehe beiliegender Lageplan) zum derzeitigen Richtwertpreis von 150 €/qm“ zu verkaufen.

Für die im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesene Grünfläche in Richtung des Gewässerstrandstreifens kann im Einzel-, bzw. Bedarfsfall vom Magistrat ein Mischpreis unter dem Richtwert festgelegt werden.

Der Magistrat wird ermächtigt, die entsprechenden Verhandlungen und Verkäufe zu tätigen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

20. Beschluss des Forsteinrichtungswerkes Stadtwald Usingen, Stichtag 1.1.2014

Beschluss-Nr. X/135-2015

Der Inhalt des Forsteinrichtungswerkes als Rahmenrichtlinie für die Bewirtschaftung bis zum 31.12.2023 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

21. Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen

Beschluss-Nr. X/75-2015

Der Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen wird beschlossen und zum 31.12.2014 mit einer Bilanzsumme von 10.502.993,33 € und einem Jahresverlust in Höhe von 483.381,95 € gemäß § 27 EigBGes festgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den entstandenen Verlust in Höhe von 483.381,95 € wie folgt zu behandeln:

1. Wasserversorgung

Der Verlust in Höhe von 39.233,04 € soll mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden.

2. Abwasserbeseitigung

Der Verlust in Höhe von 216.384,99 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

3. Abfallbeseitigung

Der Verlust in Höhe von 227.763,92 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

22. Ankauf einer Grundstücksfläche in der Gemarkung Michelbach

Beschluss-Nr. X/139-2015

Es wird beschlossen, eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 940 qm von dem Grundstück Flur 5, Flurstück 7 (3060 qm) in der Gemarkung Michelbach (s. beiliegender Lageplan) anzukaufen.

Die Haushaltsmittel stehen bei der Investitions-Nr. I 111-99 zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

28 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen (GRÜNE), 0 Enthaltungen

Usingen, 16.02.2016

Gerhard Liese
Stadtverordnetenvorsteher

Ramona Jänisch
Schriftführerin

i. V. Helmut Müller
CDU-Fraktion

Bernhard Müller
SPD-Fraktion

Susanne Weinreich
Bündnis 90/Die Grünen

Jürgen Konieczny
FWG-Fraktion

Wolfgang Niedenhoff
FDP-Fraktion

Niederschrift

über die 31. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am Montag, den 07.12.2015 im Christian-Wirth-Saal auf dem Schlossgarten-Campus

Sitzungsbeginn: 18:05 Uhr

Sitzungsende: 19:57 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Von der Stadtverordnetenversammlung

CDU:

Liese, Gerhard Stadtverordnetenvorsteher
Bertz, Claudia
Böhmer, Uwe
Certa, Guido
Daume, Heribert
Fritz, Reiner
Holzbach, Dr. Christoph
Holzbach, Markus
Huller, Julia
Kandler, Carmen
Müller, Helmut
Roth-Peters, Maria
Scheefer, Dr. Hans-Joachim
Schmidt-Winterstein, Dietmar
Zorn, Irene

SPD:

Engländer, Lothar
Hahn, Birgit
Hahn, Michael
Köster, Franz-Peter
Kuhlbrot, Hans
Müller, Bernhard
Ruß, Ortwin
Schütrumpf, Heinz
Walle, Walter

B 90/Grüne:

Fleischmann, Karin
Rudek, Ronald
Schneider, Daniela-Sofia
Warlich, Doris
Weinreich, Susanne

FWG:

Brand, Christian
Konieczny, Jürgen
Müller, Brunhilde
Zwermann, Erhard

FDP:

Keth, Ulrich
Niederhoff, Wolfgang

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen Bürgermeister
Schnieders, Manfred Erster Stadtrat
Böhringer, Heino
Exel, Günther
Frank, Johannes
Fritz, Dieter
Hahn, Raymond
Jack, Werner
Scheidler, Hansjörg
Schneider, Leo
Seidenstücker, Gerd

C. Vom Ausländerbeirat

Mescheder, Kibar

D. Vom Seniorenbeirat

Künstling, Fritz-Günter
Lichtenthäler, Erwin

E. Entschuldigt fehlte

Wagner, Katherine

F. Von der Verwaltung

Jänisch, Ramona Schriftführerin

G. Gäste

22 Bürgerinnen und Bürger
2 Pressevertreter

1. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie der Beschlussfähigkeit

Stadtverordnetenvorsteher Liese eröffnet die letzte Sitzung im Jahr 2015, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bittet darum, den TOP 18 unter dem Sitzungsteil A zu behandeln.

Die FDP-Fraktion wünscht, dass auch der TOP 17 bei den Punkten mit Aussprache beraten wird. Die TOPs 17 und 18 werden daher auf den Sitzungsteil A vorgezogen und als neue Tops 16 und 17 behandelt. Der bisherige TOP 16 wird nun zum letzten und einzigen Tagesordnungspunkt im Sitzungsteil B, TOP 18.

2. Ehrungen

Bürgermeister Wernard gibt bekannt, dass am heutigen Abend alle Ehrenamtlichen, die sich für den Landesehrenbrief verdient gemacht haben, die Verleihung des Landesehrenbriefes erhalten.

Er bittet nach vorn:

Gerhard Liese
Claudia Bertz
Heino Böhringer
Gerhard Brähler
Wilhelm Döring
Ellen Enslin (nicht anwesend)
Günther Exel
Dieter Fritz
Birgit Hahn
Michael Hahn
Raymond Hahn
Reinhold Harnoth (nicht anwesend)
Dr. Christoph Holzbach
Werner Jack
Ulrich Neubert
Ilske Roth-Peters
Susanne Weinreich

Bürgermeister Wernard dankt ihnen persönlich und im Namen der Stadt für das jahrelange Engagement, mit welchem sie ihre Ehrenämter begleiten und begleitet haben und sich in besonderem Maße für die Stadt Usingen und ihre Bürger/innen einsetzen und eingesetzt haben.

Exemplarisch für alle Urkunden wird der Landesehrenbrief an Herrn Gerhard Liese verlesen. Jeder zu Ehrende erhält nun seinen Landesehrenbrief mit der dazugehörigen Nadel.

3. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 12.10.2015

Beschluss

Die Niederschrift vom 12.10.15 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

34 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung (FWG)

4. Mitteilungen des Stadtverordnetenvorstehers

- 4.1 Stadtverordnetenvorsteher Liese verweist auf die Einladung des Gesangvereins Walther von der Vogelweide für dessen Konzert am 12.12.15 um 18:00 Uhr in der katholischen St. Laurentiuskirche.
- 4.2 Zur seinerzeitigen Diskussion darüber, ob Abgeordnete über etwas hätten abstimmen dürfen, weil sie in einer Anwaltskanzlei arbeiten, die in der Sache eingebunden war, teilt Herr Liese mit, dass dies nun rechtlich abgesichert wurde und es keine Beanstandungen gab. Er wünscht sich, dass hier eine Entschuldigung derer erfolgt, die dies in der Presse öffentlich und mit deutlichen Worten angeprangert haben.

5. Mitteilungen des Magistrats

Bürgermeister Wernard

- 5.1 bezieht sich auf die Berichterstattung zur Verdreifachung der Grünabfallgebühren. Hier gab es ein offenes und ausführliches Gespräch im Rahmen der Betriebskommissionssitzung. Die Prüfung der rechtlichen Situation durch den HSGB und den Hess. Städtetag ergab, dass die Übertragung der Entsorgung an den Kreis bzw. an die RMD in Ordnung ist und auch die Gebührenhöhe grundsätzlich dort liegt. In Gesprächen mit der RMD wurde signalisiert, dass die Gebühren nicht so hoch sein werden, wie bislang angenommen werden musste.
Eine Neukalkulation der RMD soll Anfang 2016 vorgelegt werden.
- 5.2 informiert zur Flüchtlingssituation:
Er bedankt sich bei allen, die sich ehrenamtlich und hauptamtlich engagieren und sich der großen Herausforderung stellen. Dieses Engagement verdient größten Respekt und Anerkennung.
Auch geschehe derzeit eine Umstrukturierung in der Verwaltung, um neue Schwerpunkte zu setzen, damit die organisatorischen Abläufe auch auf Dauer funktionieren.
Bürgermeister Wernard zeigt seine Verwunderung darüber, dass nicht die Kreisbeigeordnete mitteilt, wie die Belegung in Eschbach erfolgt und ist verärgert, dass er dies über Dritte erfährt.

Er hat Verständnis auch für die Notsituation bei Kreis und Land, bittet aber doch darum, dass man offene Gespräche führen und keine schwammigen Antworten erhalten möchte.

Abschließend ruft er dazu auf, dass Eigentümer, die ihre Wohnungen oder Häuser vermieten oder verkaufen wollen, bitte zunächst mit der Stadt in Kontakt treten. So hat man die Möglichkeit, das umzusetzen, was den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort auch versprochen wurde.
Versprochen und Gehalten - das sollte auch für Kreisbeigeordnete gelten.
- 5.3 berichtet zur K740 Umgehung in Merzhausen.
Dem Protokoll liegt das Redekonzept von Herrn Bürgermeister Wernard bei.
- 5.4 informiert zur Sanierung der Straße zwischen Usingen und Michelbach über die Antwort des VHT:
1. Abschnitt soll die Sanierung zw. Usingen und Eschbach sein,
2. Abschnitt dann das Stück zw. Eschbach und Michelbach.
Die verkehrstechnischen Notwendigkeiten werden demnächst abgestimmt. Der genaue Zeitplan ist noch nicht bekannt, mündlich wurde das Jahr 2016 als Ziel gesetzt.
- 5.5 teilt mit, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadt Usingen und der Lebenshilfe Hochtaunus geschlossen wurde.
- 5.6 teilt mit, dass die Baugenehmigung für das Beamtenhaus in der Obergasse vorliegt und die Wohnungsbau hier nun zeitnah beginnen wird.

- 5.7 nimmt Bezug auf das Schreiben der Kommunalaufsicht an die FDP-Fraktion und teilt mit, dass alle Punkte beantwortet wurden. Das Schreiben soll als Anlage dem Protokoll beigelegt werden.
- 5.8 berichtet über Infos aus der Hess. Staatskanzlei: Unter www.geinsam-aktiv.de finden Sie einen Bericht über Usingen „Was leistet Ehrenamtsstelle?“ – Anlage zum Protokoll.
- 5.9 verweist auf einen Presseartikel: Usingen ist bilingualer Bundessieger – in allen sieben Kitas wird in Deutsch und in Englisch gespielt, gesungen und vorgelesen.

Abschließend wünscht Bürgermeister Wernard noch gute Beratungen und ein schönes Weihnachtsfest.

6. Fragestunde

6.1 Schriftliche Fragen

Es liegen keine schriftlichen Fragen vor.

6.2 Mündliche Fragen

Zu den Ausführungen von Herrn Liese unter TOP 4.2 teilt Herr Niedenhoff mit, dass sich die FDP mit dem Schreiben und dem dort genannten Gerichtsurteil von 1983 auseinandersetzen wird. Sollte die Fraktion hier einen groben Fehler gemacht haben, sind sie selbstverständlich bereit, sich zu entschuldigen und um Nachsicht zu bitten.

- 6.2.1 Fraktionsvorsitzender Niedenhoff erkundigt sich nach Inhalt und Ergebnis des Gesprächs zwischen Stadt und Zumtobel und möchte wissen, wie die anberaumte Betriebsversammlung ausgefallen ist.

Bürgermeister Wernard teilt mit, dass ein Gespräch zwischen dem GF aus Lemgo, dem hiesigen Betriebsleiter, Herrn Landrat Krebs und ihm stattgefunden hat. Man ist auf der Suche nach strategischen Partnern. Keine Bestätigung, dass Entlassungen der Mitarbeiter anstehen. Die Betriebsversammlung soll in dieser Woche stattfinden und dort soll mit den Mitarbeitern offen gesprochen werden.

- 6.2.2 Fraktionsvorsitzende Weinreich bittet um Information, ob im Rathaus eine Prüfung stattgefunden hat, ob dies eine Steuerprüfung war, ob es bereits Verbesserungsvorschläge gibt und ob der Prüfbericht den Stadtverordneten vorgelegt wird?
Bürgermeister Wernard teilt hierzu mit, dass immer wieder Prüfungen –auch unangekündigt – stattfinden. Zuletzt hat der HTK die Kasse geprüft.
- 6.2.3 Fraktionsvorsitzender Müller möchte wissen, ob die Wirtschaftsförderung Zumtobel einen Immobilienankauf angeboten hat?
Bürgermeister Wernard teilt mit, dass bereits vor einigen Monaten Kontakt mit der Wifö bestand, als Gerüchte aufkamen. Zu der Zeit gab es keine Bestätigung.
- 6.2.4 Des Weiteren erkundigt sich Fraktionsvorsitzender Müller nach der Beschlusskontroll-Liste und möchte wissen, ob diese in der Legislaturperiode nochmals vorgelegt wird.
Bürgermeister Wernard teilt mit, dass die Liste mit aktuellem Stand noch vor Weihnachten verschickt wird.

7. Berichterstattung der Ausschussvorsitzenden

Ausschussvorsitzender des HFA, Herr Müller, informiert über die Beratungen und Ergebnisse der HFA-Sitzung am 19.11.15.

Er dankt allen für die gute Zusammenarbeit und wünscht ein gesegnetes Weihnachtsfest.

A. Punkte mit Aussprache

8. Antrag der CDU: Beauftragung einer gutachterlichen Studie und Rahmenplanung zur Optimierung der Verkehrsführung für den südlichen Innenstadtbereich der Kernstadt Usingen

Fraktionsvorsitzender Dr. Holzbach erläutert im Namen der CDU-Fraktion den Hintergrund des Antrags.

Fraktionsvorsitzender Niedenhoff teilt mit, dass die FDP-Fraktion den Antrag grundsätzlich begrüßt, ihn aber noch um die Definition des „Südlichen Innenstadtbereichs“ ergänzen möchte. Und weiter die Fragen „Wie lautet genau der Auftrag, der jetzt an den Gutachter gehen soll?“ und „Wer sollen diese Gutachter sein?“

Fraktionsvorsitzender Müller zeigt sich irritiert darüber, wie in der Presse stehen kann, dass ein solcher Beschlussvorschlag seitens der Stadt vom Magistrat abgelehnt wurde und bemängelt, dass der Antrag nicht mit Originalunterschrift im System eingestellt ist.

Er verweist darauf, dass die Fraktionsvorsitzenden ein Beschlussprotokoll des Magistrats erhalten und somit i. d. R. über die Entscheidungen des Magistrats (ohne Einzelabstimmung) informiert werden. In diesem Fall sei dies nicht so. Er beginnt aus dem Beschlussprotokoll des Magistrats zu diesem Punkt zu zitieren und wird dann von Stadtverordnetenvorsteher Liese unterbrochen und darauf hingewiesen, dass er aus nicht-öffentlichen Sitzungsprotokollen nicht zu zitieren hat.

Fraktionsvorsitzender Müller teilt mit, dass die SPD eine genaue Präzisierung wünscht, welche Straßenzüge der südliche Innenstadtbereich umfasst. Weiter stellt er die Frage, ob nur das eine oder mehrere Angebote vorlagen und dass die Fraktion diese erst einsehen möchte, bevor hier abschließend entschieden wird.

Da aus Sicht der SPD hier noch Beratungsbedarf besteht, stellt er den Antrag, den CDU-Antrag zu verschieben, andernfalls kann die SPD hier nicht zustimmen.

Bürgermeister Wernard geht auf die Ausführungen und Anmerkungen von Herrn Niedenhoff und Herrn Müller ein und beantwortet die Fragen mit Verweis auf die Abstimmungen mit allen Fraktionen seit April diesen Jahres.

Die geplante weitere Vorgehensweise wäre, sofern der Antrag heute Zustimmung findet, dass die beiden Büros, von denen Angebote vorliegen, in eine Magistratssitzung zur Vorstellung eingeladen werden und man danach entscheiden kann, an wen der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens gehen soll.

Fraktionsvorsitzender der CDU, Herr Dr. Holzbach, nimmt als Antragsteller nochmals Stellung zu den Wortmeldungen der Vorredner.

Fraktionsvorsitzende Weinreich teilt mit, dass die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen nicht bereit sind, die Gelder für das Gutachten auszugeben und daher gegen den Antrag stimmen werden.

Fraktionsvorsitzender Konieczny äußert sich seitens der FWG-Fraktion positiv zur Antragsabstimmung.

Fraktionsvorsitzender Niedenhoff stellt nochmals fest, dass der Auftrag an den Gutachter nicht formuliert ist, ihm aber einige Punkte wichtig sind, die in einem solchen Gutachten berücksichtigt werden sollten. Er verteilt eine Aufstellung, was Bestandteil des Auftrags werden soll und bittet um Aufnahme dessen.

Es gibt eine Diskussion über den Inhalt dieser Aufstellung und es wird festgestellt, dass diese Dinge erst nach Vorliegen des Gutachtens zum Zuge kommen.

Fraktionsvorsitzender Dr. Holzbach schlägt vor, dass wenn das Gutachten vorliegt und die Umsetzung auf Grundlage dessen im Magistrat beraten wird, die Formulierungen der FDP von deren Stadtrat mit in die Sitzung genommen wird und dort eingebracht wird. Jetzt ist dies falsche Zeit, falscher Ort.

Stadtverordneter Hahn sagt noch mal deutlich, dass der SPD der Antrag nicht weit genug geht – dass das Gutachten ein zu kleines Gebiet umfasst und sie, wenn nun noch ein zusätzliches Gutachten eingeholt wird, dafür sind, dass das Gebiet größer umfasst wird. Andernfalls liegt nur Doppelgutachten vor. Daher bittet er um Präzisierung des Gebiets, welches im Gutachten Berücksichtigung finden soll.

Fraktionsvorsitzender Dr. Holzbach teilt mit, dass die CDU am vorgelegten Antrag festhält und bittet den Antrag in dieser Form zur Abstimmung zu stellen.

Beschluss-Nr. X/125-2015

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erarbeitung einer gutachterlichen Studie und Rahmenplanung zur Optimierung der Verkehrsführung für den südlichen Innenstadtbereich der Kernstadt Usingen in Auftrag zu geben. Die Kosten der Beauftragung sollen von der Haushaltsstelle 06511100.511010.6774000 Städtebauliche Planung und Entwicklung getragen werden.

Abstimmungsergebnis:

21 Ja-Stimmen (CDU, FWG, FDP), 14 Nein-Stimmen (SPD, GRÜNE), 0 Enthaltungen

9. Bauleitplanung der Stadt Usingen

2. Änderung des Bebauungsplans "Schleichenbach II, 1. Änderung"

I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

II. Verfahrensdurchführung

Bürgermeister Wernard teilt mit, dass es diesbezüglich Wünsche von Eigentümern gibt, dass der Weg nicht wegfällt. Diesen wurde bereits geantwortet, dass es hier um eine Änderung des Bebauungsplans geht und dort im Verfahren die Stellungnahmen/Bedenken eingereicht werden können. Dies trotzdem vorab zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. X/124-2015

Es wird beschlossen:

- I. Den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schleichenbach II, 1. Änderung“, gem. § 2 BauGB, in dem Geltungsbereich, wie in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellt ist.
Mit dem Änderungsverfahren soll die südöstlichste Wegeverbindung, die aus dem Baugebiet Schleichenbach II in den angrenzenden Grünzug führt, ersatzlos entfallen und als Baufläche ausgewiesen werden.
- II.
 1. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
 2. Planungsumfang und Kostentragung des Verfahrens sind zuvor durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Planveranlasser zu vereinbaren. Grundlage für einen zu schließenden Kaufvertrag ist der Verkauf der Fläche zum Bodenrichtwert.

Abstimmungsergebnis:

29 Ja-Stimmen (CDU, SPD, 3 FWG, FDP), 6 Nein-Stimmen (GRÜNE, 1 FWG), 0 Enthaltungen

10. Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn,

Teilbereich A“

Offenlagebeschluss gem. §3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die Herren Stadtverordneten Keth und Zwermann verlassen den Sitzungssaal.

Beschluss-Nr. X/114-2015

1. Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung werden gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen (CDU, 1 SPD, 3 FWG, FDP), 7 Nein-Stimmen (2 SPD, GRÜNE),
6 Enthaltungen (SPD)

11. Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Bebauungsplan „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B“

Offenlagebeschluss gem. §3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Beschluss-Nr. X/115-2015

1. Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.
2. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und die Begründung werden gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen (CDU, 1 SPD, 3 FWG, FDP), 7 Nein-Stimmen (2 SPD, GRÜNE),
6 Enthaltungen (SPD)

12. Bebauungsplan "Sanierungsgebiet S3, 1. Änderung", Stadtteil Usingen

I. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB

II. Erlass einer Veränderungssperre gem. §14 BauGB

Die Herren Stadtverordneten Keth und Zwermann nehmen wieder an der Sitzung teil.

Beschluss-Nr. X/127-2015

- I. Für das Gebiet zwischen Obergasse, Kreuzgasse, Porbach und Am Füllgarten wird gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet S 3, 1. Änderung“, Stadtteil Usingen, beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anlage zu entnehmen.
- II. Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S 3, 1. Änderung“, Stadtteil Usingen, wird gem. §14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Die Satzung für eine Veränderungssperre ist der Anlage zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

13. Neufassung der Spielapparatesteuersatzung

Stadtverordnetenvorsteher Liese verweist auf die Abstimmung im HFA, auf 25 % zu erhöhen.

Stadtverordnete Bertz stellt erneut ihren Antrag aus der HFA-Sitzung, die Spielapparatesteuer auf 23 % zu erhöhen.

Fraktionsvorsitzender Dr. Holzbach führt aus, dass er gegen die Erhöhung der Spielapparatesteuer ist. Er bittet den gesamten Antrag abzulehnen und warnt davor auf 25 % zu gehen.

Er spricht seinen Dank an die Verwaltung für die gute Zusammenarbeit aus, dankt für das in vielen Bereichen große Engagement und wünscht allen ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Die Abstimmung erfolgt in der Fassung des HFA mit 25 %.

Beschluss-Nr. X/84-2015

Die beigefügte 3. Änderung der Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Steuer auf Spielapparate und auf das Spielen um Geld oder Sachwerte im Gebiet der Stadt Usingen wird mit der Änderung beschlossen, den Steuersatz auf 25 % zu erhöhen. Sie tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

18 Ja-Stimmen (2 CDU, SPD, 4 GRÜNE, 1 FWG, FDP),
17 Nein-Stimmen (13 CDU, 3 FWG, 1 GRÜNE), 0 Enthaltungen

14. Wirtschaftsplan der Stadtwerke Usingen für das Wirtschaftsjahr 2016

Beschluss-Nr. X/83-2015

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Wirtschaftsplan der Stadtwerke Usingen für das Wirtschaftsjahr 2016 einschließlich der Satzung, den Erfolgsplänen, den Investitionsplänen, dem Stellenplan, dem Finanzplan sowie dem Liquiditätsplan in der vorgelegten Form.

Abstimmungsergebnis:

30 Ja-Stimmen (CDU, SPD, FWG, FDP), 5 Nein-Stimmen, (GRÜNEN), 0 Enthaltungen

15. Aufhebung eines Sperrvermerkes: Zuschuss für den Verein 825 Jahre Wernborn e.V.

Beschluss-Nr. X/102-2015

Es wird beschlossen, die Sperrvermerke für die Auszahlung eines Zuschusses in Höhe von insgesamt 5.000 € an den Verein 825 Jahre Wernborn e.V. aufzuheben und die Zuschüsse auszuzahlen.

Abstimmungsergebnis:

30 Ja-Stimmen (CDU, SPD, FWG, FDP), 5 Nein-Stimmen, (GRÜNEN), 0 Enthaltungen

16. Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2015/2016

Fraktionsvorsitzender Niedenhoff freut sich, dass im Jahr 2016 endlich ein Überschuss erreicht werden kann. Der Überschuss sollte genutzt werden, Kassenkredite abzubauen. Er plädiert für die Zustimmung des vorliegenden HH-Konzeptes.
Er wünscht allen frohe Weihnachtsfeiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Beschluss-Nr. X/118-2015

Die Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2015/2016 mit aktualisierter mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2016-2019 wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

17. Abfallgebühren ab dem 01.01.2016

Fraktionsvorsitzende Weinreich spricht die erwartete Gebührenerhöhung ab 2017 an: 3-fach Erhöhung des Grünabfalls. Sie stellt folgenden Änderungsantrag:

„Der Magistrat wird beauftragt, Möglichkeiten zu eruieren, Preiserhöhungen die ab 2017 beim Grünabfall anstehen, abzufedern oder zu vermeiden, u. a. durch eine rechtliche Prüfung des Vertrages.“

Stadtverordnete Bertz entgegnet, dass es ihrer Meinung nach keines Zusatzantrags bedarf, da es zum jetzigen Zeitpunkt keine Grundlage gibt, auf der Beschlüsse gefasst werden können.

Abstimmung des GRÜNEN-Antrags:

7 Ja-Stimmen (GRÜNE, 1 FWG, 1 FDP), 25 Nein-Stimmen (CDU, 7 SPD, 3 FWG), 2 Enthaltungen (SPD)

Der Änderungsantrag ist hiermit abgelehnt.

Beschluss-Nr. X/96-2015

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die beigefügte Abfallsatzung (-AbfS-) über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Usingen einschließlich der dort ersichtlichen Abfallgebühren ab dem 01.01.2016.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltungen

B Punkte ohne Aussprache

18. Zahlung eines Zuschusses an die UTSG zur Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes an den Muckenäckern

Beschluss-Nr. X/110-2015

Der Usinger Turn- und Sportgemeinde 1846 eV (UTSG) wird zur Erweiterung des Funktionsgebäudes an den Muckenäckern ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 50.000 € bewilligt. Die Zuwendung wird außerplanmäßig bereitgestellt. Die Gegenfinanzierung erfolgt über in 2015 nicht benötigte Mittel für Grundstückskäufe (Investitionsnummer 111-99).

Die Mittel sind entsprechend dem Baufortschritt auszuzahlen.

Abstimmungsergebnis:

30 Ja-Stimmen (CDU, SPD, FWG, FDP), 5 Nein-Stimmen, (GRÜNEN), 0 Enthaltungen

Zum Abschluss der letzten Sitzung im Jahr 2015 wünschen auch die Fraktionsvorsitzenden Müller, Konieczny und Weinreich allen ein gesegnetes Weihnachtsfest und alles Gute für das neue Jahr.

Stadtverordnetenvorsteher Liese schließt sich diesen Wünschen an und bedankt sich bei allen, die in irgendeiner Art und Weise das Parlament in diesem Jahr begleitet haben und dankt den Stadtverordneten für die freundschaftliche Zusammenarbeit.

Usingen, 15.12.2015

Gerhard Liese
Stadtverordnetenvorsteher

Ramona Jänisch
Schriftführerin

Dr. Christoph Holzbach
CDU-Fraktion

Bernhard Müller
SPD-Fraktion

Susanne Weinreich
Bündnis 90/Die Grünen

Jürgen Konieczny
FWG-Fraktion

Wolfgang Niedenhoff
FDP-Fraktion

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
06.01.2016	X/3-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Ortsbeirat Usingen	03.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan "Auf der Riedwiese, 4. Änderung - Teilbereich B", Stadtteil Usingen Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Zur Sicherung der Planung und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den Planbereich „Auf der Riedwiese, 4. Änderung – Teilbereich B“ wird eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr beschlossen.

Sachdarstellung:

Das Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Riedwiese“, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2013 gefasst. Der Planänderungsbereich ist in zwei Teilbereiche, Teilbereich A und B, unterteilt worden.

Für den Teilbereich A, in dem das Grundstück mit dem Lidl Markt liegt sowie der rückwärtige Freibereich des Kindergartens Am Riedborn, wurde das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2014 abgeschlossen und der hierfür geltende Bebauungsplan (s. Anlage 2) bekannt gemacht. Für den Teilbereich B (s. Anlage 1) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen, um die Durchführung der Planung für den Plangeltungsbereich zu sichern.

Für den Teilbereich B wurden Gespräche mit verschiedenen Investoren geführt, mit dem Inhalt dass die im Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegen städtebaulichen Zielentwicklungen mit der Ausweisung eines Mischgebiets, umgesetzt werden. Ein Planentwurf konnte bisher noch nicht ausgearbeitet und in die Beteiligung gebracht werden, da über die Ausweisung abschließend das Ergebnis noch nicht erzielt wurde.

Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Auf der Riedwiese 4. Änderung – Teilbereich B“ wurde am 07.03.2014 bekannt gemacht und endet mit dem gesetzlichen 2-Jahres Zeitraum am 07.03.2016. Damit würde es dann bedeuten, dass die Veränderungssperre ablaufen würde, ohne dass das Planverfahren durchgeführt und ein rechtskräftiger Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde. Zudem ist die Erzielung und Sicherung der Städtebaulichen Ziele nicht gewährleistet, wenn die Veränderungssperre wegfallen würde.

Um das Bauleitplanverfahren sicher weiterzuführen zu können, muss eine Verlängerung der Veränderungsperre um ein Jahr beschlossen werden. Gem. § 17 Abs. 1 BauGB wird der Gemeinde hierzu die Möglichkeit eröffnet, die Frist der Veränderungsperre um ein Jahr zu verlängern. Dies soll durch den Beschluss erfolgen.

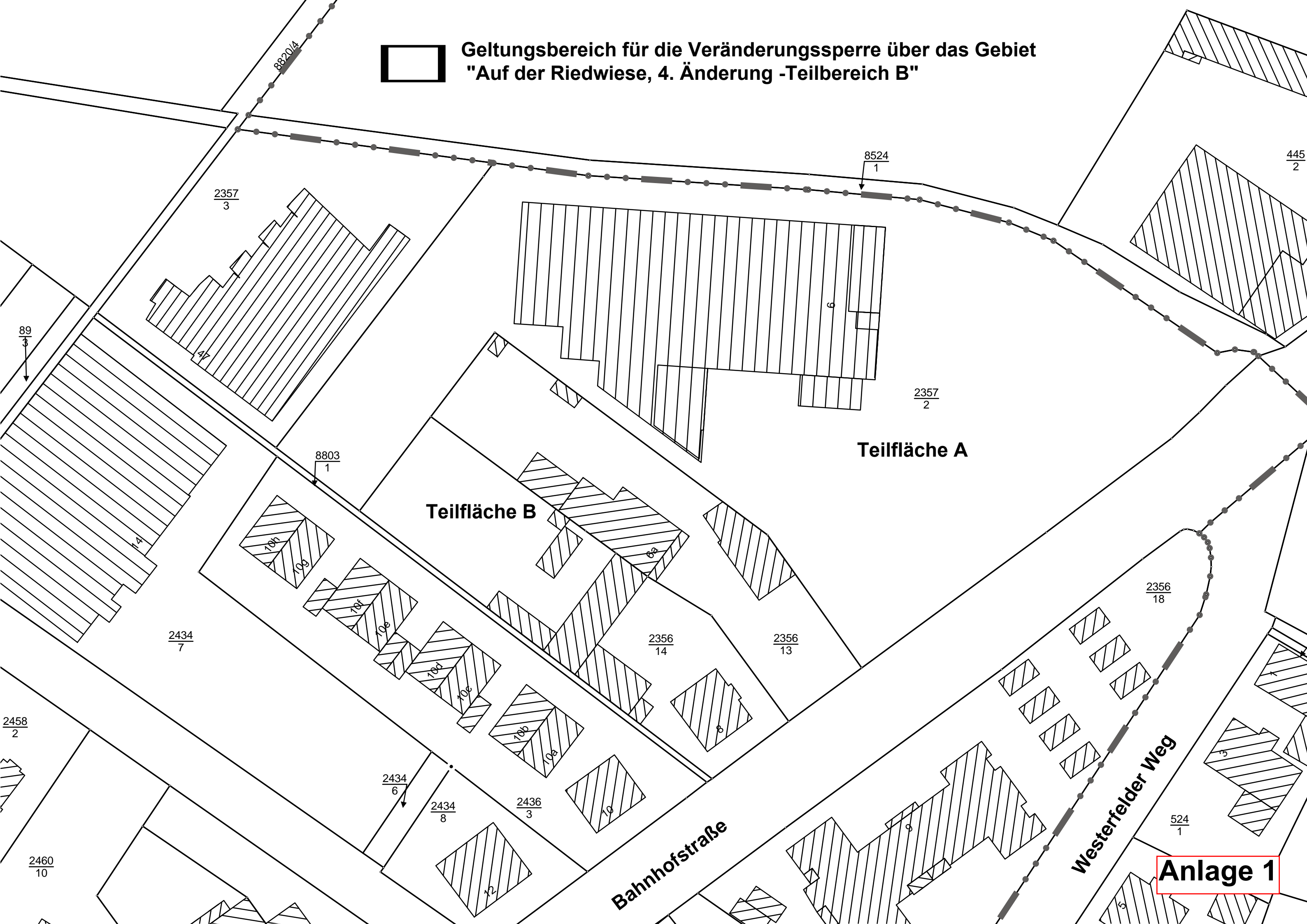
Steffen Wernard
Bürgermeister

Cornelia Ohl

- Anlage: 1.) Plangeltungsbereich „Auf der Riedwiese, 4. Änderung – Teilbereich B“ und Geltungsbereich der Veränderungsperre
2.) Bebauungsplan „Auf der Riedwiese, 4. Änderung – Teilbereich A“



**Geltungsbereich für die Veränderungssperre über das Gebiet
"Auf der Riedwiese, 4. Änderung - Teilbereich B"**



Teilfläche A

Teilfläche B

Bahnhofstraße

Westerfelder Weg

Anlage 1

Stadt Usingen, Kernstadt

Bebauungsplan "Auf der Riedwiese - 4. Änderung (Teilbereich A)"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier: 152,5
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.3.2 abweichende Bauweise
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: 445, 2
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.1.2 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kindergarten
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: 448, 3
- 1.2.7.1.1 Stellplätze
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.4 Lärmschutzwand (h=3,0 m)
- 1.2.7.5 Höhepunkt in m über NN
- 1.2.7.6 Erdkabel Stromversorgung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1.1 **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 **Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden.
- 2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Als abweichende Bauweise ist eine Bebauung in Richtung der Grundstücksgrenzen zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen einer entsprechenden Bebauung nicht entgegensteht.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungsstellen in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einem Bitumenbelag auszuführen. In Richtung der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Ladezonen sind als Teilumschließung mit Überdachung auszuführen.

- 2.6 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 2.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der Artenliste 1 (Ziffer 2.7) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.6.2 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 5 m² je Baum vorzusehen.
- 2.6.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zwei-reihig, Pflanzabstand von 1 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenlisten 2 und 3 (Ziffer 2.7) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6.4 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.7 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200		
Aescul. hippocastanum - Rosskastanie	Tilia cordata - Winterlinde	
Acer campestre - Feldahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Acer platanoides - Spitzahorn	Sorbus aria - Gewöhnl. Mehlbeere	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere	
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eibesche	
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Wildkirsche	
Malus div. spec. - Zierapfel	Prunus div. spec. - Zierkirsche	
Quercus robur - Steileiche	Zierplausche	
Quercus petraea - Traubeneiche		

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel	Ribes div. spec. - Beerensträucher	
Corylus avellana - Hasel	Pyrus pyraeaster - Wildbirne	
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn	Rosa canina - Hundsrose	
Crataegus laevigata - Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	- Salweide	
Malus sylvestris - Wildapfel	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150		
Cornus mas - Kornelkirsche	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin	
Buddleja davidii - Sommerflieder	Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere	
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Syringa vulgaris - Flieder	
Deutzia hybrida - Deutzia	Spiraea bumalda - Sommerspiere	
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Weigela florida - Weigele	
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Rosa div. spec. - Rosen	
Mesplius germanica - Mispel		

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. spec. - Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec. - Wilder Wein	
Hedera helix - Efeu	Vitis vinifera - Echter Wein	
Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblatt	Humulus lupulus - Echter Hopfen	
Lonicera caprifolium - Gelbblatt		

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch zueinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10°. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbeflyern beträgt 8 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.
- 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Lärmemissionen abgeschirmt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Stellplatzsatzung**
 Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 **Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
- 4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalsati-on ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-schaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, ver-wertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenste-hen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.4 **Lichtemissionen**
 Beleuchtungen einschließlich Werbelogos etc. sind mit Ausnahme von bewegungsausgelö-sen Sicherheitsbeleuchtungen generell mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten. Eine Licht-streuung aus der Flächenbeleuchtung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hin-aus ist aufgrund von Lichtsmog und Irritationen der Insektenfauna zu vermeiden.
- 4.5 **Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen**
 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsanlagen Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFST
 Aufstellung: **Anlage 2** 2013
 Usingen, den

TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom: 27.03.2014
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

OFFENLAGE

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB
 Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: 24.03.2014
 Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 02.04.2014 bis: 14.05.2014
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

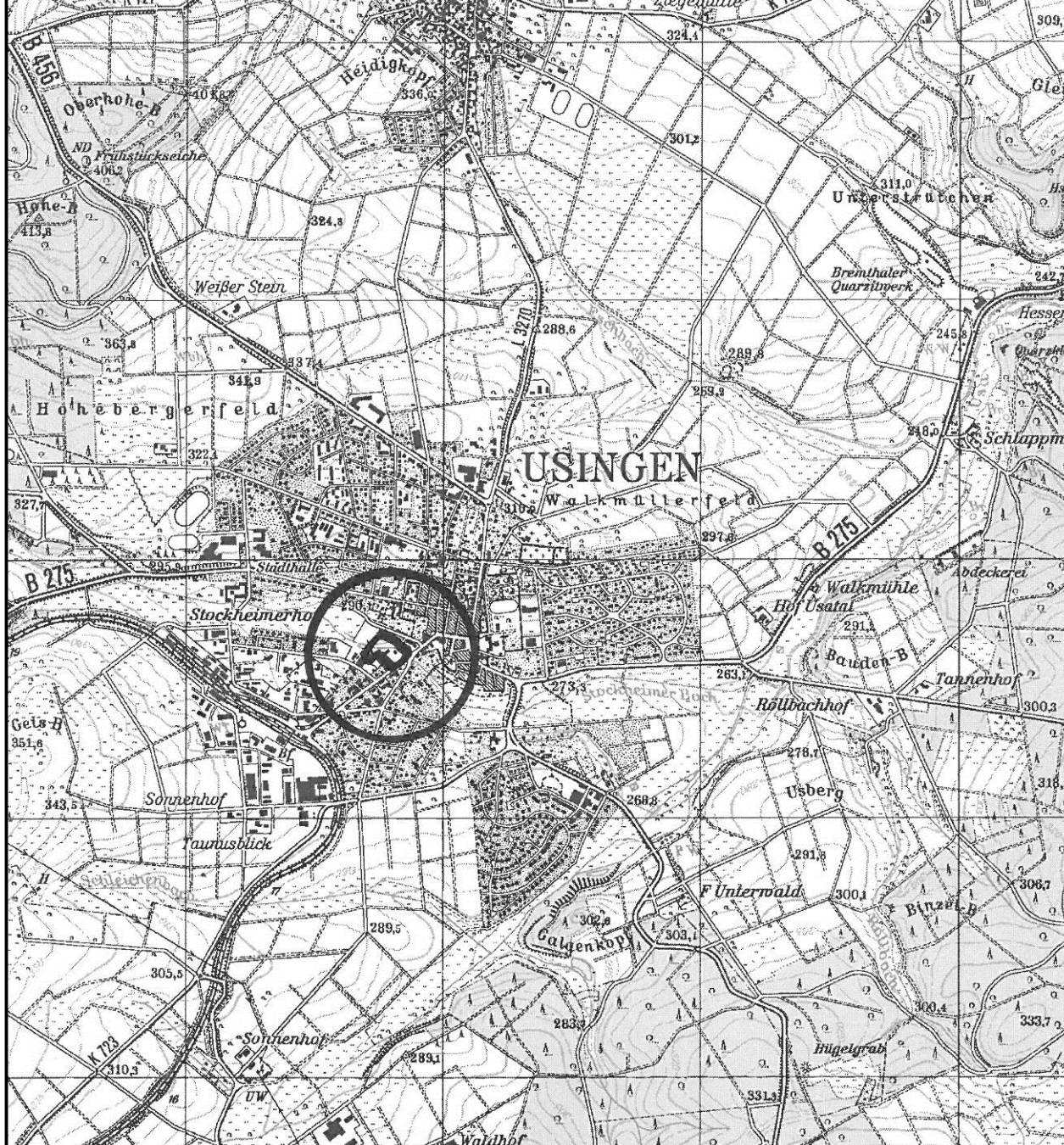
SATZUNGSBESCHLUSS

Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:
 Usingen, den
 (Siegel) Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 14.11.13 / 22.01.14
 Stadt Usingen, Kernstadt
 Bebauungsplan "Auf der Riedwiese - 4. Änderung (Teilbereich A)"
 20.03.2014
 22.05.2014
 Bearbeiter: Adler
 CAD: Roefling
 Maßstab: 1 : 500

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
11.01.2016	X/7-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Ortsbeirat Usingen	03.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan "Neutorstraße/Auf der Schießmauer", Stadtteil Usingen

I. Entscheidung und Abwägung über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen

II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

I.

Es wird beschlossen:

Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu dem im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II.

Es wird beschlossen:

- 1.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO und § 81 HBO, in der in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
- 2.) Der Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen in der Anlage 2 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wie in der Anlage zur Vorlage beigefügt, werden gebilligt.

Sachdarstellung:

Das Planverfahren für den Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2015 eingeleitet (s. Beschluss-Nr.: X/43-2015).

Inhalt des Planverfahrens ist die Schaffung des Planungsrechts für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) südlich der Straße Auf der Schießmauer und einem Mischgebiet (Mi) nördlich der Neutorstraße.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, d.h. es ist eine 1-stufige Beteiligung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt worden.

Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die mit der eintretenden Rechtskraft des Bebauungsplans endet.

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die Planunterlagen, der Bebauungsplanentwurf, die Begründung mit dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden für die Öffentlichkeit vom 12.11.2015 bis 14.12.2015 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem gleichen Zeitraum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Anregungen wurden von Behörden und Interessensverband vorgebracht, u. a. zur Aufnahme von Hinweisen von Naturschutzfachlichen Gesetzesregelungen und Artenschutzmaßnahmen, Hinweise von Versorgungsträgern zu vorhandenen Leitungen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sowie zu in dem Plangebiet liegenden gewerblichen Anlagen.

Die in der Offenlagebeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind in einer Synopse, als Anlage 1 die der Vorlage beigelegt ist, enthalten, zusammen mit der Behandlung und Abwägung dieser Anregungen als Beschlussvorschläge.

Im Ergebnis gibt es nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken keine Belange festzustellen, die eine Änderung der Planung ergeben würden. Die vorgebrachten Anregungen wurden, soweit sie zu beachten sind, in die Unterlage eingearbeitet. Es wird daher empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

III. Satzungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren kann mit dem Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen abgeschlossen werden. Damit kann auch dann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gefasst werden und der Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“ öffentlich bekannt gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Satzungsbeschluss für den in der Anlage 2 zur Vorlage beiliegenden Bebauungsplan sowie für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu fassen. Die hierzu gehörende Begründung mit Landschaftsplanerischem Fachbeitrag sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. Anlage 3-5) werden gebilligt.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbands vom 11.11.2015 ist die Bebauungsausweisung der Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Ausweisung als „Gemischte Baufläche, Bestand“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), als mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Im Zuge der Anpassung des RPS/RegFNP 2010 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wird dies übernommen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Kosten des Planverfahrens werden von dem Planveranlasser gemäß vertraglicher Vereinbarung getragen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Cornelia Ohl

- Anlagen:
- 1.) Abwägung der Stellungnahmen
 - 2.) Bebauungsplan
 - 3.) Begründung
 - 4.) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 5.) Artenschutzfachlicher Fachbeitrag
 - 6.) Textfestsetzungen des Bebauungsplans

Anlage 1

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Bebauungsplan

„Neutorstraße / Auf der Schießmauer“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 14.02.2015).

Usingen und Linden, den 15.01.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph *Andreas Fischer*
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 30

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Abwasserverband Oberes Usatal (14.12.2015)
Deutsche Bahn AG (10.11.2015)
Deutsche Telekom Technik GmbH (09.11.2015)
Fraport AG (18.11.2015)
Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (08.12.2015)
hessenArchäologie (20.11.2015)
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (08.12.2015)
NRM Netzdienste Rhein Main GmbH (07.12.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17.12.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (01.12.2015)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (11.11.2015)
Syna GmbH (16.11.2015)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Gemeindevorstand Grävenwiesbach (09.11.2015)
Gemeindevorstand Marktflecken Weilmünster (11.11.2015)
Gemeindevorstand Waldems (17.11.2015)
Hessisches Baumanagement (09.11.2015)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (12.11.2015)
Unitymedia GmbH (13.11.2015)

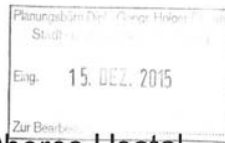
Keine Stellungnahme abgegeben haben

Agentur für Arbeit
Amt für Bodenmanagement
Ausländerbeirat
Botanische Vereinigung für Naturschutz
BUND KV Hochtaunus, Fr. Doris Warlich
BUND LV Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Finanzamt Bad Homburg
Gemeindevorstand Ober-Mörlen

Gemeindevorstand Weilrod
Gemeindevorstand Wehrheim
Gemeindevorstand Waldsolms
Gemeindevorstand Schmitten
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Hessisches Immobilienmanagement Frankfurt und Wiesbaden
Hessen-Forst, Forstamt Weilrod
HLB Basis
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Steuerungsberatung
Kreisausschuss Hochtaunuskreis, FB Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Katholische Kirchengemeinde Usingen
Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche von Hessen und Nassau
Kreisbauernverband Hochtaunuskreis
Kreisbrandinspektor
Kreishandwerkerschaft Hochtaunuskreis
Landesamt für Denkmalpflege
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Magistrat der Stadt Butzbach
Naturpark Hochtaunus
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Frau und Herr [REDACTED] 61250 Usingen
(08.12.2015)
Herr [REDACTED] 61276 Weilrod (10.12.2015)



Abwasserverband Oberes Usatal

AWV Oberes Usatal, An der Kläranlage, Friedrichsthaler Straße 4, 61250 Usingen

Planungsbüro Holger Fischer
Kourad-Adenauer-Straße 16
35440 Lindau

An der Kläranlage Usatal

61250 Usingen
St.Nr. 003.191.00013
Telefon 06081/9184318
Telefax 06081/9184325
Email: andreas.otto
@awv-usingen.de
Kläranlage:
Usingen-Kransberg
Tel. 06081/66079
Datum:
14.12.2015
Aktenzeichen:
ED/AS/BP/Usi

**Betreff: Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer, Stadtteil Usingen
Hier: Schreiben vom 05.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

1. Gemäß der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“, Bebauungsplan Entwurf, Planstand: 14.09.2015, bearbeitet durch Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH ist in der Kernstadt Usingen, im Bereich nördlich der Neutorstraße die Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Darüber hinaus befinden sich angrenzend an das geplante Bauvorhaben weitere Nutzungen im Umbruch.
2. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.
3. Der räumliche Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 61, die Flurstücke, die sich innerhalb des Gebietes befinden, der durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße begrenzt wird, eine Fläche in der Größe von rd. 1,67 ha.

Abwasserverband Oberes Usatal (14.12.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Google maps)

4. Gemäß der textlichen Festsetzung (Planstand: 14.09.2015, Entwurf) und der entsprechenden Begründung bzgl. des B-Plans und den wasserrechtlichen Gesetzesvorgaben soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
5. Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche der kanalisiert Fläche F35 „Usingen Mitte Nord“ (SMUSI – Prognose 2010) zugeordnet ist und an das RÜB - B11 - „Stockheimer Grund“ angeschlossen ist und somit in der bisherigen SMUSI-Berechnung Prognose 2010 bereits berücksichtigt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Siehe hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Einzugsgebiete (SMUSI Prognose 2010) mit dem markierten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

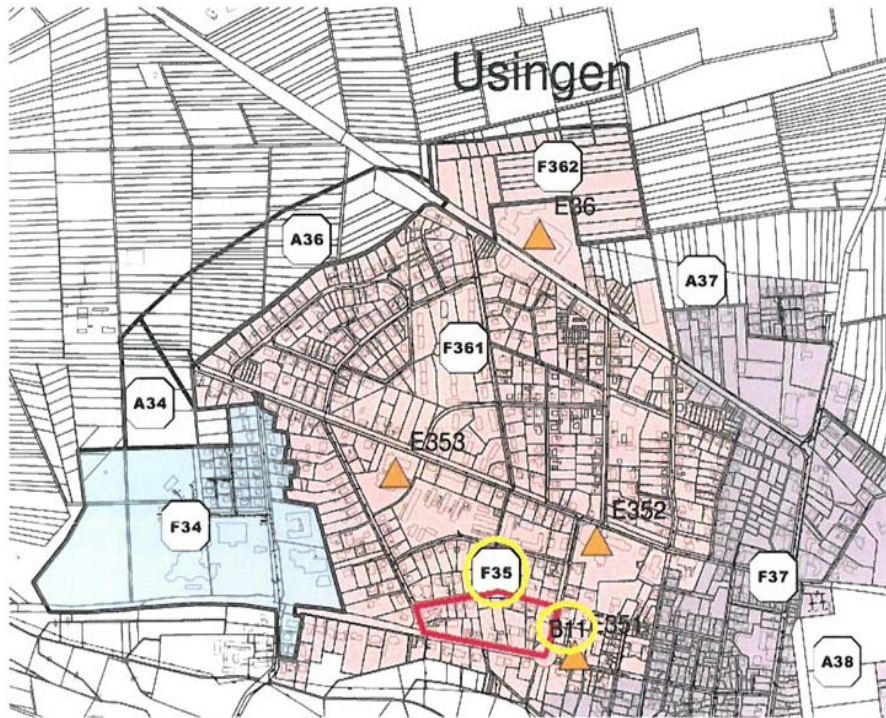


Abbildung 2: Übersichtslageplan Einzugsgebiete SMUSI Prognose 2010 (DAR GmbH)

6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Otto gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Camberger Strasse
10 • 60327 Frankfurt/Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad Adenauer Strasse 16

35440 Linden

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Camberger Strasse 10
60327 Frankfurt/Main
www.deutschebahn.com

Michael Stahl
Telefon 069 265-41383
Telefax 069 265-41379
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen Sta

TÖB FFM-15-11598

10.11.2015

Bauleitplanung der Stadt Usingen; Bebauungsplan „Neutorstrasse/ Auf der Schießmauer“, Stadtteil Usingen. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 abs. 2 Satz 1 Nr.3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

1. Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen, wird vorsorglich hingewiesen. Wir bitten Sie die Hessische Landesbahn am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG


i.V. Trobisch


i. A. Stahl

Deutsche Bahn AG (10.11.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hessische Landesbahn wurde entsprechend am Verfahren beteiligt und hat im Rahmen der Entwurfs offenlegung keine Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung abgegeben.

Von: Thomas.Dawid@telekom.de [mailto:Thomas.Dawid@telekom.de]

Gesendet: Montag, 9. November 2015 11:02

An: fischer@fischer-plan.de

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan "Neutorstraße / Auf der Schießmauer", Stadtteil Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information der Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan "Neutorstraße / Auf der Schießmauer", Stadtteil Usingen."

1. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die **Deutsche Telekom Technik GmbH** beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
2. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
3. Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis:
Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen.

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Dawid

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Thomas Dawid
PTI 34
Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel
+49 6171 8848-3690 (Tel.)
+49 170 8514701 (Mobil)

E-Mail: thomas.dawid@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN

Deutsche Telekom Technik GmbH (09.11.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Telefax -49560177 E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen
Adler/Gerhard
04.11.2015

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
18.11.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“, Stadtteil Usingen**
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Michael Müller
Dr. Matthias Zieschang

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.
2. Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungs-gebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

J. Klein

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T./BIC DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T./BIC DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Fraport AG (18.11.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
z. H. Herrn Julian Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

per Email an fischer@fischer-plan.de
in Kopie an stadt@usingen.de

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“, Stadtteil Usingen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3
BauGB

Sehr geehrter Herr Adler,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zum vorliegenden Verfahren der Bau-
leitplanung äußern zu können.

1. Im vorliegenden Fall wird eine Gemengelage in der Usinger Innenstadt anläss-
lich eines Bauvorhabens zur Errichtung eines Gebäudes für Betreutes Wohnen
mit Tagespflege überplant. Vorgesehen sind teilweise Festsetzungen als allge-
meines Wohngebiet, teilweise als Mischgebiet.
2. Im Plangebiet befinden sich mehrere Mitgliedsunternehmen der Handwerks-
kammer Frankfurt-Rhein-Main, darunter die Kfz-Werkstatt Auto Schönborn
GmbH (Neutorstraße 12), welche unmittelbar neben dem geplanten betreuten
Wohnen liegt. Nach Rücksprache mit der Firma Schönborn gehen von deren
Betrieb auch Geräusch- und Geruchsemissionen aufgrund von Arbeiten an Ka-
rosserien und Motoren aus. Diese könnten von den künftigen Anwohnern als
störend empfunden werden, insbesondere wenn man annimmt, dass die sich in
Betreuung Befindenden bereits gesundheitlich eingeschränkt sind und daher ei-
nes besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen. Darüber hinaus ist die Kfz-
Werkstatt auch samstags tätig und es besteht ein regelmäßiger frühmorgendli-
cher Anlieferverkehr, der betriebsbedingt über den rückwärtigen Grundstücksbe-
reich der Firma Schönborn erfolgt.
Wir sehen diese Problematik bisher nicht ausreichend untersucht und die Be-
lange der Firma Schönborn nur unzureichend gewürdigt. Ggf. kann es sinnvoll

Wenn Sie aktuelle Informationen zu unserem Leistungsangebot erhalten möchten,
abonnieren Sie unseren Newsletter unter www.hwk-rhein-main.de

Geschäftsbereich
Beratung

8. Dezember 2015

Ihr Zeichen: Adler / Gerhardt
Unser Zeichen: baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon 069 97172-214
Telefax 069 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC (Swift-Code) FFBDE333



Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (08.12.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst kann angemerkt werden, dass für das gesamte Quartier begrenzt durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden sollen, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Usingen sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des durch die umliegenden Straßenzüge begrenzten Quartiers geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zu leisten. Im Vordergrund steht dabei nicht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von konkreten Bauvorhaben, sondern vielmehr die Aufstellung eines „Angebotsbebauungsplanes“, der die Zulässigkeit von Vorhaben durch allgemeine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung normiert (hier: Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet).

Für den Bereich des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Die angestrebten städtebaulichen Ziele der Stadt Usingen für den Bereich des Plangebietes, wie z.B. Ausbildung einer Raumkante zur Neutorstraße, abgestufte Höhenentwicklung zwischen den gemischten Nutzungen entlang der Neutorstraße und der Wohnbebauung an der Straße Auf der Schießmauer sowie Sicherung eines grünen Blockinnenbereiches, können jedoch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes und nur auf Grundlage des § 34 BauGB im Ergebnis nicht sichergestellt werden.

sein, passive Schallschutzmaßnahmen beispielsweise bezüglich der Fensterisolierung für das Betreute Wohnen festzusetzen, um damit die Belastung zu reduzieren.

3. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

Der gegenwärtige Gebietscharakter entlang der Neutorstraße entspricht einem Mischgebiet, während der Gebietscharakter entlang der Straße Auf der Schießmauer einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zugeordnet werden kann. Das Planziel des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption auch aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften Übergang der zulässigen Nutzungen vorsieht. Hierbei wird die bestehende mischgebietstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Neutorstraße aufgegriffen und bauleitplanerisch gesichert. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegebenenfalls bereits jetzt mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander bestehender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Sofern, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen, innerhalb des Mischgebietes die geplante Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung erfolgt, ist hier schließlich unabhängig des konkreten Bauvorhabens und der entsprechenden Nutzungen immissionsschutzrechtlich der Schutzanspruch eines Mischgebietes gegeben. Dies bedeutet zugleich, dass für die umliegenden Nutzungen hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens auch die für Mischgebiet geltenden Orientierungs- und Grenzwerte der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke Anwendung finden. Aus der Umsetzung des Bauvorhabens selbst resultiert demnach kein erhöhter und über die Anforderungen des Mischgebietes hinausgehender Schutzanspruch.

Im Übrigen muss darauf hingewiesen werden, dass passive Maßnahmen zum Schallschutz bei Gewerbelärm nicht infrage kommen können, da hierdurch die Vorgaben der für Gewerbelärm einschlägigen TA Lärm mit den zu wählenden Immissionsorten nicht erfüllt werden können. Die maßgeblichen Immissionsorte werden entsprechend der TA Lärm im Einwirkungsbereich der Anlage festgelegt. Diese liegen bei bebauten Flächen jedoch 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Maßgebend ist hier die Bestandssituation des zu beurteilenden Gebäudes. Da die Immissionsrichtwerte somit Außenwerte darstellen, ist der Schutz der Wohnnutzung vor Gewerbelärm durch passiven Lärmschutz, der an den Außenbauteilen der Gebäude ansetzt, in der Regel nicht möglich. Hier können allenfalls architektonische Maßnahmen am Gebäude, wie z.B. die lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume und deren zur Belüftung notwendigen Fenster oder die Abschirmung der 0,5 m vor diesen Fenstern liegenden Immissionsorte im Nahbereich erfolgen. Mithin sind z.B. Schallschutzfenster zum Schutz vor Gewerbelärm nicht geeignet, da diese nicht den Pegel am Immissionsort senken, sondern am Schalldurchgang von außen nach innen ansetzen und damit gerade nicht den Anforderungen der TA Lärm zum Schutz des Immissionsortes außen vor dem Fenster entsprechen.

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Datum

Dr. Udo Recker M.A.

Stellvertretender Landesarchäologe

0611 6906-133

0611 6906-137

u.recker@hessen-archaeologie.de

20.11.2015

HESSEN



hessenArchäologie (20.11.2015)

Beschlussempfehlung

**Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Ihr Schreiben vom: 04.11.2015, ihr Zeichen: Adler/Gerhard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 20 HDSchG sind korrekt.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Udo Recker

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
LEITSTELLE UMWELT



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 401

Tel.: 06172 999-6006

Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06

OK
Dezember 2015



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

Planungsbüro H. Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 04.11.2015 (eingegangen am 06.11.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

1. Seitens des **Fachbereichs Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.
2. Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung des 1,67 ha umfassenden Gebiets in der Nähe des Stadtkerns, mit einer Wohnbau- sowie Mischnutzung. Mit dem Bebauungsplan sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudeensembles für Betreutes Wohnen mit Tagespflege geschaffen werden. Für das Areal des Geltungsbereichs existiert kein Bebauungsplan. Baurechtlich wird es derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird im Verfahren verzichtet.
4. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt.

Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Leitstelle Umwelt (08.12.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

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

5. Seitens des **Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** kann noch keine abschließende Stellungnahme bezüglich der oben genannten Planung abgegeben werden.

6. Unter Berücksichtigung der nachgereichten Unterlagen bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten, die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen:

1. Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

2. Zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag:

Generell sollten unter dem Punkt 3 „Übergeordnete Fachplanungen“ die Ziele des Landschaftsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) im Wirkraum des Plangebietes dargestellt und auf eine Vereinbarkeit geprüft werden. In diesem Fall stellt der Landschaftsplan das Plangebiet mit einem Entwicklungsziel „Siedlungsfläche“ sowie „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“ dar. Auch die direkt angrenzenden Flächen sind als „Siedlungsflächen“ bzw. „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt. Insofern ist bei der Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes kein Konflikt mit der Erreichung der Ziele des Landschaftsplanes ersichtlich.

3. Zur Artenschutzrechtlichen Prüfung:

Wir weisen darauf hin, dass, falls es zu einer Umsiedlung von geschützten Individuen kommen sollte, vorab ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.

4. Zu den Textlichen Festsetzungen:

a. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich des Verbotstatbestandes „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ für den Haussperling sowie für die Fledermäuse sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Der Ausgleich für den Haussperling ist im Verhältnis 1:3 vorzunehmen.

b. Wünschenswert ist eine Festsetzung zur Gestaltung der Dächer und Fassaden von Neben- und ggf. auch Hauptgebäuden. Eine dauerhafte Begrünung der Dächer sowie der Fassaden trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei und bietet zusätzlich vielfältige positive Auswirkungen auf die Naturschutzgüter (z. B. dem lokalen Klima, Wasser, Arten und Lebensräume). Ebenso können an geschlossenen Fassaden von Baukörpern Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel angebracht werden. Es kann sich dabei um baulich integrierte Nischen oder solitäre Nistkästen handeln.

c. Ein Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sollte vorsorglich in den textlichen Festsetzungen (D) ergänzt werden. Im Folgenden ein Vorschlag, wie eine solche Formulierung gestaltet sein könnte:

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 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

1. Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Baumbestand wird, sofern dieser aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert ist, wird bereits durch Symbol in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Hinweise zum Schutz von Bewuchs vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden jedoch zur Berücksichtigung durch den jeweiligen Bauherrn in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden entsprechend um die Aussagen des Landschaftsplanes ergänzt. Aufgrund der für den Wirkraum des Plangebietes gewählten Darstellungen besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Mit der Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie größeren Nebenanlagen im rückwärtigen Blockinnenbereich wird das Ziel einer hinreichenden Begrünung planerisch gesichert.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

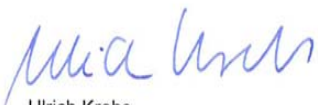
4. a.) Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Möglichkeit konkret-individuelle Regelungen für einen konkreten Vorhabenträger zu treffen handelt, werden die im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen gegebenenfalls erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4. b.) Der Anregung wird nicht entsprochen, da es sich vorliegend um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches innerhalb des baulich geprägten innerörtlichen Siedlungsbereiches mit allenfalls begrenzter Bedeutung für eine mögliche Aufwertung des Landschaftsbildes handelt. Insofern wird von weitergehenden Festsetzungen etwa zur Begrünung von Dachflächen oder Fassaden abgesehen.

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten führen können, außerhalb der Brutzeit und innerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen (01.12. – 31.01.) durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen,
- d. Rodungen von Gehölzen mit potentiellen Fledermausquartieren (Bäume mit Höhlen, Rissen oder Spalten) innerhalb der Winterruhezeit (01.12. – 31.01.) durchzuführen,
- e. außerhalb der Brut- und Setzzeit und innerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen 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.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Krebs
Landrat

4. c.) Der Anregung wird entsprochen; ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.



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

Planungsbüro Holger Fischer
Dipl. Geogr. Julian Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

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

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-81122
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
069 213-23558
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Adler/Gerhard
v. 04.11.2015

Unser Zeichen
N1-PM1 -cw

Telefon
069-213-23413



Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Adler,

1. auf Ihre Anfrage vom 04.11.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.
Wenn das Gebiet über den Istzustand hinaus mit Erdgas erschlossen werden soll, bitten wir Sie uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:
Herr Andreas Hillebrand
E-Mail: a.hillebrand@nrm-netzdienste.de
Tel.: 069 213-26628
3. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.
4. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (07.12.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

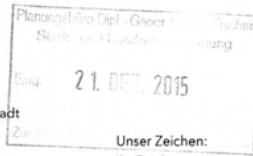
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Koordination



Kai Runge



Charmaine Wagner



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Usingen
Postfach 11 40
61241 Usingen

Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01-87
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Rainer Ort Müller
Zimmernummer: 3.09
Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914
E-Mail: rainer.ortmueller@rpda.hessen.de
Datum: 17. Dezember 2015

**Baugesetzbuch, § 13a
Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplanentwurf „Neutorstraße/Auf der Schießmauer“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 04. November 2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Die für eine Wohn- und Mischbebauung vorgesehene Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen gemischten Baufläche, Bestand. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.
2. Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.
3. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
4. Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-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

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt Dez. 31.2 (17.12.2015)

Beschlussempfehlung

Raumordnung und Landesplanung

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Entwurfsabklärung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.011.050-001.012	Neutorstraße 12	Böhmer Tankstelle mit KFZ-Werkstatt
2	434.011.050-001.028	Neutorstraße 10a	Bau- und Möbelschreinerei

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Bergaufsicht

5. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUG
 - 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.
6. Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.
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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

Rainer Ortmüller

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Bodenschutz

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Betriebsstätten nach der Altflächendatei werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise werden zur weitergehenden Berücksichtigung unter Punkt 4.4 in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen sowie ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal es sich um aktive Betriebsstätten handelt und konkrete Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt sind. Insofern ist auch eine entsprechende Kennzeichnung der jeweiligen Flurstücke im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bergaufsicht

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Überdeckung des Plangebietes von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
U 150-2015

Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 04.11.2015
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 01.12.2015

Usingen, Stadtteil Usingen, "Neutorstraße / Auf der Schießmauer" Bauleitplanung; Bebauungsplan, Az.: Adler / Gerhard Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.
2. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
3. 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.rp-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)

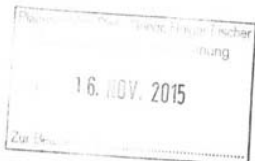
Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (01.12.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
Ihre Nachricht: 04.11.2015
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1528
Honsberg@region-frankfurt.de

11. November 2015

Usingen 15/15/Bp Bebauungsplan „Neutorstraße - Auf der Schießmauer“, 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.
2. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar. Die davon abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzung des nördlichen Randstreifens als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Realnutzung und der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche ist mit den dargestellten städtebaulichen Entwicklungszielen in diesem Gebiet vereinbar.
3. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF3333

Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (11.11.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprochen.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH • Urseler Straße 44-46 • 61348 Bad Homburg



Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kontakt: Jürgen Fischer
Telefon: +49 6172-962-133
Telefax: +49 69-310749-709133
E-Mail: juerqen.fischer@syna.de

Bad Homburg, den 16.11.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Bebauungsplanentwurf „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ Stadtteil Usingen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2. Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04.11.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4
65529 Frankfurt am Main
T +49 (0) 69 3107 - 1060
F +49 (0) 69 3107 - 1069
I www.syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. rer. pol. Holger Himmel

Geschäftsführer:
Bernadette Boot
Florian Pavei

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt am Main

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 74234

Steuernummer:
047 243 72361

Umsatzsteuer-ID-Nummer:
DE814303069

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 500 400 00
Konto 257 137 000
IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00
BIC: COBADEFFXXX

1. Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.
 2. 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 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. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.
- Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.
3. Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf**.

Ein Tochterunternehmen der Süwag Energie AG

Syna GmbH (16.11.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Hingegen wird von einer nachrichtlichen Übernahme der bestehenden Versorgungsleitungen in die Planzeichnung zum Bebauungsplan abgesehen, da sich diese überwiegend im Bereich der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden und mit ihrer Lage zeichnerisch unterhalb des Planzeichens für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches liegen würden. Im Bereich der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem nur die Hausanschlüsse, deren Darstellung in der Planzeichnung ebenfalls entfallen kann. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtsplan wird jedoch Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich vorliegend jedoch um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, sodass sich mit dem Bebauungsplan kein grundsätzliches Erschließungserfordernis ergibt. Die teilweise bestehenden und durch den Bebauungsplan in der Ausgestaltung als „Angebotsbebauungsplan“ städtebaulich ermöglichten bzw. auch gesteuerten Nachverdichtungspotenziale liegen nicht als Gesamtplanung vor.

4. 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 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 oder per Telefon unter der 069/3107-2188.

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.

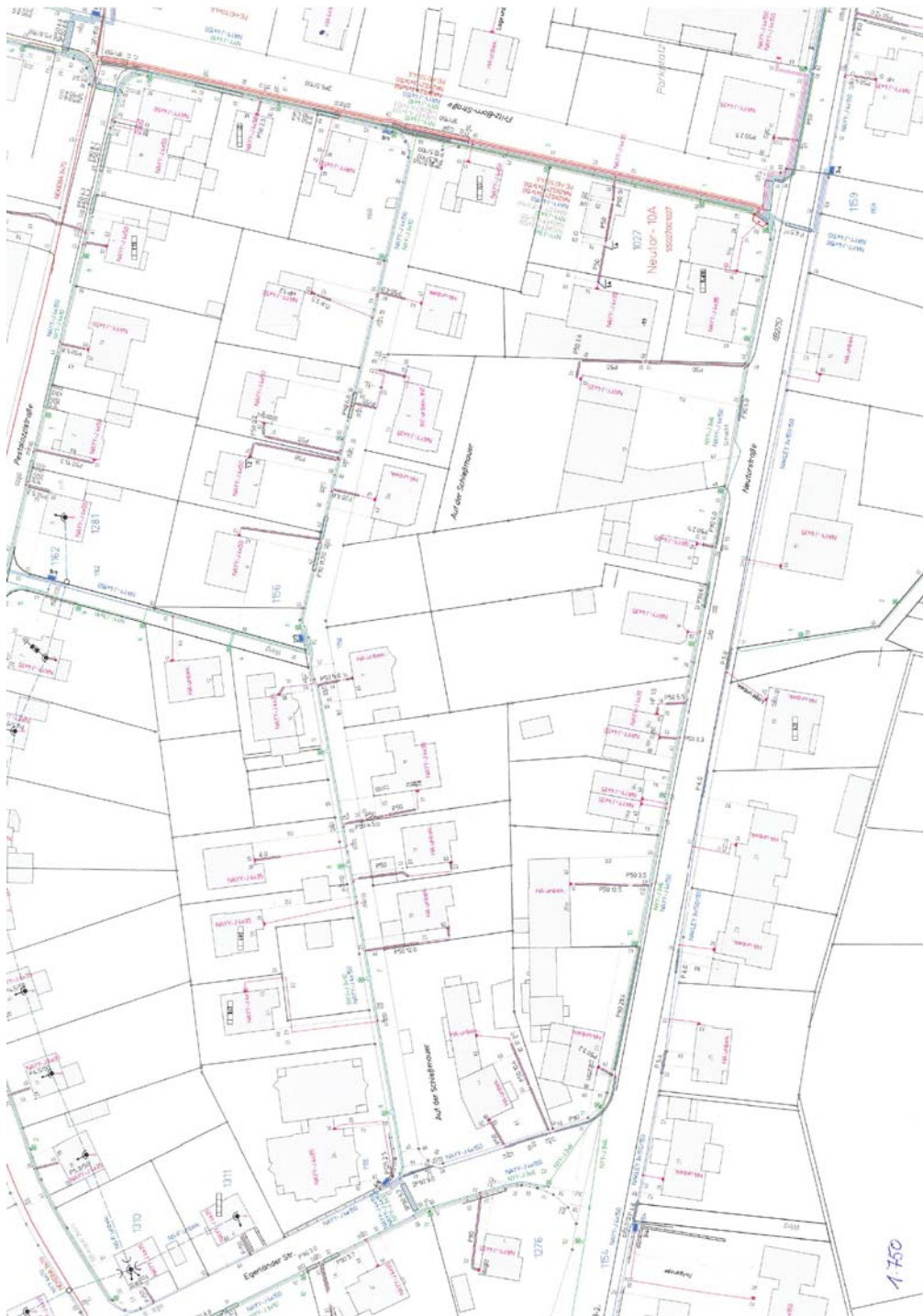
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

i.A. 

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da vorliegend jedoch keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich geplant sind, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich kein Handlungsbedarf.



Anlage zum Schreiben der Syna GmbH

Stadt Usingen
- Magistrat -
61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
10	1/10	102	103	21/22	
32	33	34	40	60	80
0 8. Dez. 2015					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		

8. Dezember 2015

Bebauungsplan Neutorstraße/Auf der Schießmauer

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nach reiflicher Überlegung und im Nachgang zu einem persönlichen Gespräch mit Frau Ohl (Bauamt) möchten wir uns zu dem Bebauungsbereich in o.g. Sache äußern und vorsorglich unseren Einspruch einlegen.
2. Als vor Jahren der Eigentümer der Immobilie an der Neutorstraße verstarb, wurden wir beim Bauamt vorstellig, um zu hinterfragen, wie weit in das Grundstück hineingebaut werden darf, sofern das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt wird. Wir bekamen die Auskunft, dass in diesem Gebiet eine sogenannte „grüne Lunge“ verlaufen würde – siehe Plan 1 im Anhang – und die Entfernung, ab der eine neue Bebauung möglich wäre, zu unserem Grundstück somit ca. 24m betragen würde. Diese Auskunft war für uns in jeder Hinsicht zufriedenstellend.
3. Mit Offenlegung und Einsichtnahme des diesbezüglichen Bebauungsplanes, waren wir doch sehr überrascht, als wir die neue Bebauungsgrenze sahen – siehe Plan 2 im Anhang -. Wir können nicht nachvollziehen warum ausgerechnet auf dem Grundstück, Flurkarte Nr. 3839/5, der Grenzverlauf der bebauungstechnisch einzuhalten ist, entgegen dem sonstigen Verlauf, im Zickzack verläuft, was bedeutet, dass die Entfernung zu unserem Grundstück nur noch ca. 14m beträgt. Wir haben das Grundstück Es drängt sich hier der Verdacht auf, dass eine Gebäudeplanung schon vorliegt und die Bebauungsgrenze dementsprechend angepasst wurde.
4. Wir bitten Sie den Sachverhalt noch einmal zu überprüfen und die Grenze gerade/diagonal in dem Flurstück 3839/5 verlaufend, etwas weiter nach unten zu setzen, so dass sie ca. 20m von unserem Grundstück entfernt verläuft. Auch vor dem Hintergrund, dass die Höhe des uns am nächsten gelegenen Gebäudes unter Umständen bei ca. 13m liegt und wir somit direkt einen „Betonklotz“ vor unsere Nase haben.

Frau und Herr [REDACTED], 61250 Usingen
(08.12.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Die angestrebten städtebaulichen Ziele der Stadt Usingen für den Bereich des Plangebietes, wie z.B. Ausbildung einer Raumkante zur Neutorstraße, abgestufte Höhenentwicklung zwischen den gemischten Nutzungen entlang der Neutorstraße und der Wohnbebauung an der Straße Auf der Schießmauer sowie Sicherung eines grünen Blockinnenbereiches, können jedoch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes und nur auf Grundlage des § 34 BauGB im Ergebnis nicht sichergestellt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher für das gesamte Quartier begrenzt durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Usingen sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des durch die umliegenden Straßenzüge begrenzten Quartiers geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zu leisten.

Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unserem Anliegen nachkommen und stehen selbstverständlich auch für ein persönliches Gespräch jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

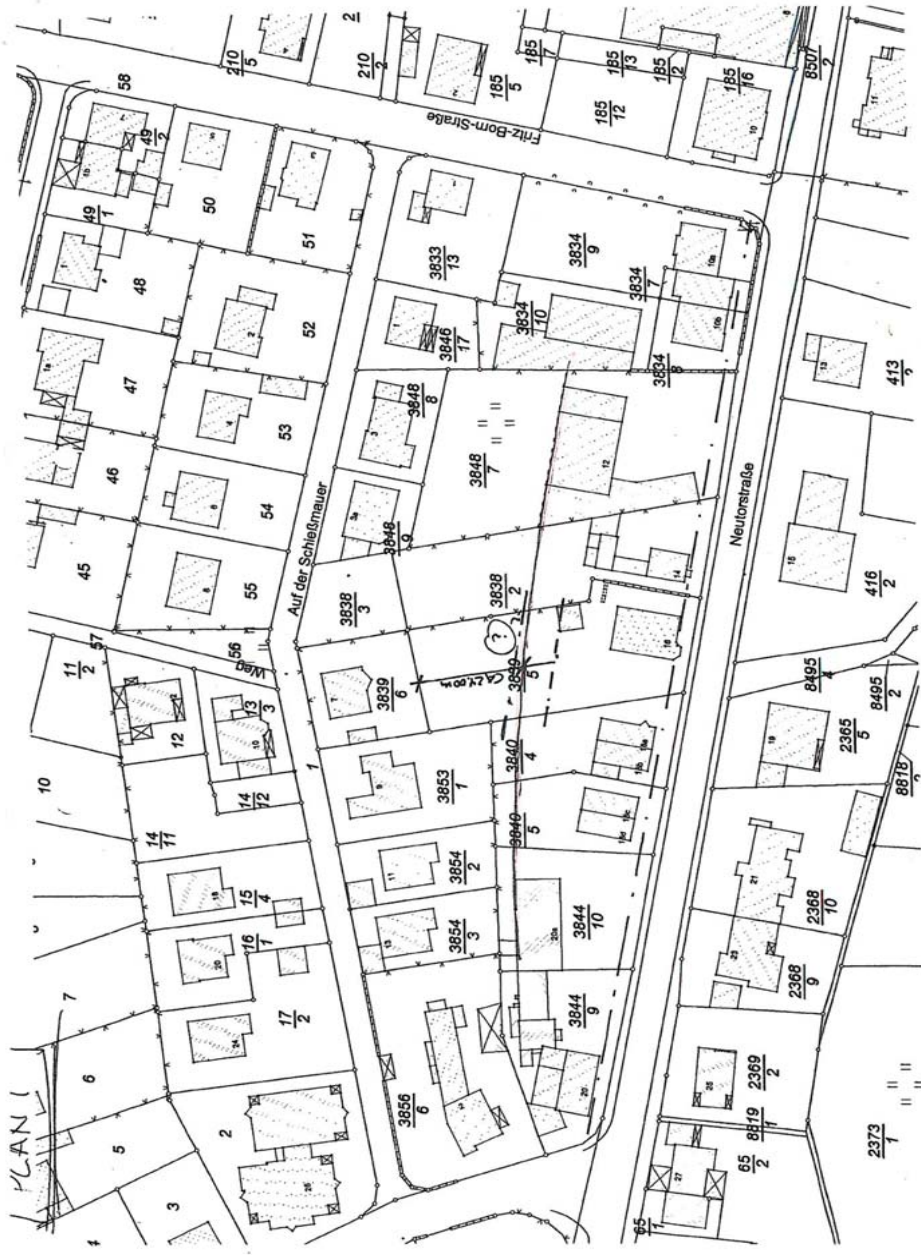
Handwritten signature in black ink, followed by a grey rectangular redaction box.

Anhang:
Plan 1
Plan 2

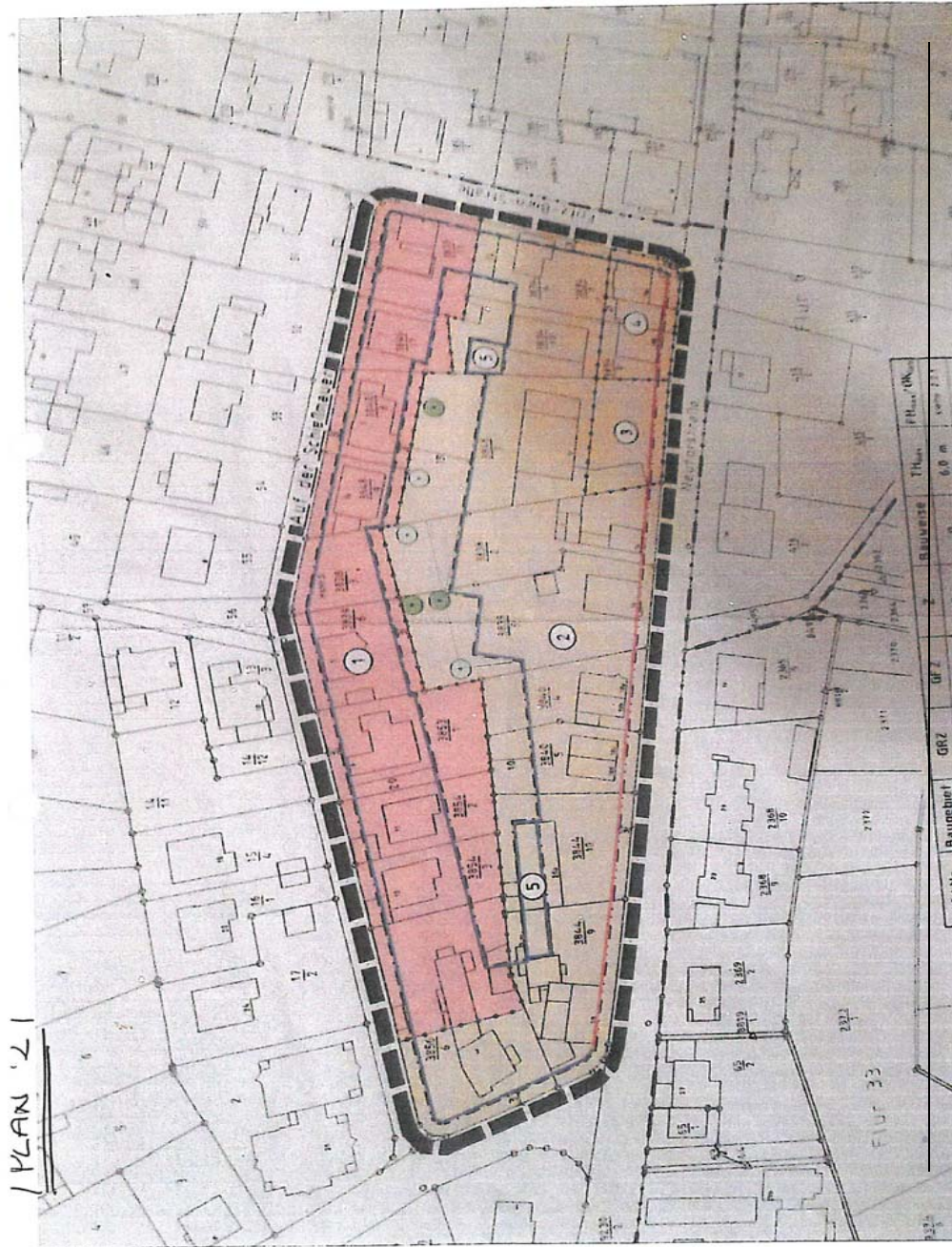
Gleichzeitig wird jedoch auch eine Bebauung und Nutzung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht, die im Sinne einer vom Gesetzgeber zunehmend geforderten baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung gleichwohl auch in gewissem Umfang eine rückwärtige Bebauung zulässt. Der Verlauf der rückwärtigen Baugrenzen ist in dem angesprochenen Bereich letztlich durch die Größe und den Zuschnitt der Baugrundstücke begründet und ermöglicht eine auch naturschutzfachlich verträgliche rückwärtige Bebauung, die nach wie vor einen hinreichenden räumlichen Abstand zur nördlich anschließenden Bebauung aufweist. Von den vorhandenen Gebäuden der Einwender sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes rd. 25-30 m Abstand zur rückwärtigen Baugrenze auf dem südlich angrenzenden Flurstück gegeben. Auch unter voller Nutzung der durch die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen Bebauungstiefen sowohl auf dem Flurstück der Einwender als auch auf dem südlich benachbarten Flurstück verbleiben zudem mindestens rd. 15 m Abstand. Auch wurde der Verlauf der rückwärtigen Baugrenzen so gewählt, dass ein hinreichend großer Grundstücksteil entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung auch zweckentsprechend bebaut werden kann. So ergibt sich bei der Prüfung der baulichen Ausnutzbarkeit der südlich an das Flurstück der Einwender angrenzenden Flurstücke unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksflächen ein Anteil bebaubarer Fläche, der knapp unterhalb der nach einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zulässigen Überbauung liegt. Zudem resultiert der rückwärtige Versatz der Baugrenzen insbesondere aus dem Erfordernis, die in diesem Bereich stark verspingenden Grundstücksgrenzen mit einer hierzu in Bezug gesetzten Möglichkeit zur zweckentsprechenden Bebauung der Grundstücke in Einklang zu bringen sowie aus der Überlegung eine gegliederte Raumkante anstelle einer einheitlichen Bauflicht zuzulassen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich Stellplätze und Garagen sowie größere Nebenanlagen unzulässig sind, sodass diese Bereiche auch von einer Bebauung von an sich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Schließlich kann angemerkt werden, dass die Bewertung der städtebaulichen Situation künftig nach den im Bebauungsplan formulierten und durch Festsetzungen normierten städtebaulichen Zielen erfolgt und nicht mehr wie bislang § 34 BauGB maßgeblich ist, der beim Kriterium des sich Einfügens eines geplanten Vorhabens letztlich wie bislang auf den vorhandenen Bestand an baulichen Anlagen und Nutzungen abstellt.

Zu 4: Der Anregung wird nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen und an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin festgehalten.

Zur Begründung wird auf die vorgenannten Ausführungen und Erläuterungen verwiesen.



Anlage 1 zum Schreiben vom 08.12.2015



Anlage 2 zum Schreiben vom 08.12.2015

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Homepage Usingen [mailto:usingen@ctwebwork.de]

Gesendet: Donnerstag, 10. Dezember 2015 12:34

An: usingen@ctwebwork.de; Ohl, Cornelia

Betreff: Website: Stellungnahme zum Bebauungsplan

Es wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan "Neutorstraße / Auf der Schießmauer" abgegeben:

Datum: 10.12.2015

Uhrzeit: 12:34 Uhr

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet Geäußert als: allgemein Planungsinteressierter

Stellungnahme/Anregungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. meine Anregung betrifft lediglich die unterschiedliche GFZ Angabe auf dem Flurstück 3844/10, welche im vorderen Bereich eine 3-geschossige und im hinteren Teil eine 1-geschossige Bauweise vorsieht. Für eine sinnvolle Planung wäre es hilfreich, wenn für die gesamte Fläche eine 2-geschossige Bauweise zulässig wäre.

 Mfg.

Herr [REDACTED], 61276 Weilrod (10.12.2015)

Beschlussempfehlung

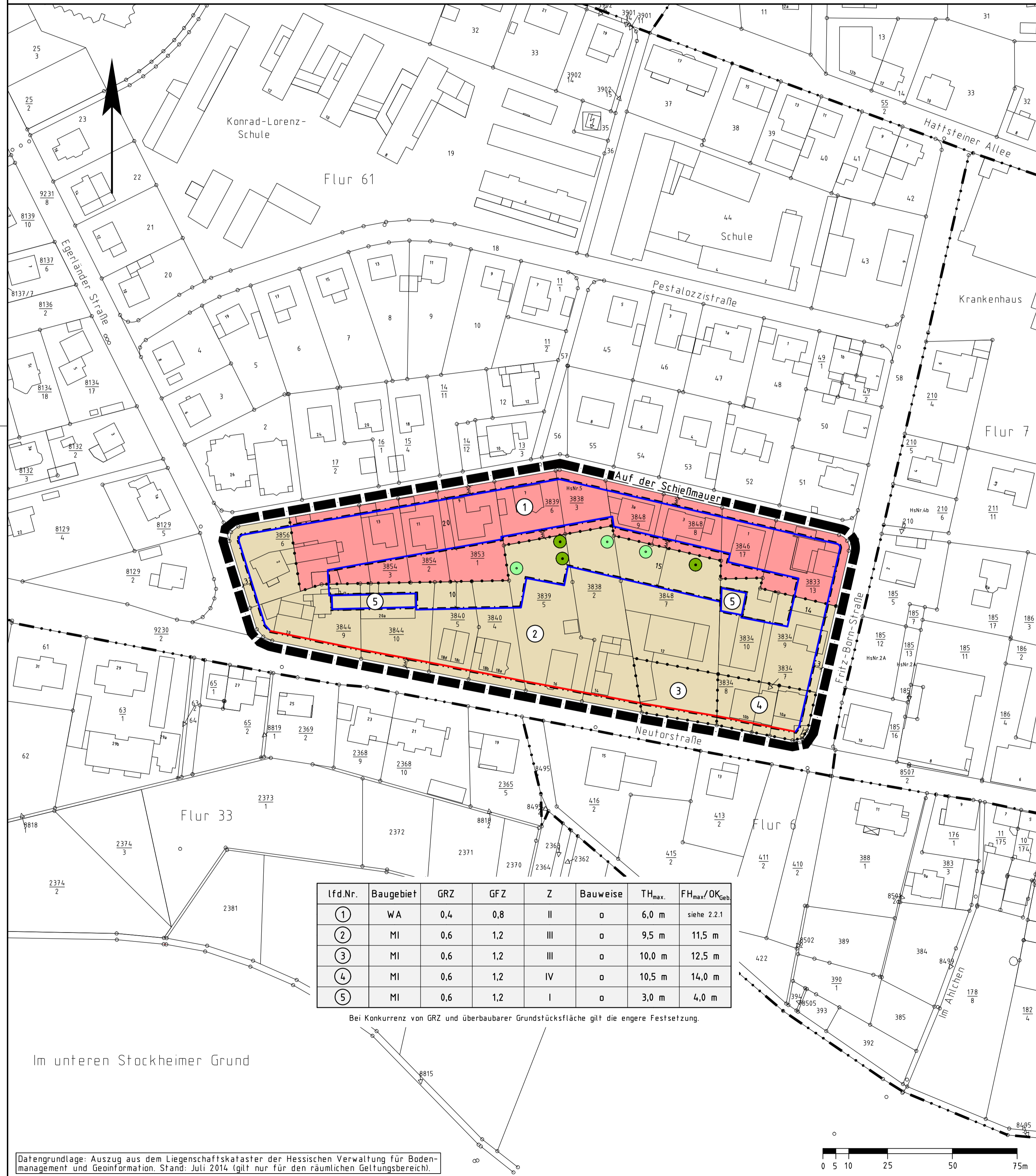
Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB jedoch nicht entsprochen und an der Planung in der vorliegenden Form weiterhin festgehalten.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II sowie für das Mischgebiet überwiegend auf ein Maß von Z = III, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. In Richtung des rückwärtigen Blockinnenbereiches werden durch Baugrenzen jedoch zwei Teilflächen abgegrenzt, innerhalb derer zur Vermeidung einer in der Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte unverträglichen Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Zudem wird für die vorhandene Eckbebauung im Bereich der Neutorstraße und der Fritz-Born-Straße bestandsorientiert die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = IV festgesetzt. Die Festsetzungen sind nach diesseitiger Auffassung dazu geeignet, eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu wahren und gleichzeitig Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Usingen sowie auch für die Grundstückseigentümer zu schaffen. Die Festsetzungen zur maximalen Eingeschossigkeit dienen insbesondere auch der Vermeidung städtebaulicher Spannungen bei dicht benachbarter Bebauung im rückwärtigen Blockinnenbereich sowie zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender baulicher Anlagen.

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Bebauungsplan

"Neutorstraße / Auf der Schießmauer"

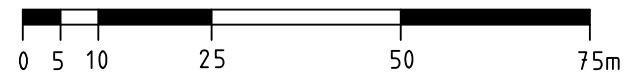


lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max.}	FH _{max./OK_{Geb.}}
1	WA	0,4	0,8	II	o	6,0 m	siehe 2.2.1
2	MI	0,6	1,2	III	o	9,5 m	11,5 m
3	MI	0,6	1,2	III	o	10,0 m	12,5 m
4	MI	0,6	1,2	IV	o	10,5 m	14,0 m
5	MI	0,6	1,2	I	o	3,0 m	4,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Im unteren Stockheimer Grund

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).



Rechtsgrundlagen

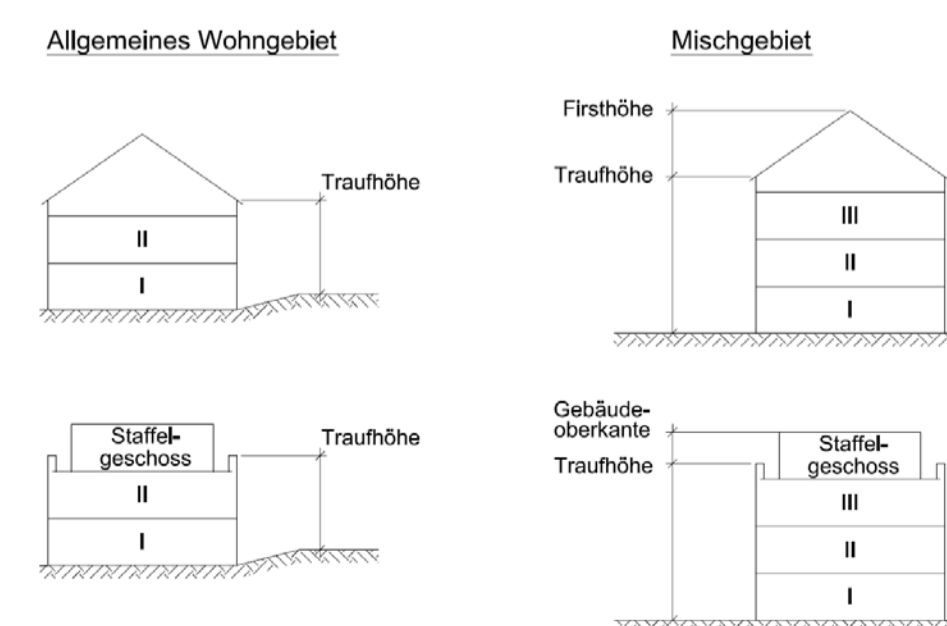
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe
- 1.2.2.4.2 Firsthöhe
- 1.2.2.4.3 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baulinie
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.4.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.5 Sonstige Pflanzzeichen
- 1.2.5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.1.2 **Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - 2.2.1.1 Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die Firsthöhe bzw. bei flach geneigten Dächern die Gebäudeoberkante, sind der oberste Gebäudeabschluss.
 - 2.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe bei flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um höchstens 3,50 m überschritten werden.
 - 2.2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.
 - 2.2.1.4 Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung



- 2.3 **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen über 30 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig.
- 2.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 2.5 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - 2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 - 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
 - 2.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.
- 2.6 **Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200		
Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos
Acer platanoides	- Spitzahorn	Salix alba
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus intermedia
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.
Quercus robur	- Stieleiche	Zierpflanze
Quercus petraea	- Traubeneiche	

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150		
Comus sanguinea	- Roter Hartnagel	Ribes div. spec.
Corylus avellana	- Hasel	- Beerensträucher
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Pyrus pyrastrae
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	- Wildbirne
Lonicera xylosteum	- Heckenkräuse	Rosa canina
Malus sylvestris	- Wildapfel	Sambucus nigra
		- Schwarzer Holunder
		Salix caprea
		- Salweide
		Viburnum lantana
		- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150		
Comus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius
Buddleja davidii	- Sommerlieder	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum
Deutzia hybrida	- Deutzie	- Blut-Johannisbeere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa vulgaris
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	- Flieder
Hesperis matronalis	- Mispel	Spiraea bumalda
		- Sommerspiere
		Weigelia florida
		- Weigelie
		Rosa div. spec.
		- Rosen

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.
Hedera helix	- Efeu	- Wilder Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Vitis vinifera
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt	- Echter Wein
		Humulus lupulus
		- Echter Hopfen

- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - 3.1 **Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 - 3.2 Die Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Bedachungen aus Zinkblech unzulässig.
 - 3.3 Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, straßenseitig um mindestens 1 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Dächer von Staffelgeschossen dürfen maximal 0,3 m über das aufgehende Mauerwerk herausragen.
- 3.2 **Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
- 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
- 4 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 4.1 **Stellplatzsatzung**
Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
 - 4.2 **Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
 - 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).
 - 4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Anlage 2

Usingen, den

AUFSTELLUNG	
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 01.06.2015.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am 10.06.2015.
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)
OFFENLAGE	
Stadtverordnetenbeschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB am: 12.10.2015.	
Bekanntmachung der Offenlage im Usinger Anzeiger am: 03.11.2015.	
Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: 12.11.2015 bis: 14.12.2015.	
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)
SATZUNGSBESCHLUSS	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am:	
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT	
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am:	
Usingen, den (Siegel)	Usingen, den (Siegel)
Wernard (Bürgermeister)	Wernard (Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06603 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 02.02.2015
29.04.2015
25.06.2015
31.03.2015
14.09.2015
15.01.2016

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Bebauungsplan
"Neutorstraße / Auf der Schießmauer"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bearbeitet: Adler
CAD: Reckling, Fester, Kiepert
Maßstab: 1 : 1000

Fassung zum Satzungsbeschluss



Anlage 3

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Neutorstraße / Auf der Schießmauer“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 15.01.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Beschleunigtes Verfahren	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
3.1.2	Mischgebiet	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Geschossflächenzahl	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	13
4.2	Einfriedungen	13
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	13
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
7	Immissionsschutz	14
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
10	Altablagerungen und Altlasten	17
11	Denkmalschutz	17
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	17
13	Bodenordnung	19
14	Kosten	19
15	Verfahrensstand	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Kernstadt Usingen ist im Bereich nördlich der Neutorstraße die Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Darüber hinaus befinden sich angrenzend an das geplante Bauvorhaben weitere Nutzungen im Umbruch. So steht etwa die ehemalige Sportschule auf dem Flurstück 3844/9 gegenwärtig leer und wird zum Verkauf angeboten, während auch auf dem Flurstück 3856/6 eine Erweiterung der Wohnnutzung geplant ist. Daher sollen für das gesamte Quartier begrenzt durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Usingen sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des durch die umliegenden Straßenzüge begrenzten Quartiers geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zu leisten.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html (02.02.15)

genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und stellt sich als Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen und Baukörpern dar. So befinden sich in der Neutorstraße sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Kfz-Handel mit Werkstatt, Schreinerei und Fensterbauunternehmen. Die Baustruktur weist dabei unterschiedliche Gebäudehöhen und Kubaturen auf. Im Bereich der Straße Auf der Schießmauer befinden sich hingegen in erster Linie Wohngebäude mit annähernd gleicher Gebäudegröße. Für den Bereich des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

Die angestrebten städtebaulichen Ziele der Stadt Usingen für den Bereich des Plangebietes, wie z.B. Ausbildung einer Raumkante zur Neutorstraße, abgestufte Höhenentwicklung zwischen den gemischten Nutzungen entlang der Neutorstraße und der Wohnbebauung an der Straße Auf der Schießmauer sowie Sicherung eines grünen Blockinnenbereiches, können jedoch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes und nur auf Grundlage des § 34 BauGB im Ergebnis nicht sichergestellt werden.

Der gegenwärtige Gebietscharakter entlang der Neutorstraße entspricht einem Mischgebiet, während der Gebietscharakter entlang der Straße Auf der Schießmauer einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zugeordnet werden kann. Das Planziel des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen in ihrer Sitzung am 01.06.2015 für den Planbereich eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 61, die Flurstücke innerhalb des gesamten Quartiers begrenzt durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,67 ha.

Bereich der Neutorstraße (Ansicht von Osten)



Bereich der Neutorstraße (Ansicht von Westen)



Straße Auf der Schießmauer



Kreuzungsbereich Egerländer Straße / Neutorstraße



Eigene Aufnahmen (01/2015)

Bereich der Neutorstraße



Autohaus und Werkstatt an der Neutorstraße



Eigene Aufnahmen (01/2015)

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar, sodass davon auszugehen ist, dass die Planung aufgrund der nur geringfügigen Abweichungen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes südlich der Straße Auf der Schießmauer als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung ebenfalls nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes teilträumlich entgegen. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung und zugleich einer den tatsächlichen Bestand an Nutzungen nachvollziehenden Festsetzung, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Darüber hinaus kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Innenbereich sowie zur Wiedernutzbarmachung von untergenutzten innerörtlichen Flächen geschaffen werden und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch werden für den gesamten Bereich des durch die umliegenden Straßen begrenzten Quartiers in zentraler Lage der Kernstadt Usingen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen, sodass der Bereich des Plangebietes mit der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsmischung gesichert und gestärkt werden kann.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde für den Bereich des Plangebietes ein städtebauliches Nutzungskonzept erarbeitet und hierbei die entsprechenden Planungsziele, wie z.B. die Ausbildung einer Raumkante zur Neutorstraße, die Sicherung der gemischten Nutzungen entlang der Neutorstraße und der Wohnbebauung an der Straße Auf der Schießmauer sowie die Sicherung eines grünen Blockinnenbereiches, schematisch dargestellt. Das Nutzungskonzept ist Grundlage der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes und war bereits Gegenstand der politischen Beratung.

Innerhalb des Plangebietes ist auf den Grundstücken in der Neutorstraße 14 und 16 zudem die Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Die bislang noch bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Neutorstraße 14 und 16 sollen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zurückgebaut und die Flurstücke zusammengelegt werden. Die Planung wurde im Rahmen des vorgenannten Nutzungskonzeptes berücksichtigt und in Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Usingen für den Bereich des Plangebietes gebracht, sodass eine städtebaulich und mit dem Umfeld verträgliche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ermöglicht werden kann. Darüber hinaus befinden sich angrenzend an das geplante Bauvorhaben weitere Nutzungen im Umbruch. So steht etwa die ehemalige Sportschule auf dem Flurstück 3844/9 gegenwärtig leer und wird zum Verkauf angeboten, während auch auf dem Flurstück 3856/6 eine Erweiterung der Wohnnutzung geplant ist.

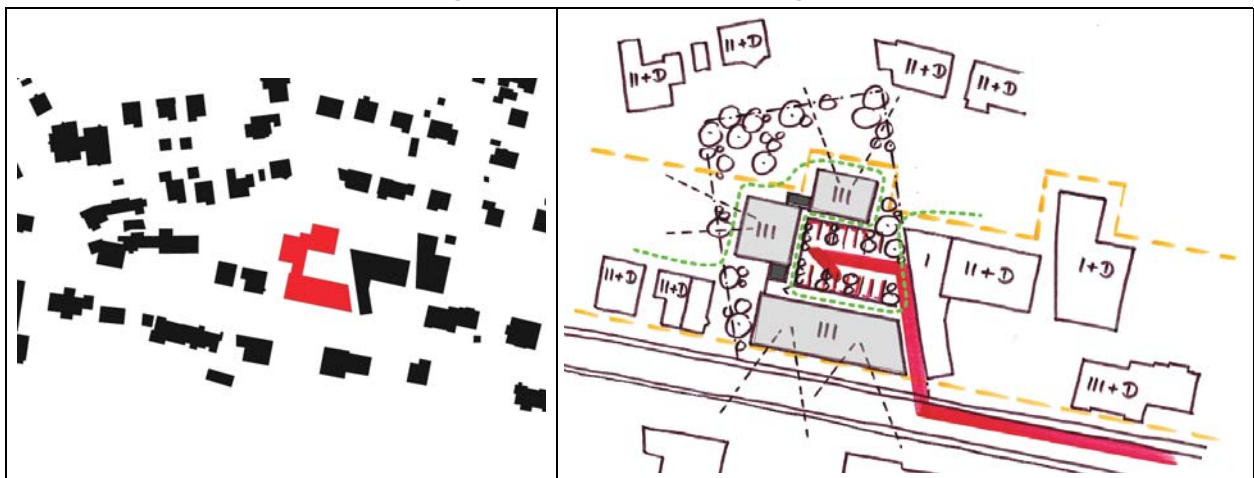
Städtebauliches Nutzungskonzept für den Gesamtbereich



Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 11/2014

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Städtebauliches Konzept zur Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage



Wellnitz Architekten BDA, Offenbach am Main

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Straßenansicht



Wellnitz Architekten BDA, Offenbach am Main

Abbildung ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt südlich der Straße Auf der Schießmauer bestandsorientiert ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.1.2 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt entlang der Neutorstraße und der Fritz-Born-Straße unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht auch hier dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die im Kontext der Lage und Nutzung des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können oder zu einer städtebaulichen Abwertung des gesamten Quartiers beitragen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen differenzierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine zweckentsprechende Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der innerörtlichen Lage des Plangebietes gerecht wird und zugleich auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** und für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest, sodass im Bereich der Neutorstraße in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine maßvolle städtebauliche Dichte zulässig ist, während sich die Geschossflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ergibt und insofern ebenfalls eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte ermöglicht wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** sowie für das Mischgebiet überwiegend auf ein Maß von **Z = III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. In Richtung des rückwärtigen Blockinnenbereiches werden durch Baugrenzen zudem zwei Teilflächen abgegrenzt, innerhalb derer zur Vermeidung einer in der Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte unverträglichen Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Hingegen wird für die vorhandene Eckbebauung im Bereich der Neutorstraße und der Fritz-Born-Straße bestandsorientiert die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = IV** festgesetzt.

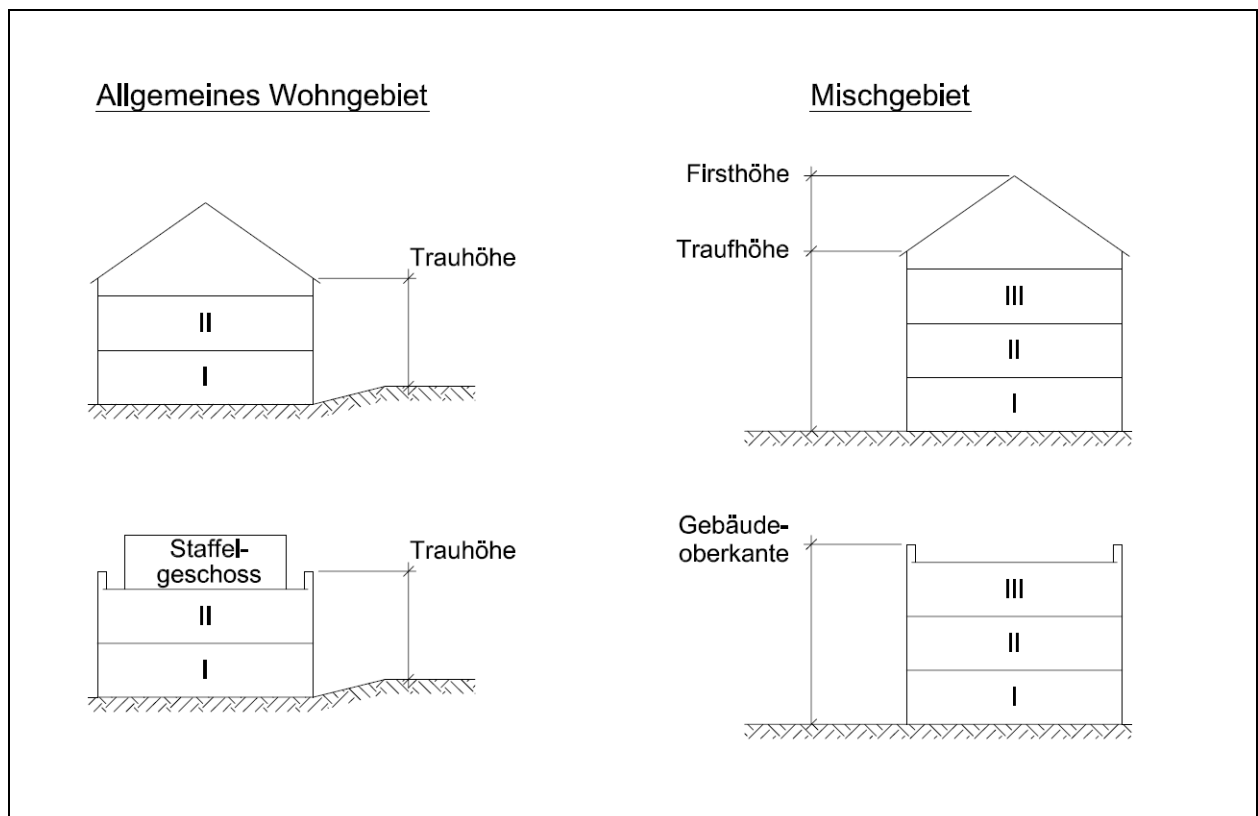
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass auch eine künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Die Festsetzungen erfolgen differenziert für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet sowie aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der planerischen Aufgabenstellung einer Sicherung baulichen Bestandes einerseits und einer behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung andererseits nochmals differenziert für das Mischgebiet, das daher in einzelne Teilbaugebiete unterteilt ist. Mit den getroffenen Festsetzungen kann mithin sichergestellt werden, dass die vorhandene Eckbebauung im Bereich der Neutorstraße und der Fritz-Born-Straße bestandsorientiert erfasst wird (Mischgebiet Nr. 3) und im übrigen Bereich des Mischgebietes Nr. 2 zugleich einheitliche Obergrenzen für die zulässige Höhenentwicklung formuliert werden können.

Im Bereich des zwischenliegenden Flurstückes 3848/7 wird aus städtebaulichen Gründen eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die zwar geringfügig über den Obergrenzen des Mischgebietes Nr. 2, aber unterhalb des Mischgebietes Nr. 4 im Bereich der angesprochenen und genehmigten Eckbebauung liegt. In Richtung des rückwärtigen Blockinnenbereiches werden durch Baugrenzen zudem zwei Teilflächen abgegrenzt (Mischgebiet Nr. 5), innerhalb derer zur Vermeidung einer in der Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte unverträglichen Bebauung gemäß der dort zulässigen eingeschossigen Bebauung nur eine deutlich reduzierte Trauf- und Firsthöhe zulässig ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht somit eine abgestufte Höhenentwicklung, die insofern auch den angestrebten Planzielen zur Sicherung und Ordnung der Höhenabwicklung entlang der Neutorstraße entspricht. Die besondere Schwierigkeit des Planverfahrens ist demnach wie bereits dargelegt darin zu sehen, einerseits den Bestand zu erfassen und andererseits den planungsrechtlichen Rahmen künftiger städtebaulicher Entwicklungen im Sinne einer Ordnung und Sicherung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen vorzugeben. Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan fest, dass Traufhöhe die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika) ist. Die Firsthöhe bzw. bei flach geneigten Dächern die Gebäudeoberkante, sind der oberste Gebäudeabschluss. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe bei flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, jedoch um höchstens 3,50 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.

Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für das Mischgebiet wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Entlang der Neutorstraße wird jedoch eine **Baulinie** festgesetzt, auf der gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Mit der festgesetzten Baulinie wird die städtebaulich gewollte Ausbildung einer weitgehend geschlossenen Raumkante entlang der Neutorstraße bauplanungsrechtlich vorgegeben und gesichert. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen über 30 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig sind.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Plangebiet fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist zudem mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Schließlich sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Mit den getroffenen Festsetzungen kann demnach ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Bedachungen aus Zinkblech unzulässig. Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, straßenseitig um mindestens 1 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Dächer von Staffelgeschossen dürfen maximal 0,3 m über das aufgehende Mauerwerk herausragen. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Kernstadt Usingen nördlich der Neutorstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Der Bushaltepunkt „Fritz-Born-Straße“ befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von den umgebenden Straßen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurden jedoch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption auch aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften Übergang der zulässigen Nutzungen vorsieht. Hierbei wird die bestehende mischgebietstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Neutorstraße aufgegriffen und bauleitplanerisch gesichert. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch gegebenenfalls zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegebenenfalls bereits jetzt mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch das Nebeneinander bestehender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Usingen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 14.12.2015 hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche der kanalisierten Fläche F35 „Usingen Mitte Nord“ (SMUSI-Prognose 2010) zugeordnet ist und an das RÜB (B11) „Stockheimer Grund“ angeschlossen ist und somit in der bisherigen SMUSI-Berechnung Prognose 2010 bereits berücksichtigt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend wird seitens des Abwasserverbandes festgestellt, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Zufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altablagerungen und Altlasten

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 17.12.2015 darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) folgende Datenbankeinträge im Bereich des Bebauungsplanes ergab:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.011.050-001.012	Neutorstraße 12	Böhmer Tankstelle mit KFZ-Werkstatt
2	434.011.050-001.028	Neutorstraße 10a	Bau- und Möbelschreinerei

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes sonstige Altablagerungen oder Altlasten nicht bekannt.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 09.11.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich zahlreiche **Telekommunikationsanlagen** der Telekom Deutschland GmbH befinden. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 08.12.2015 vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende **Bewuchs** während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende **Schutzmaßnahmen** vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.12.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Wenn das Gebiet über den Istzustand hinaus mit Erdgas erschlossen werden soll, wird um Kontaktaufnahme (Herr Andreas Hillebrand, E-Mail: a.hillebrand@nrm-netzdienste.de, Tel.: 069213-26628) gebeten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die **Planungen von Grünflächen** die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bildet.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine **dingliche Sicherung** aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die **Überbauung vorhandener Leitungstrassen** unzulässig ist. Aus diesem Grund sind für Planungen Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 16.11.2015 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die **Stromversorgung** zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich. Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz von Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe 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 von Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die **Einbringung neuer Versorgungserdkabel** nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der **Bauarbeiten** dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 17.12.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 01.12.2015 darauf hingewiesen, dass dem **Kampfmittelräumdienst** für den Bereich des Plangebietes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens der **Fraport AG** wird in der Stellungnahme vom 18.11.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 01.06.2015, Bekanntmachung: 10.06.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 12.11.2015 – 14.12.2015, Bekanntmachung: 03.11.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**: Anschreiben: 04.11.2015, Frist: 14.12.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 15.01.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 18.09.2015



Anlage 4

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„Neutorstraße / Auf der Schießmauer“**

Planstand: 15.01.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

1.	Beschreibung der Planung	1
2.	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	2
3.	Übergeordnete Fachplanungen.....	2
4.	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	2
5.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	2
6.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	3
7.	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	3
7.1	Boden und Wasser	3
7.2	Klima und Luft.....	3
7.3	Biotop- und Nutzungstypen: Tiere und Pflanzen	4
7.4	Artenschutzrechtliche Belange	11
7.5	Biologische Vielfalt.....	13
7.6	Landschaft und Ortsbild.....	13
7.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	13
7.8	Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	14
7.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
8.	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
9.	Eingriffsregelung.....	14

1. Beschreibung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und stellt sich als Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Gastronomie dar. In der *Neutorstraße* liegt der Schwerpunkt auf gemischten und gewerblich orientierten Nutzungen sowie einer Gastronomie. In der Straße *Auf der Schießmauer* befindet sich in dagegen in erster Linie Wohnbebauung.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet ein **städtebauliches Nutzungskonzept** erarbeitet. Zusätzlich zu den städtebaulichen Planungszielen (siehe Kap. 2 der Begründung) wurde die Sicherung eines grünen Blockinnenbereiches dargestellt. Aus dem Nutzungskonzept heraus entwickelt wurde innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken in der Neutorstraße 14 und 16 die Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung. In unmittelbarer Nachbarschaft an dieses Bauvorhaben befinden sich weitere Nutzungen im Umbruch (Leerstand auf Flurstück 3844/10, ehemals Sportschule, Erweiterung der Wohnnutzung auf Flurstück 3856/6). Daher sollen für das gesamte Quartier (Abgrenzung wie unten in Kap. 2 beschrieben) bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

Zur Ausweisung gelangt ein **Allgemeines Wohngebiet** (zugeordnet zur Straße *Auf der Schießmauer*) mit der Grundflächenzahl (maximal überbaubarer Flächenanteil eines Baugrundstückes) von 0,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II. Der überwiegende Bereich des Quartiers wird als **Mischgebiet** mit der Grundflächenzahl von 0,6 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III festgesetzt. Im Mischgebiet Nr. 5 ist lediglich ein Vollgeschoss erlaubt. Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

Zur Umsetzung der Planung dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB, dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich des Stadtteils Usingen. Das gesamte Quartier wird im Süden von der *Neutorstraße*, im Westen von der *Egerländer Straße*, im Norden von der Straße *Auf der Schießmauer* und im Osten von der *Fritz-Born-Straße* eingegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,67 ha. Nach Klausing (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 302.5 Usinger Becken (Haupteinheit 302: Östlicher Hintertaunus). Die Höhenlage beträgt etwa 290 m ü. NN.

3. Übergeordnete Fachplanungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar. Für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im **Landschaftsplan** ist das Plangebiet mit einem Entwicklungsziel „Siedlungsfläche“ sowie „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“ dargestellt. Auch die direkt angrenzenden Flächen sind als „Siedlungsflächen“ bzw. „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt. Insofern ist bei der Berücksichtigung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes kein Konflikt mit der Erreichung der Ziele des Landschaftsplanes ersichtlich.

4. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind. Sofern die Standflächen nicht innerhalb von baulichen Anlagen angeordnet werden, können dies auch durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern begrünt werden.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG) (siehe Kap. 9 der Begründung).

5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen (Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.2).

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und auf die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) wird hingewiesen (siehe auch Kap. 8 der Begründung).

6. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

7. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Laut BodenViewer Hessen (www.bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) finden sich im Untersuchungsgebiet Böden des Typs Braunerde, welche zur Untergruppe der Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen zuzuordnen sind. Als Vorbelastung ist die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung durch Stellplätze und Hofeinfahrten zu berücksichtigen.

In der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ ist das Plangebiet in der Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet.

Durch die mit der Planung verbundenen neuen Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über die folgenden Festsetzungen bzw. Hinweise auf gesetzliche Bestimmungen eine Minimierung dieser Auswirkungen an:

- Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Zufahrten, sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Darüber hinaus soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (insbesondere Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen) zur Erhöhung der Verdunstungsrate und der Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

7.2 Klima und Luft

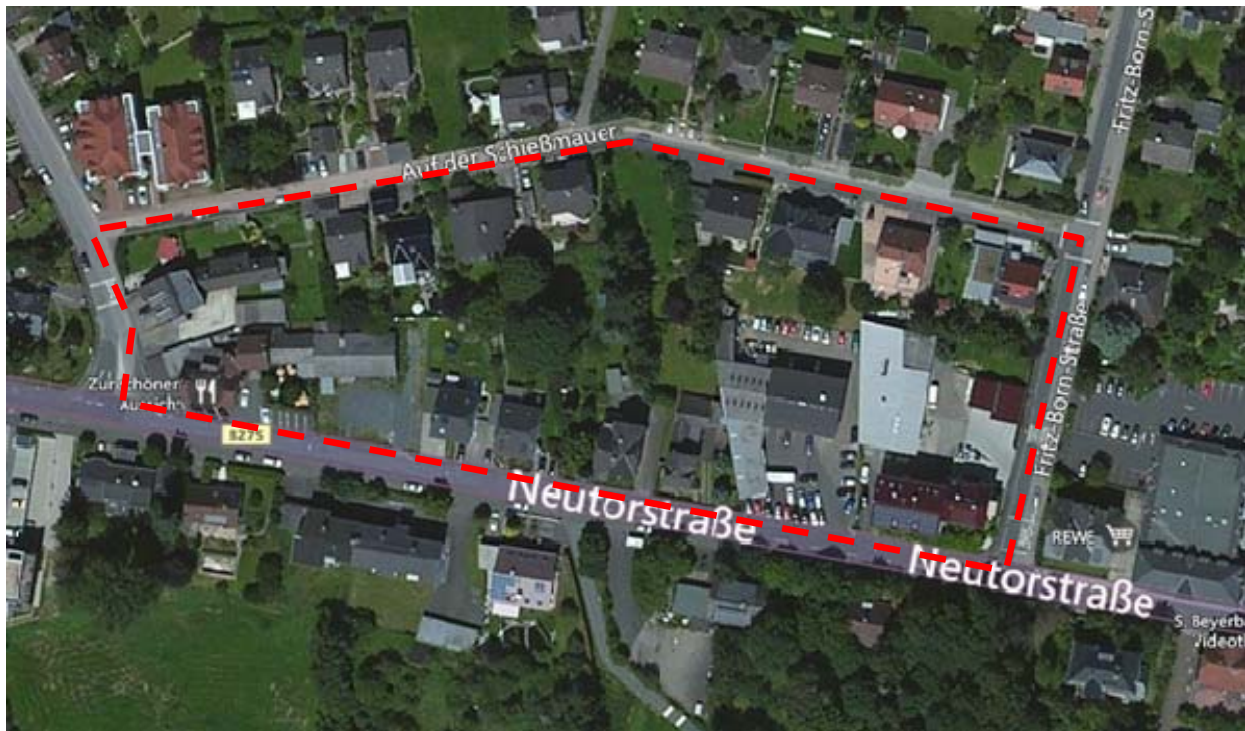
Aus klimatischer Sicht dienen die vorhandenen Gärten und Freiflächen, unter anderem der Gehölzbestand im mittleren Bereich des Geltungsbereiches (Flurstücke 3839/5, 3838/2, 3838/3) der Produktion von Frischluft und erfüllen damit eine gewisse Funktionen für das örtliche Kleinklima. Durch die Festset-

zungen im Bebauungsplan soll diese zentrale West-Ost verlaufende Zone deshalb als grüner Blockinnenbereich gesichert werden und somit weiterhin seine Klimafunktion erfüllen können. Dadurch sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der umliegenden Bebauung zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf einzelne Parzellen im Baugebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

7.3 Biotop- und Nutzungstypen: Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im November 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Im nachfolgenden werden die Kartier-Ergebnisse beschrieben.



Das Plangebiet im Luftbild, www.bing.com, eigene Darstellung

Neutorstraße 14 mit Flurstück Nr. 3838/2



Foto 1: Vorgarten Neutorstraße 14. Blickrichtung nach Osten



Foto 2: Vorgarten Neutorstraße 14, Blickrichtung Nord-westen auf den Innenhof



Foto 3: Blick auf Neutorstraße 16 mit Grenz-bepflanzung. Standort Garten Flurstück 3838/2



Foto 4: Gartengrundstück 3838/2. Blickrichtung nach Norden in den Garten



Foto 5: Östlicher Gartenbereich Flur Nr. 3838 / 2

Der Vorgarten der Neutorstraße 14 wird zur Straße hin mit einer 1,40 m hohen und 1 m breiten *Liguster*-Hecke (*Ligustrum vulgare*) (Foto 1 rechter Bildrand) abgegrenzt. Im Vorgarten stehen mehrere Nadelholz-Gruppen in einem Rasen magerer Ausprägung mit *Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Gänseblümchen* (*Bellis perennis*), *Weißklee* (*Trifolium repens*) und verschiedenen *Moos*-Arten. Die Nadelholz-Gruppen bestehen (Foto 1 und 2) aus hohen alten *Blaufichten* (*Picea pungens*), *Lebensbäumen* (*Thuja* in Sorten), *Blauen Scheinzypressen* (*Chamaecyparis lawsoniana* in Sorten) und einer *Eibe* (*Taxus baccata*). Ein *Winter-Duft-Schneeball* (*Viburnum farreri*) und eine *Mahonie* (*Mahonia aquifolia*) stehen direkt am Haus. Die Garagen-Zufahrt ist mit Waschbetonplatten befestigt, die als Spurbahn verlegt sind. Der hintere, teilweise überdachte Bereich ist mit Betonplatten versiegelt.

Der Gartenbereich hinter den Gebäuden wird sowohl westlich als auch östlich von ca. 8 m hohen geschlossenen *Fichten*-Reihen begrenzt (Foto 11 und 12). Im Unterwuchs der westlichen Fichten-Reihe wachsen *Holunder* (*Sambucus nigra*), *Spitzahorn-Sämlinge* (*Acer platanoides*), *Mahonien* (*Mahonia aquifolia*), *Brombeeren* (*Rubus fruticosus*), *Efeu* (*Hedera helix*) und *Schöllkraut* (*Chelidonium majus*). An der südwestlichen Mauer stehen *Blaue Scheinzypressen* (*Chamaecyparis lawsoniana*) und ein mehrstämmiger *Lebensbaum* (*Thuja occidentalis*) (Foto 10). Des Weiteren wachsen in der ehemaligen Rasenfläche eine mehrstämmige *Blutpflaume* (*Prunus cerasifera* ‚Nigra‘), eine durchgewachsene *Liguster*-Hecke (*Ligustrum vulgare*) und einzelne *Rosen* (Foto 11). Der ehemalige Rasen ist durch die Beschattung stark vermoost und mit *kriechendem Hahnenfuß* (*Ranunculus repens*), *Gundermann* (*Glechoma hederacea*) und *Spitzwegerich* (*Plantago lanceolata*) durchsetzt. Der südliche Teil der Freifläche besteht fast ausschließlich aus *Moos*.

Neutorstraße 16 mit Flurstück Nr. 3839/5



Foto 6: Vorgarten Neutorstraße 16



Foto 7: Bereich westlich des Gebäudes vom Garten aus gesehen



Foto 8: Neutorstraße 16, Hof / Zufahrt östlich des Gebäudes



Foto 9: Blick auf Neutorstraße 16 vom Garten aus



Foto 10: Baumreihe, östliches Gartengrundstück. Flurstück 3839/5



Foto 11: Blick Richtung Flurstück 3838 / 2. Die Fichtenreihe befindet sich bereits auf dem Nachbargrundstück



Foto 12: Gartengrundstück Flur Nr. 3839/5, westlicher Bereich

Der Vorgarten und das Flurstück der Neutorstraße 16 sind in einem ungepflegten Zustand. Der Vorgarten ist auf Foto 6 zu sehen. Westlich des Gebäudes (Foto 7) wachsen drei hohe Haseln (*Corylus avellana*), zur Straßenseite hin ein hoher Lebensbaum (*Thuja* in Sorten). Östlich des Gebäudes befindet sich ein

gepflasterter Hof (teils mit Naturstein, teils mit Beton-Verbundsteinen befestigt, Foto 8). Über diesen Zugang gelangt man hinter das Gebäude in den Garten.

Im Garten wachsen nordöstlich hinter dem Haus eine alte *Zwergkiefer* (*Pinus mugo*; (Höhe ca. 5 m), ein *Lebensbaum* (*Thuja i.S.*), eine durchgewachsene *Liguster*-Hecke, eine *Hasel* (*Corylus avellana*) und ein *Falscher Jasmin* (*Philadelphus ssp.*). Sie grenzen einen alten Sitzplatz ein (Foto 9). An der östlichen Grenze befindet sich eine Baumreihe aus *Blaufichten* (*Picea pungens*), einer *Weißtanne* (*Abies alba*), einer *Lärche* (*Larix decidua*), einem *Wacholder* (*Juniperus i. S.* und mehreren *Lebensbäumen* (*Thuja occidentalis*). Außerdem steht dort eine breite *Zwerg-Scheinzypresse* (*Chamaecyparis lawsoniana* ‚*Mini-ma Glauca*‘) (Foto 10, Vordergrund). Die Unterschicht der Baumreihe wird aus *Efeu* (*Hedera helix*), *Sämlingen von Hasel* (*Corylus avellana*), *Spitz-Ahorn* (*Acer platanoides*), *Kirsche* (*Prunus avium*), *Holunder* (*Sambucus nigra*), *Schöllkraut* (*Chelidonium majus*) und *Efeu* (*Hedera helix*) gebildet. Foto 11 zeigt den Blick auf die *Fichten*-Reihe, die auf dem Nachbargrundstück wächst (3838/2, Neutorstraße 14). An der westlichen Grundstücksgrenze sieht man einen großen Baumstumpf. Nordwestlichen dahinter wachsen *Hasel*-Büsche an der Grenze. Die gesamte Freifläche (Foto 12) besteht aus einer *eutrophen Ruderalflur* mit *Brennnesseln* (*Urtica dioica*), *Giersch* (*Aegopodium podagraria*), *Kratzdisteln* (*Cirsium ssp.*), *Taubnesseln* (*Lamium album*) und *verschiedenen Labkraut-Arten* (*Galium ssp.*). Dazwischen finden sich *Eichen*-, *Holunder*- und *Hasel-Sämlinge*.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen Neutorstraße 14 und 16

Obwohl die Gärten einen alten Baumbestand aufweisen, besteht dieser hauptsächlich nur aus fremdländischen (Lebensbäumen und Zypressen) oder standortfremden (überwiegend Fichten) Nadelgehölzen bzw. Koniferen. Diese besitzen floristisch betrachtet eine geringe Wertigkeit. Einzig allein eine große Tanne wird mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft. Die Laubgehölze (Liguster, Rosen) sind von mittlerer bis untergeordneter Bedeutung. Die Bedeutung für die Fauna wird im Kap. 7.4, sowie im separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert.

Die Freifläche der Neutorstraße 16 wurde in den letzten Jahren nicht gepflegt. Dadurch hat sich bereits eine Sukzession mit einheimischen Laubgehölzarten wie Holunder, Ahorn und Eiche eingestellt. Da sich das Sukzessionsstadium aber noch im Anfang befindet und die Fläche an sich eutrophiert ist (Brennnesseln, Giersch u.a.), wird auch dieser Bereich mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit eingestuft.

Flurstück 3838 / 3, Lage „Auf der Schießmauer“ zwischen Haus Nr. 3a und Haus Nr. 7



Foto 13: Blick auf Gartengrundstück 3838 / 3. Standort: Auf der Schießmauer 5. Blickrichtung Südwesten.



Foto 14: Blick auf die gemischte Hecke Gartengrundstück 3838 / 3 an der östlichen Grenze.

Das Flurstück 3838/3 ist zum Flurstück 3838/2 derzeit nicht abgegrenzt. Der im Foto sichtbare Zaun grenzt das Flurstück zur Straße „Auf der Schießmauer“ ab. Die *gemischte Hecke* an der östlichen Grenze

des Gartengrundstückes (Foto 14) besteht aus *Holunder*, *Hasel* und einzelnen *Spitz-Ahorn-Sämlingen*. Im Unterwuchs wachsen *Brombeeren*, *Brennnesseln* und *Giersch*. An der westlichen Grenze standen ehemals Fichten, die aber abgeholzt wurden. Die Wiese ist ebenfalls stark vermoost und mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Klee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) durchsetzt. Die gemischte Hecke besitzt eine geringe bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes.

Flurstück 3848 / 7, zwischen Auf der Schießmauer 3a, 3 und der Neutorstraße 12 (Autohaus)



Foto 15: Blick auf Flurstück 3848 / 7. Standort: Auf der Schießmauer 3. Blickrichtung Südwesten. Die Fichtenhecke im Hintergrund steht auf Flurstück 3838/2



Foto 16: Blick auf Flurstück 3848/7. Standort wie Foto 15. Blickrichtung Süden auf die Esche und das Autohaus

Das nördliche Teilstück des Hofes hinter dem Autohaus ist erhöht und mit einer Mauer abgefangen. Somit liegt es auf der gleichen Höhe wie die Terrassen Auf der Schießmauer 7. Die Fläche war im Nov. 2014 frisch aufgeschüttet und mit Kräutern bewachsen (*Ruderalflur*). Dominant ist dort eine *Esche (Fraxinus excelsior)* (Foto 15 und 16) mit einem Stammumfang von 80 -100 cm. Die Esche besitzt eine hohe Wertigkeit und wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die aufgeschüttete Fläche besitzt eine geringe Wertigkeit bezüglich des Arten- und Biotopschutzes.

Weitere Hausgärten im Quartier



Foto 17: Garten mit Nadelgehölzen. Standort Fritz-Born-Straße

Neutorstraße 20a (Sportschule) mit Flurstück 3844/10



Foto 18: Standort im Hof der Sportschule, Flurstück 3844/10, Blickrichtung Westen auf Neutorstraße 20 (Gasthaus Zur schönen Aussicht)



Foto 19: Standort im Hof der Sportschule, Flurstück 3844/10, Blickrichtung Osten auf Haus Nr. 10 d im Vordergrund

Der vordere Bereich des Flurstückes 3844/10 ist geschottert. In den westlichen Randbereichen vor dem Gebäude hat sich eine hohe *Wildstaudenflur* mit *Berufkraut* (*Erigeron strigosus*), *Disteln*, *Labkraut-Arten* (*Galium ssp.*), *Brennnesseln* (*Urtica dioica*), *Schöllkraut* (*Chelidonium majus*), *Johanniskraut* (*Hypericum perforatum*) und *Schafgarben* (*Achillea millefolium*) entwickelt. Hinter dem Gebäude an der Grundstücksgrenze wächst ein *Gebüsch* aus *Kirschen* (*Prunus avium*) und *Holunder* (*Sambucus nigra*). Der Unterwuchs besteht aus einer *Wildkrautflur* mit *Disteln*, *Giersch* und *Labkraut*.

Die Wildkrautflur vor dem Gebäude ist floristisch betrachtet von einer geringen bis mittleren Wertigkeit. Insgesamt betrachtet hat die Fläche eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Neutorstraße 10 a bis 10 d



Foto 20: Hausgarten Neutorstraße 10c und 10d, Flurstück 3840/5. Blickrichtung Osten.



Foto 21: Hausgarten Neutorstraße 10c und 10d, Flurstück 3840/5. Blickrichtung Südosten.

Die Gärten der zwei Doppelhaushälften Neutorstraße 10 a – 10 d sind reine Rasenflächen, die mit Kinder-Spielgeräten ausgestattet sind.

Gesamtbewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Insgesamt betrachtet kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Wertigkeit zu.

Im Bebauungsplan wird ein großzügiger Blockinnenbereich mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen als Grünzone gesichert. Konkret wurden die Esche auf Flurstück 3848/7, sowie zwei Nadelgehölze (eine Tanne, *Abies alba* und eine Lärche, *Larix decidua*) auf Flurstück 3839/5 festgesetzt. Des Weiteren werden heimische Laubbäume und Sträucher zur Anpflanzung auf den Freiflächen festgesetzt.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vom Juli 2014 bis Juli 2015 eine Erfassung der Tiergruppe Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. In einem separaten Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom September 2015, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Tiergruppen ausführlich diskutiert.

Als Kapitel „Fazit“ wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ab S. 31ff. folgendes zusammengefasst:

„... Das vorliegende Gutachten untersucht ..., ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. ...

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelart der **Haussperling** sowie die **Zwergfledermaus** und die „**Bartfledermaus**“ hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für den **Haussperling** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*
- *Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch einen Kolonienistkasten zu ersetzen.*

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell **vorhabensspezifische Störwirkungen** zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen

zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende **Maßnahmen** zum Schutz und Erhalt der **Avifana** zu beachten:

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*
- *Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten) sind wünschenswert.*

Fledermäuse

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für die Zwergfledermaus und die „Bartfledermaus“ bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.*
- *Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.*
- *Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermaus-nistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.*

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können überfliegende Individuen sowie räumliche Veränderungen im Jagdhabitat und an den Quartieren betreffen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die direkte Beleuchtung von Einflugbereichen zu nachhaltigen Störungen führen kann.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.“

7.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, aber der grüne Blockinnenbereich gesichert wird und somit eine Funktion für die biologische Vielfalt einnehmen kann, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.6 Landschaft und Ortsbild

Das Plangebiet zwischen der *Neutorstraße*, der *Straße Auf der Schießmauer*, der *Fritz-Born-Straße* und der *Egerländer Straße* stellt eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen und Baukörpern dar. Zugeordnet zur *Straße Auf der Schießmauer* befindet sich Wohnbebauung. In der *Neutorstraße* sowie der *Fritz-Born-Straße* sind neben Wohnbebauung eine Gastronomie, Handwerk und eine Autohaus mit einer Werkstatt angesiedelt. Teilweise wurden die Nutzungen einzelner Gebäude aufgegeben und es entstand ein Gebäudeleerstand. Somit ist das Ortsbild zumindest in der *Neutorstraße* heterogen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung gut in das bestehende Ortsbild einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung im Mischgebiet wirkt insbesondere die Beschränkung auf drei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m für das Mischgebiet 2 sowie den gestaffelten Firsthöhen im Bestand der Mischgebiete 3 bis 5, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, entgegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6 m, wobei bei Staffelgeschossen (bei flach geneigten Dächern) die maximal zulässige Traufhöhe um höchstens 3,50 m überschritten werden darf.

Zur Strukturierung des Plangebietes dienen zudem die Festsetzungen zum Erhalt eines grünen Blockinnenbereiches mit dem Erhalt von drei vorhandenen Großbäumen (einer Lärche, einer Tanne und einer Esche) sowie der Neupflanzung von zwei Laubbäumen. Des Weiteren dienen die Festsetzungen mit der Bepflanzung der Freiflächen durch Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) ebenfalls zur Eingrünung der neuen Bebauung.

7.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

7.8 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Mischgebiet (MI) ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu nachteiligen Auswirkungen.

7.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8. Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

9. Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.



Anlage 5

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“

Stadt Usingen, Kernstadt



September 2015

Auftraggeber: Stadt Usingen

Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer
Ch. Jockenhövel, Julian Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen

Biebertal und Linden, 18.09.2015

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	6
1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG	7
1.3 Methodik	7
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens	9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens	9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren	9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise	13
2.1.3 Vögel	13
2.1.3.1 Methode	13
2.1.3.2 Ergebnisse	13
2.1.3.3 Faunistische Bewertung	16
2.1.4 Fledermäuse	17
2.1.4.1 Methode	17
2.1.4.2 Ergebnisse	18
2.1.4.3 Faunistische Bewertung	20
2.1.5 Reptilien	21
2.1.5.1 Methode	21
2.1.5.2 Ergebnisse	22
2.1.5.3 Faunistische Bewertung	22
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen	23
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand	24
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)	25
2.2.3 Art für Art-Prüfung	26
2.3 Fazit	31
3 Literatur	34
4 Anhang (Prüfbögen)	36
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	36
„Bartfledermaus“ (<i>Myotis mystacinus</i> , <i>M. brandtii</i>)	41
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	48

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Usingen plant in der Kernstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ (Abb. 1).

Im Bereich nördlich der Neutorstraße ist die Errichtung eines Gebäude-Ensembles für Betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Darüber hinaus befinden sich angrenzend an das geplante Bauvorhaben weitere Nutzungen im Umbruch. So steht etwa die ehemalige Sportschule auf dem Flurstück 3844/9 gegenwärtig leer und wird zum Verkauf angeboten, während auch auf dem Flurstück 3856/6 eine Erweiterung der Wohnnutzung geplant ist. Daher sollen für das gesamte Quartier begrenzt durch die Neutorstraße, die Fritz-Born-Straße, die Straße Auf der Schießmauer und die Egerländer Straße Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Usingen sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen demnach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des durch die umliegenden Straßenzüge begrenzten Quartiers geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zu leisten.



Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs zum Bebauungsplan „Neutorstraße/ Auf der Schießmauer“, Stadt Usingen, Kernstadt.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Erhebungen erstreckten sich aufgrund des zunächst ungünstigen Erhebungszeitpunkts, der im Jahr 2014 teilweise außerhalb der Reproduktionsphase lag bis in das Jahr 2015.

Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Situation

Der zwischen der *Neutorstraße* und *Auf der Schießmauer* gelegene Planungsraum entspricht entlang der *Neutorstraße* einem Mischgebiet, während der Gebietscharakter entlang der Straße *Auf der Schießmauer* einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden kann.

Aus der Lage und der Verkehrssituation resultiert entlang der Straßen und hier vor allem im südlichen Teil ein erhebliches Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Dies nimmt zwar mit zunehmender Entfernung zur Neutorstraße ab. Dennoch sind im gesamten Eingriffsbereich Gewöhnungseffekte wahrscheinlich.

Planungen

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem

NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder schlechter (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b)

FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt.

Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leit-

faden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten sind und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen, von Gebäuden und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten. Weitere Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens werden nicht direkt beansprucht.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren im Rahmen des Bebauungsplans „Neutorstraße/ Auf der Schießmauer“, Stadt Usingen, Kernstadt..

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
Bauphase von <ul style="list-style-type: none"> • Gebäuden • Verkehrsflächen • weiterer Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs. • Rodung von Bäumen und Gehölzen. • Abriss von Gebäuden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegungen • stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude • Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze). 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebiet • Mischgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen • Personenbewegungen • zusätzliche Lichtemissionen • zusätzliche stoffliche Emissionen (Abgase, Staub) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Störungen • ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit durch Verkehr, Personenbewegungen, Lichtemissionen (*Neutorstraße, Auf der Schießmauer, übrige Bebauung*) eine erhebliche Störungintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Planungen vermutlich nicht erheblich verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie im geringen

Maße der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl die **Vögel, Fledermäuse und Reptilien** als potentiell betroffene Artengruppe bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahl der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im Planungsraum kommen geeigneten Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten direkt betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise sehr unempfindlich gegenüber Störungen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist daher meist unwahrscheinlich.

Die Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel

können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen zwei Käferarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Heuschrecken

In Deutschland kommen elf Heuschreckenarten vor, die streng geschützt sind.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Heuschrecken stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

2.1.3 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden bisher im Zeitraum von Juli bis August 2014 und März bis Juni 2015 acht Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten an Hand singender Männchen erfasst wurden (Tab.2). Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge gewordene Jungvögel nachgewiesen werden.

Tab. 2: Begehungen zur Erfassung der Avifauna.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung*	15.07.2014	Reviervögel und Nahrungsgäste
2. Begehung*	05.08.2014	Reviervögel und Nahrungsgäste
3. Begehung*	07.08.2014	Reviervögel und Nahrungsgäste
4. Begehung*	28.08.2014	Reviervögel und Nahrungsgäste
5. Begehung	20.03.2015	Reviervögel und Nahrungsgäste
6. Begehung	14.04.2015	Reviervögel und Nahrungsgäste
7. Begehung	21.04.2015	Reviervögel und Nahrungsgäste
8. Begehung	02.06.2015	Reviervögel und Nahrungsgäste
* = Teilbereiche		

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld zwölf Arten mit 42 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 3, Abb. 2).

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnten weder streng geschützte Vogelarten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen werden. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten sind aufgrund der Habitatbedingungen unwahrscheinlich.

Abbildung 4 stellt die am Standort vorgefundenen Vogelarten kartographisch dar. Entsprechend der Methodik geben die Punkte das Zentrum des angenommenen Reviers an.

Tab. 3: Vögel der Untersuchung 2014 und 2015 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2006), SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen
				EU	national	D	Hessen	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	6	-	§	-	-	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	6	-	§	-	-	+
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	3	-	§	-	-	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	1	-	§	-	-	+
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	4	-	§	-	-	+
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	5	-	§	-	-	+
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	5	-	§	V	V	0
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	1	-	§	-	-	+
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	5	-	§	-	-	+
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	1	-	§	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	2	-	§	-	-	+
Zilzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	3	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

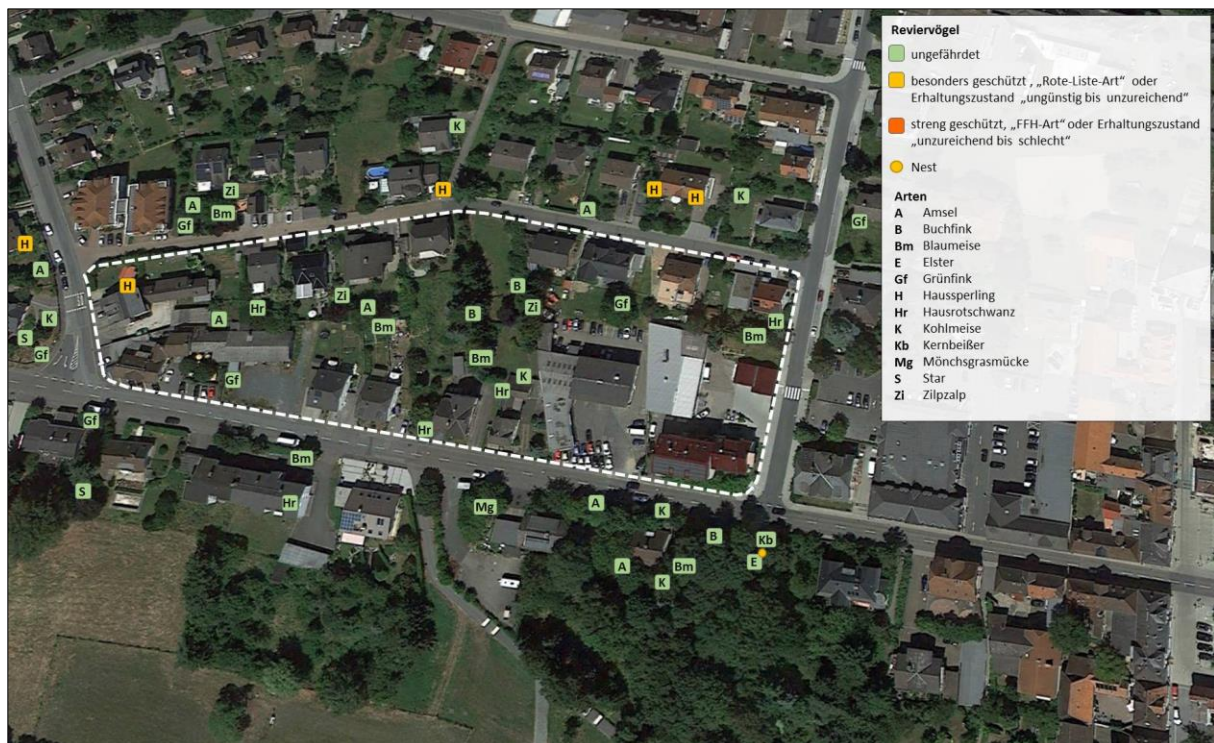


Abb.2 : Reviervogelarten im Planungsraum 2014 und 2015.

Der Hausperling (*Passer montanus*) kommt als Art mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) vor. Bei den weiteren festgestellten und vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tab. 3, Abb. 4).

b) Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden neun weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 4, Abb. 3). Hierbei konnte mit dem Turmfalke (*Falco tinnunculus*) eine nach BArtSchVO streng geschützte Vogelart festgestellt werden. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Tab. 4: Nahrungsgäste mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2014), SÜDBECK ET AL. (2009), STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014) und HÜPPOP ET AL. (2013).

Trivialname	Art	Kürzel EU	Schutz		Rote Liste			Erhaltungszustand Hessen
			national	D	Hessen	Zugvögel	Hessen	
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	D	-	§	-	-	-	o
Elster	<i>Pica pica</i>	E	-	§	-	-	n.b.	+
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	-	§	V	V	-	o
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	-	§	-	-	-	o
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	-	§	V	3	-	o
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	-	§	-	-	-	+
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	M	-	§	V	3	-	o
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	§	-	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	-	§	-	-	-	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	-	§	-	V	-	o
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	-	§	-	-	-	n.b.
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	-	§§	-	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht GF = Gefangenschaftsflüchtling
 n.b. = nicht bewertet

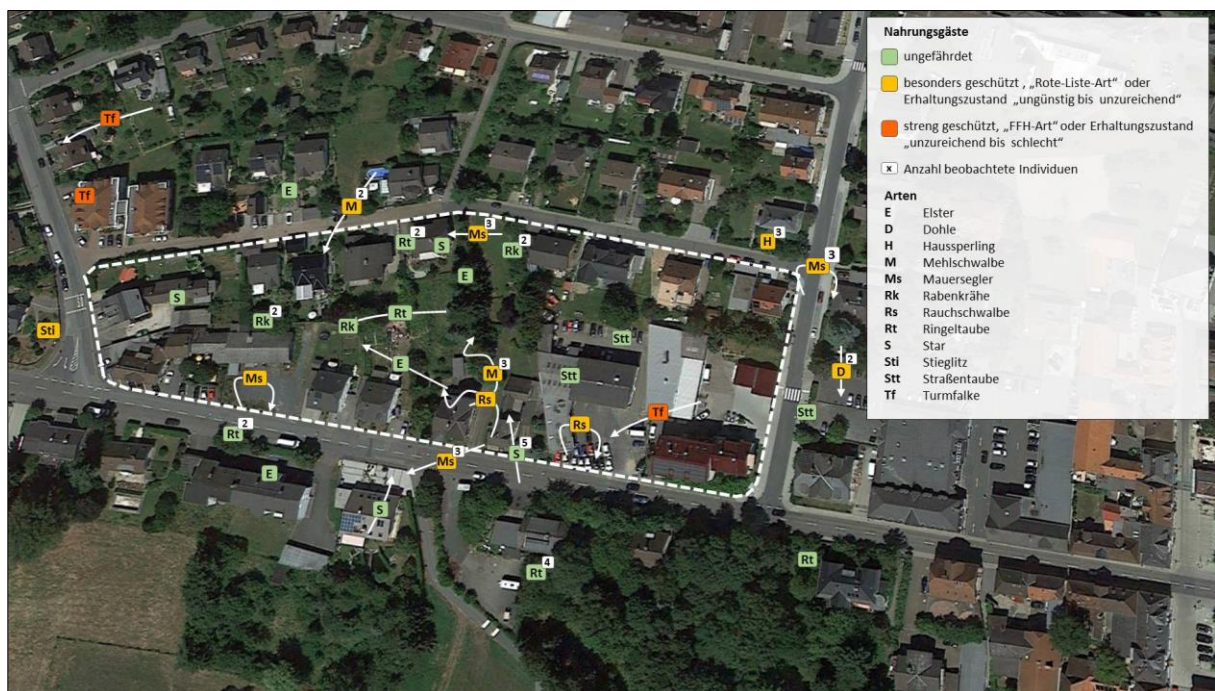


Abb. 3: Nahrungsgäste im Planungsraum 2014 und 2015.

Der Erhaltungszustand von Dohle (*Coloeus monedula*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet (Tab. 4).

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der potentiell anzutreffenden Reviervogelarten ist der Planungsraum als typisches Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Ein Großteil der vorkommenden Revierarten sind zumeist ubiquitäre oder synanthrope Arten. Brutvorkommen von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie, streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich aufgrund der Habitatvoraussetzungen unwahrscheinlich. Die weiteren Revierarten stellen weitverbreitete und nicht gefährdete Vogelarten dar, die nur vergleichsweise geringe Habitatansprüche aufweisen. Die anzunehmenden Revierräume dürfen sich schwerpunktmäßig auf die Gehölze und Heckensäume konzentrieren. Die offeneren Flächen dienen hauptsächlich als (Teil-) Nahrungsraum der Reviervögel sowie von Nahrungsgästen.

Hinsichtlich der Reviervögel ist festzustellen, dass als artenschutzrechtlich relevante Art von einer Bebauung der als störungsempfindlich einzustufende Haussperling betroffen werden könnte. Durch die geringe Größe des Planungsraums und der ausreichend großen Verfügbarkeit adäquater Ausgleichshabitats im räumlichen Kontext ergibt sich jedoch nur ein verhältnismäßig geringes Konfliktpotential. Da potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings beansprucht werden können, sind diese ggf. durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten auszugleichen. Hierfür werden entsprechend geeignete Kolonienistkästen empfohlen. Störwirkungen sind für die synanthrope Art auszuschließen.

Bezüglich der weiteren festgestellten Reviervögel sind Eingriffe in Bereiche mit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich. Dadurch besteht die direkte Gefahr von Individuenverlusten. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen ist bei den betroffenen ubiquitären und sehr anpassungsfähigen Arten allerdings auszuschließen. Veränderungen werden durch das Ausweichen in ausreichend zur Verfügung stehende Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden. Ausgleichmaßnahmen werden nicht notwendig.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit oft nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Die angetroffenen Vogelarten entsprechen dem zu erwartenden Spektrum. Hierbei werden hauptsächlich verhältnismäßig häufige und störungsunempfindliche Arten angetroffen. Der Planungsraum stellt für den Turmfalken ein sporadisch bis regelmäßig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die derzeitige Nutzung und die dadurch resultierenden offenen Bereiche finden die Arten güns-

tige Bedingungen mit einem reichen Angebot an Beutetieren vor. Es ist anzunehmen, dass der Turmfalke nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweist und dass dieser nur einen geringen Stellenwert im Gesamtlebensraum einnimmt. Auf die Beschneidung des Lebensraums reagieren diese Arten normalerweise mit einem Ausweichen auf Alternativflächen in der Umgebung. Da im vorliegenden Fall entsprechende geeignete Strukturen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vorkommen und der Plangebiet auch im Rahmen der geplanten Nutzung geeignete Strukturen aufweisen wird, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Arten zu rechnen.

Die im Planungsraum als Nahrungsgast auftretenden Mauersegler sowie Rauch- und Mehlschwalbe stellen synanthrope Luftjäger dar, die an Störungen gut angepasst sind. Zudem zeigen diese Arten bei Jagdflügen nur eine lose Bindung an den Planungsraum, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine besondere Bedeutung des Planungsraums für durchziehende Vogelarten ist nicht anzunehmen. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit oft nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Die entstehenden Hausgärten decken die Ansprüche des zumeist ubiquitären Artenspektrums adäquat ab.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen hier auf dem **Haussperling**.

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methoden

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung von Fledermausvorkommen mit Hilfe von Detektoren wurde seit Beginn der 1980er Jahre zunehmend verbessert (AHL 1981; AHL & BAAG 2000; LIMPENS & ROSCHEN 1995; PETERSSON 1993; TUPINIER 1996, WEID 1988). Heute nimmt die Detektorarbeit in der Erfassung von Fledermausvorkommen eine zentrale Rolle ein. Als Grundlage dient neben der exakten Beschreibung der Rufsequenzen unter bestimmten Verhaltenssituationen, die Weiterentwicklung der Aufnahme- und Analysetechniken (PETERSSON 1999) sowie die methodische Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen in der Landschaft (DIETZ & SIMON 2003; HELMER ET AL. 1988; LIMPENS 1993; LIMPENS & KAPTEYN 1991).

Im Untersuchungsgebiet wurden sechs Detektorbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wurde

das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Tab.5: Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet 2014 und 2015.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung*	12.08.2014	Detektorbegehung
2. Begehung*	19.08.2014	Detektorbegehung
3. Begehung*	20.08.2014	Detektorbegehung
4. Begehung*	05.11.2014	Kontrolle von potentiellen Quartierräumen im Gebäude
5. Begehung	28.06.2015	Detektorbegehung
6. Begehung	16.07.2015	Detektorbegehung
* = Teilbereiche		

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten nachgewiesen werden (Tab. 6, Abb. 4). Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie eine Art die akustisch nicht exakt zugeordnet werden konnte. Hierbei handelt es sich um die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*). Während die Zwergfledermaus den Planungsraum regelmäßig als Jagdraum nutzten, konnte die „Bartfledermaus“ nur sporadisch oder mit Einzelnachweisen nachgewiesen werden (Tab. 7). Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Art eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Tab. 6: Fledermausarten im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BfN (2014) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
		EU	national	D	Hessen	Hessen	D	EU
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	IV	§§	V	2	o	o	o
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	IV	§§	V	2	+	+	o
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	-	3	+	+	+

IV = Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2006/105
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht x = nicht bewertet

Tab. 7: Nachweise der Fledermausarten im Planungsraum im Jahr 2014 und 2015.

Trivialname	Art	Detektor				
		13.08.14	19.08.14	20.08.14	28.06.15	16.07.15
"Bartfledermaus"	<i>Myotis mystacinus, M. brandtii</i>	-	-	-	E	-
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	I	II	II	II	II

Häufigkeit
E = Einzelnachweis (evtl. Transfer) I = sporadisch jagend II = regelmäßig jagend S = Soziallaute

**Abb. 4:** Nachweise der Fledermäuse im Planungsraum im Jahr 2014 und 2015.

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass Arten mit einer Präferenz für Baumhöhlen und für Rissen und Spalten in der Borke sowie Arten die Gebäude besiedeln geeignete Bedingungen vorfinden, die als Sommerquartier geeignet sind. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung derartiger Strukturen im Sommer ist für die nachgewiesenen verhältnismäßig wenig anspruchsvollen Arten möglich.

Unterirdische Strukturen, Gebäude oder Bäume mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Deshalb und aufgrund der artspezifischen Ansprüche sind Winterquartiere unwahrscheinlich.

Jagdraum

Der Planungsraum wird von der Zwergfledermaus regelmäßig als Jagdraum frequentiert. Schwerpunkte liegen in den Teilen, die an die Gehölze und die bestehende Bebauung angrenzen sowie entlang der Straße. Die Untersuchungen zeigten zudem, dass die Zwergfledermaus Teile des Planungsraums teilweise über einen längeren Zeitraum nutzte.

Die „Bartfledermaus“ wurde hingegen nur sehr sporadisch mit Einzelkontakten festgestellt. Ein systematisches Jagdverhalten konnte nicht beobachtet werden.

Transferrouten

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten nicht nachgewiesen werden. Die linearen Strukturen in den Randbereichen des Geltungsbereichs (z.B. entlang *Neutorstraße*, *Auf der Schießmauer*) bieten allerdings günstige Voraussetzungen. Transferrouten sind daher überwiegend außerhalb des Eingriffsbereichs wahrscheinlich.

Tab. 8: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Winterquartier	Sommerquartier	Wochenstube
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Höhlen und Stollen	Baumhöhlen, unter Dächern	Dachgestühl, hinter Fassaden, Fensterläden, Gebäudespalten waldnaher Gebäude
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	Höhlen und Stollen	Baumhöhlen, Nistkästen, Gebäude	Gebäude (Dachgestühl und Spalten)
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Straße).

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige und abundante Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten bei allen Terminen jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigen zudem, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus allerdings schnell kompensiert.

Potentielle Transferrouten werden nicht tangiert. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen kann ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die entlang der bestehenden Bebauung festgestellten Flugbewegungen nicht erheblich verändern.

Entsprechendes gilt für die „Bartfledermaus“, die in den Untersuchungen ohnehin eine schwächere Bindung an den Planungsraum aufwies.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Gebäudebestand und im untersuchten Baumbestand konnten keine Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere und ggf. Wochenstuben der Zwergfledermaus sind aufgrund der sehr schwachen

Quartiertreue möglich (Tab. 8). Das Auftreten von Winterquartieren ist aufgrund der artspezifischen Eigenschaften (Überwinterung in Massenquartieren) und dem negativen Befund im Rahmen der Gebäudebegehung auszuschließen. Durch die Beanspruchung des Planungsraums (Gebäudeabriss) sind somit Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Sommerquartiere und Wochenstuben) möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen werden die **Zwergfledermaus** und die „**Bartfledermaus**“ im Zuge der anschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung näher betrachtet.

2.1.5 Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Reptilienarten nach BArtSchVO bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt.

2.1.5.1 Methode

Zur Kartierung der Reptilien wurden in Teilbereichen der Geltungsbereichs (Flurstücke 3839/5, 3838/2 und 3838/3) besonders sonnenexponierte Stellen im August 2014 untersucht (Tab. 9). Ein Schwerpunkt der Begehungen liegt besonders in den kurzrasigen oder schütter bewachsenen Bereichen, die an die Gehölze sowie an Grenzstrukturen anschließen. Einerseits findet sich dort eine große Anzahl

potentiell guter Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien und andererseits nutzen die Tiere vegetationsarme Flächen. Die Begehungen erfolgten bei jeweils gutem Wetter.

Tab. 9: Begehungen zur Erfassung der Reptilien mit Schwerpunkt der Zauneidechse.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	07.08.2014	Übersichtsbegehung
2. Begehung	28.08.2014	Übersichtsbegehung

2.1.5.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im untersuchten Teilbereich (Flurstücke 3839/5, 3838/2 und 3838/3) des Planungsraums keine Vorkommen von Reptilien festgestellt werden. Das Vorkommen der anspruchslosen Blindschleiche (*Anguis fragilis*) ist wahrscheinlich. (Tab. 10).

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) wurden im Rahmen der Erfassungen im Plangebiet trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt.

Tab. 10: Potentiell vorkommende Reptilien mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus. Angaben nach KÜHNEL ET AL. (2009), AGAR & FENA (2010), BfN (2007) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
		EU	national	BRD	Hessen	Hessen	BRD	EU
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	-	§	-	-	x	x	x

IV = Art des Anhang IV, FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH] BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht x = nicht bewertet

2.1.5.3 Faunistische Bewertung

Die im Planungsraum potentiell vorkommende Blindschleiche stellt nur vergleichsweise geringe Lebensraumansprüche und wird in Mittelgebirgsregionen häufig angetroffen. Aus diesem Grund gilt diese Art nicht als gefährdet. Spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht nötig.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) ist die potentiell vorkommende Blindschleiche im Rahmen der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Vogelarten und Nahrungsgästen wird als artenschutzrechtlich relevante Art der **Haussperling** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet.

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft wird (Vogelampel: „gelb“) oder die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen.

b) Fledermäuse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnte im Planungsgebiet die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*) nachgewiesen werden. Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2011) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

c) Reptilien

Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) sind die potentiell vorkommende Blindschleiche im Rahmen der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

2.2.1 Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Tab. 10: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“).

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Status	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG		§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG		Vermeidungs- bzw. Kompensations- Maßnahmen
			„Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	„Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Erläuterung zur Betroffenheit	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	R	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen • Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Verlust von Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind wünschenswert.
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Elster	<i>Pica pica</i>	R+N	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	-	-	-	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N	-	-	-	-	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	R+N	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	N	-	-	-	-	-
Zilzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"

R = Reviervogel N = Nahrungsgast

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und einem Abriss der Gebäude ist während der

Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen ab- zusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) sind wün- schenswert

Signifikante anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Stö- rungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, dürften bereits Gewöhnungseffekte wirken.

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nah- rungsgäste mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) in tabellari- scher Form dargestellt (Tab. 11).

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Tab. 11: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Er- haltungszustand (Vogelampel: gelb).

Trivialname	Art	Status EU- VSRL	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations- Maßnahmen	
								§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	-	§	-	-	-	• die Art findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	§	-	-	-	• die synanthrope Art findet weiterhin adä- quaten Nahrungsraum vor.	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	§	-	-	-	• unerheblicher Verlust von Nahrungshabitat.	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	§§	-	-	-	• unerheblicher Verlust von Nahrungshabitat.	-

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats von Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe und Turmfalke berührt. Stieglitz und Dohle wurden nur außerhalb oder in den Randbereichen beobachtet. Nachhaltige Beeinträchtigungen können für alle Arten aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

2.2.3 Art für Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 12). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar. Ausführliche Angaben und Begründungen enthalten die Prüfbögen im Anhang (Kap. 4).

Vögel

Die Hauptkonflikte werden primär durch die Beanspruchung von Gelände und dem damit verbundenen Lebensraumverlust im Bereich der vorgesehenen Bebauung bedingt sein.

Durch die Bebauung des Plangebiets können durch Abrissarbeiten potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des **Hausperlings** betroffen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen nötig, um den Gesamtzustand der Art auf lokaler Ebene zu verbessern.

Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit möglich. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert und ausreichend kompensiert werden:

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings betroffen sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch einen Kolonienistkasten zu ersetzen.

Durch die geringe Stömpfindlichkeit des Haussperlings und der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte wird es zu keinen nachhaltigen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen kommen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Fledermäuse

Jagdgebiete und potentielle Transferräume

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige und abundante Vorkommen der Arten. Die Art konnte bei allen Terminen jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigen zudem, dass die Arten den Untersuchungsraum über längere Zeiträume als Jagdraum nutzten. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden allerdings schnell kompensiert. Ähnliches gilt für die „Bartfledermaus“, die in den Untersuchungen ohnehin eine schwächere Bindung an den Planungsraum aufwies. Beide Arten zeigen eine Affinität zur Jagd entlang von linearen Strukturen (Gehölze, Straßen, Gebäude usw.). Da diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorgesehen sind, können nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenso werden potentielle Transferrouten erhalten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten zunächst keine Quartiere der Arten identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt beispielsweise die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnte der Gebäude- und Baumbestand jedoch ein ausreichendes Potential von geeigneten Spalten und Ritzen aufweisen.

Winterquartiere sind aufgrund des Fehlens ausreichend großer Baumhöhlen, der unzureichenden Habitatbedingungen und den artspezifischen Ansprüchen sehr unwahrscheinlich.

Durch die im Bebauungsplan mögliche Nutzung ist eine Beanspruchung von Bäumen möglich. Hierdurch können Quartierräume von Fledermäusen tangiert und dauerhaft zerstört werden. Durch die Eingriffe (Baumfällungen) besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können somit nur bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können überfliegende Individuen sowie räumliche Veränderungen im Jagdhabitat und an den Quartieren betreffen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die direkte Beleuchtung von Einflugbereichen zu nachhaltigen Störungen führen kann.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Tab. 12: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	Verletzen	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	Vorkommen im Planungsraum möglich	ja	nein	nein	nein	nein	nein	<p>a) Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.</p> <p>b) Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haus Sperlings betroffen sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch einen Kolonienistkasten zu ersetzen.</p> <p>c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt</p>
"Bartfledermaus"	<i>Myotis mystacinus, M.brandtii</i>	Sommerquartiere und Wochentuben sind im Planungsraum möglich; Winterquartiere sind hingegen sehr unwahrscheinlich.	ja	nein	nein	nein	nein	nein	<p>a) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten</p> <p>a) temporäre Störung des Jaggebietes</p> <p>b) vernachlässigbarer Verlust von Leitstrukturen</p> <p>c) ggf. Verlust von Quartieren.</p> <p>a) unnötig</p> <p>b) unnötig</p> <p>c) Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einer Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Fledermäusen zu überprüfen. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.</p>

Tab. 12 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
"Bartfledermaus" [Fortsetzung]									Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwiegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes b) unerheblicher Verlust von Leitstrukturen c) Verlust von potentiellen Sommerquartieren und Wochenstuben. Winterquartiere können aus geschlossen werden. d) erhebliche Anlagen- oder d) - betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	a) unnötig b) - c) siehe "Bartfledermaus"

2.3 Fazit

Die Stadt Usingen plant in der Kernstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“. Für den Bereich ist eine bestandsorientierte Nutzung als Wohngebiet und als Mischgebiet mit der dazugehörigen Infrastruktur vorgesehen.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die Überplanung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Erhebungen erstreckten sich aufgrund des zunächst ungünstigen Erhebungszeitpunkts, der im Jahr 2014 teilweise außerhalb der Reproduktionsphase lag bis in das Jahr 2015.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelart der **Hausperling** sowie die **Zwergfledermaus** und die „**Bartfledermaus**“ hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für den **Hausperling** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings betroffen sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch einen Kolonienistkasten zu ersetzen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten) sind wünschenswert.

Fledermäuse

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für die **Zwergfledermaus** und die **„Bartfledermaus“** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können überfliegende Individuen sowie räumliche Veränderungen im Jagdhabitat und an den Quartieren betreffen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die direkte Beleuchtung von Einflugbereichen zu nachhaltigen Störungen führen kann.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

3 Literatur

- AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens (Reptilia et Amphibia), 6. Fassung, Stand 1.11.2010. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und Hessen-Forst Servicestelle Forsteinrichtung und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz (Bearb.); Wiesbaden, 84 S.
- AHL, I. (1981): Identification of Scandinavian bats by their sounds. Department of Wildlife Ecology.
- AHL, I. & BAAG, H. J. (2000): Use of ultrasound detectors for bat studies in Europe: experiences from field identification, surveys, and monitoring. *Acta Chiropterologica* 1, 137-150.
- BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2007): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I | S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (BEARB.) (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Bonn (Bundesamt für Naturschutz) 110 S.
- DIETZ, M. & SIMON, M. (2003): Konzept zur Durchführung der Bestandserfassung und des Monitorings für Fledermäuse in FFH-Gebieten im Regierungsbezirk Gießen. Gutachten im Auftrag des RP Gießen veröffentlicht in BfN-Skripten 73, 87-140.
- DIETZ & SIMON (2006a): Artensteckbrief Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) in Hessen. Hessen-Forst (Fena), Europastr. 10-12, 35394 Gießen.
- DIETZ & SIMON (2006b): Artensteckbrief Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) in Hessen. Hessen-Forst (Fena), Europastr. 10-12, 35394 Gießen.
- DIETZ & SIMON (2006c): Artensteckbrief Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in Hessen. Hessen-Forst (Fena), Europastr. 10-12, 35394 Gießen.
- EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- HELMER, W., LIMPENS, H. J. G. A. & BONGERS, W. (1988): Handleiding voor het inventariseren en determineren van nederlandse vleermuissoorten met behulp van bat-detectors. Stichting Vleermuis- Onderzoek.
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006
- HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung
- KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.
- KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R., SCHLÜPMANN, M. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. Stand 30. Dezember 2008. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 70 (1) S. 231-256. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- LIMPENS, H. J. G. A. (1993): Fledermäuse in der Landschaft - Eine systematische Erfassungsmethode mit Hilfe von Fledermausdetektoren. *Nyctalus* 4, 561-575.
- LIMPENS, H. J. G. A. & KAPTEYN, K. (1991): Bats, their behaviour and linear landscape elements. *Myotis* 29, 39-48.
- LIMPENS, H. J. G. A. & ROSCHEN, A. (1995): Bestimmung der mitteleuropäischen Fledermausarten anhand ihrer Rufe. Kassette mit Begleitheft. NABU-Umweltpyramide, Bremervörde.

- MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- PETTERSSON, L. (1993): Ultrasound detectors: different techniques, purposes and methods. Paper pres. Proceedings of the First European Bat Detector Workshop, Amsterdam.
- PETTERSSON, L. (1999): Time expansion ultrasound detectors. Proceedings of the 3rd European Bat Detector Workshop.
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- SCHÖBER, W. & GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas: kennen – bestimmen – schützen. – Stuttgart (Kosmos Verlag): S. 156-159.
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.
- WEID, R. (1988): Bestimmungshilfe für das Erkennen europäischer Fledermäuse - insbesondere anhand der Ortungsrufe. Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz 81, 63-71.

4 Anhang

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	...V..	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	...V..	RL Hessen	
		ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2009, korrigiert 2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen) (FENA (2014): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
Allgemeines				
Der Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) gehört zur Familie der Sperlinge (Passeridae) und ist einer der bekanntesten und am weitesten verbreiteten Singvögel. Der Spatz ist ein typischer Kulturfolger und ist in seinem Vorkommen stark an den Menschen gebunden. Mit Ausnahme der Tropen ist die Art fast überall anzutreffen, wo Menschen sich das ganze Jahr aufhalten. Der weltweite Bestand wird auf etwa 500 Millionen Individuen geschätzt. Nach deutlichen Bestandsrückgängen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vor allem im Westen Mitteleuropas wurde die Art in die Vorwarnliste bedrohter Arten aufgenommen.				
Lebensraum				
Als ursprüngliches Biotop vor dem Anschluss an den Menschen werden trockenwarme, lockere Baumsavannen vermutet, dies bleibt jedoch mangels gesicherter Daten spekulativ. Beim Vordringen nach Mitteleuropa war der Haussperling bereits Kulturfolger mit einer ausgeprägten Bindung an den Menschen. Voraussetzungen für Brutvorkommen sind die ganzjährige Verfügbarkeit von Sämereien und Getreideprodukten und geeignete Nistplätze. Optimal sind Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen. Es werden aber auch außergewöhnliche Lebensräume besiedelt, wie beispielsweise von der Außenwelt abgeschlossene klimatisierte Flughafengebäude.				
Wanderverhalten				
In Europa ist der Haussperling fast ausschließlich Standvogel, in geringem Ausmaß auch Kurzstreckenzieher. Nicht dauernd von Menschen bewohnte Siedlungen im Alpenraum werden im Spätherbst oder Winter auch vom Haussperling geräumt. Nach der ersten Brutansiedlung sind Haussperlinge sehr ortstreu,				

der Aktionsradius während der Brutzeit kann bei Stadtpopulationen lediglich 50 Meter betragen. Jungvögel streuen ungerichtet und schließen sich zunächst im Spätsommer anwachsenden Schwärmen an. Auch ein Teil der Altvögel schließt sich diesen Herbstschwärmen an, die in die Umgebung der Brutplätze ausstrahlen, um das dortige Nahrungsangebot zu nutzen. Die Altvögel kehren nach Auflösung der Schwärme meist bereits im Frühherbst wieder an ihren ursprünglichen Brutplatz zurück.

Verhalten

Der Haussperling ist tagaktiv und sehr gesellig. Die Art bildet Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Büschen und Bäumen (in Städten an Rankgewächsen an Häusern). Nahrung wird auf dem Boden, auf Halmen oder in Bäumen und Büschen, meist in der Nähe von Deckung gesucht. Ackerflächen werden bis zu einer Entfernung von 5 km aufgesucht. Trotz geringer Fluchtdistanz zum Menschen ist der Haussperling stets vorsichtig. In der Brutzeit neigt die Art zur Kolonienbildung.

Fortpflanzung

Die Art wird im ersten Jahr geschlechtsreif und führt eine monogame Dauerehe mit hoher Nistplatztreue. Neststandorte sind meist Höhlen in Gebäuden, unter Dächern, Felswänden, alte Spechthöhlen und Nistkästen. Man findet sie auch als Untermieter im Storchhorsten, in lärmenden Industriehallen und neuerdings auch in großen Supermärkten. Die Nester können aus sehr viel unterschiedlichen Material, Stroh, Gras, aber auch Plastikteile bestehen und werden auch als Schlafplätze benutzt. Der Haussperling legt in der Regel 4 -5 Eier ab Mitte März. Mehrere Bruten (bis zu vier!) im Jahr sind möglich.

4.2 Verbreitung

Das Verbreitungsgebiet des Haussperlings umfasst ganz Europa mit Ausnahme von Sardinien. Ansonsten bewohnt der häufige Brutvogel alle Kontinente.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Der Haussperling ist ein weit verbreiteter Vogel in Hessen. Der Brutpaarbestand wird in Hessen auf 165.000 bis 293.000 geschätzt. Trotz des großen Verbreitungsgebiets ist jedoch ein Bestandsrückgang zu verzeichnen. Dadurch werden die Zukunftsaussichten als ungünstig bis unzureichend eingestuft (VSW 2014).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Im Eingriffsbereich wurde das Vorkommen des Haussperlings (*Passer domesticus*) festgestellt (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnisse).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Durch Baumaßnahmen könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG

und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch einen Kolonienistkasten zu ersetzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

Die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang aufgrund der ausreichend vorhandenen Ausweichhabitate und der verhältnismäßig geringen Ansprüche gegenüber dem Nistplatz gewahrt.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.

ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere
(§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

ja nein

Es besteht die Gefahr, dass Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja nein

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen besteht kein Risiko des Fangs, Verletzung oder Tötung der Art.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

Unnötig, da kein Risiko des Fangs, Verletzung oder Tötung der Art besteht.

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja nein

Es sind weder baubedingte noch anlagen- oder betriebsbedingte Individuenverluste zu erwarten.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstigen Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen kommen. Eine temporäre bauzeitliche Verdrängung dürfte jedoch nur kurzfristig wirken und klingt voraussichtlich schnell bzw. spätestens nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Nachhaltige Wirkungen sind nicht zu erwarten. Bereits jetzt ist ein gewisses Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

unnötig

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?

ja nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
<p>„Bartfledermaus“: der Artenkomplex der Schwesterarten Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mysticanus</i>) und Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>) sind akustisch nur schwer zu trennen. Daher werden hier beide Arten beschrieben.</p>				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	..Kl. Bf. 3 / Gr. Bf. 2..	RL Deutschland	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	..Kl. Bf. 2 / Gr. Bf. 2..	RL Hessen	
		ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)				
	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(
Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(FENA (2014): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
<p>Informationen der Artensteckbriefe „Große Bartfledermaus - <i>Myotis brandtii</i>“ (DIETZ & SIMON 2006a), „Kleine Bartfledermaus - <i>Myotis mysticanus</i>“ (DIETZ & SIMON 2006b):</p> <p>Allgemeines</p> <p>Die Bartfledermäuse zählen zu den typischen spaltenbewohnenden „Hausfledermäusen“. Die Arten gelten als anpassungsfähig und haben in verschiedenen Regionen Europas unterschiedliche spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum. Typische Sommerquartiere sind Fensterläden, Hausverkleidungen und Mauerhohlräume. Auch der Jagdlebensraum ist sehr vielfältig. Bevorzugte Jagdgebiete sind nach den bisherigen Kenntnissen in Hessen vor allem Wälder oder entlang von linearen Strukturen, wie Hecken, Waldränder und Gräben. In anderen Ländern sind dies auch Parks und Gewässer. Ähnlich flexibel zeigen sich Bartfledermäuse bei der Nahrungswahl. Hier wurden vorwiegend Dipteren, Lepidopteren und Spinnen nachgewiesen. Im Winter werden feuchte und frostfreie unterirdische Quartiere (Stollen, Höhlen)</p>				

und Keller aufgesucht. Hinsichtlich der Wanderungen unterscheiden sich Kleine und Große Bartfledermaus. Während für die Kleine Bartfledermaus Wanderungen zwischen Sommer- und Winterquartier zwar bekannt, jedoch selten sind, liegen die Entfernungen zwischen Sommer- und Winterquartier der Großen Bartfledermaus bei bis zu 250 km, im Extremfall auch bis 800 km.

Die Unterscheidung von *Myotis*-Arten erfordert einige Übung. Von der sehr ähnlichen Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) können Weibchen der Großen Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) eindeutig nur nach Zahnmerkmalen unterschieden werden. Aufgrund dieser Ähnlichkeit wurde *Myotis brandtii* lange als Unterart bzw. Varietät von *M. mystacinus* angesehen. Erst seit 1970 wird sie als eigenständige Art geführt. Die Männchen beider Arten unterscheiden sich in der Penisform.

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Die Art gehört zu den kleinen einheimischen Fledermausarten, mit einer Unterarmlänge zwischen 33 und 38 mm und einem Gewicht von 4,6-9,5 g. Der Tragus ist lang und spitz, das Fell auf der Oberseite hellbraun, an der Basis dunkler gefärbt, die Unterseite ist hellgrau.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

Die Kleine Bartfledermaus ist die kleinste der in Europa vorkommenden *Myotis*-Arten. Mit einer Unterarmlänge von 31-37 mm und einem Gewicht von 3-8 g ist sie noch etwas kleiner als die ähnliche Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*). Der spitze Tragus erreicht mehr als die halbe Ohrlänge und ist an der Basis nicht aufgehellt (im Unterschied zur Großen Bartfledermaus).

Biologie und Ökologie

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Im Sommer bezieht die Art ihr Quartier in Spalten an Gebäuden und Bäumen, z.B. hinter abstehender Rinde oder in Stammspalten. An Gebäuden werden z.B. spaltenförmige Unterschlüpfen hinter Schieferfassaden und Klappläden aufgesucht. Das Beutespektrum umfasst eine Reihe kleiner, weichhäutiger Insekten, wie Kleinschmetterlinge, Tipuliden, Zuckmücken und Spinnen. Bevorzugte Jagdhabitats der Großen Bartfledermaus, sofern sie bislang untersucht wurden, liegen in Laubwäldern, an Gewässern oder entlang von linearen Strukturen, wie Hecken, Waldränder und Gräben. Ein Tier kann mehrere Jagdgebiete in einer Nacht aufsuchen, wobei zwischen Quartier und Jagdgebiet zum Teil Distanzen von über 10 km zurückgelegt werden. Als Winterquartiere sind Höhlen, Stollen und Keller beschrieben, wo sie teilweise frei hängen oder sich in Spalten verkriechen. Zwischen Sommer- und Winterquartier liegen bis zu 250 km, im Extremfall auch bis 800 km.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

Die Art gilt als anpassungsfähig und hat in verschiedenen Regionen Europas unterschiedliche spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum. Ihre Sommerquartiere befinden sich in Spalten an und in Gebäuden, aber auch selten hinter abstehender Rinde. RICHARZ & LIMBRUNNER beschreiben einen Fund in einer Brutkolonie von Uferschwalben. Männchen wurden von LIEGL & LIEGL auch im Sommer in Höhlen übertagend festgestellt. Auch der Jagdlebensraum ist sehr vielfältig. Laut TAAKE sind Fließgewässer bedeutende Jagdhabitats, in Frankreich wurde sie auch an Seen nachgewiesen, in Norddeutschland (und in Hessen – eigene Untersuchungen) scheint sie mehr an Wälder gebunden. Insgesamt gilt sie jedoch als Art der strukturreichen Offenlandschaften.

Ähnlich flexibel zeigt sich die Kleine Bartfledermaus bei der Nahrungswahl. Vor allem Dipteren, Lepidopteren und Araneen wurden nachgewiesen, aber auch Hymenopteren, Trichopteren, Coleopteren und andere Insektenordnungen. Die Zusammensetzung des Nahrungsspektrums variiert nach Jahreszeit und Biotop. Wanderungen zwischen Sommer- und Winterquartier sind zwar bekannt, jedoch selten.

4.2 Verbreitung

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Aufgrund der bis 1970 nicht erfolgten Unterscheidung zwischen Großer und Kleiner Bartfledermaus sind die Daten zur Verbreitung der beiden Arten auch weiterhin lückenhaft. *Myotis brandtii* ist paläarktisch verbreitet. Nachweise liegen aus den meisten Ländern Mitteleuropas, sowie aus Schweden und Finnland vor. Im Süden liegt die Arealgrenze auf Höhe der Alpen und verläuft über den Balkan nach Südosten. In Deutschland sind Wochenstuben aus verschiedenen Landesteilen mit einer leichten Häufung im Norden bekannt. In Hessen ist die Art mit wenigen Fundpunkten über die Fläche verteilt nachgewiesen

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

Myotis mystacinus ist in Europa weit verbreitet. Nachweise liegen von Nordspanien, aus ganz Mitteleuropa und weiten Teilen Skandinaviens bis nach Osteuropa vor. In Asien ist die Art hauptsächlich zwischen dem 30. und 50. Breitengrad anzutreffen und kommt auch in Ostchina und Japan vor. Die genauen Grenzen sind aufgrund der lange nicht erfolgten Unterscheidung zur Großen Bartfledermaus noch unklar. Das Verbreitungsgebiet umfasst ganz Deutschland. Allerdings fehlen in den nördlichen Bundesländern bislang Wochenstubennachweise. Auch in Hessen kommt die Art flächendeckend vor, es bestehen jedoch noch erhebliche Kartierungslücken.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas:

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein. (<http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein. (<http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands:

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als ungünstig ein. (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als günstig ein. (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen):

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Derzeit sind 22 sichere Fundpunkte der Großen Bartfledermaus über Hessen verteilt bekannt. In den beiden Publikationen der AGFH waren es bislang zwei bzw. 12 Fundpunkte. Die zunehmende Nachweis-dichte ist allerdings nicht auf Bestandszunahmen, sondern auf eine intensivere Erfassungstätigkeit insbesondere im Rahmen von Gutachten und wissenschaftlichen Arbeiten zurückzuführen. Besonders deutlich wird dies an den nunmehr drei bekannten Wochenstuben und sechs weiteren Reproduktionshinweisen. Insgesamt gehört die Große Bartfledermaus zu den sehr seltenen Fledermausarten in Hessen mit einer sehr geringen Fundpunktdichte und ohne erkennbare Schwerpunktorkommen.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mysticanus*)

Im Rahmen eines Erprobungs- und Entwicklungs- (E&E-) Vorhabens wurde über einen Zeitraum von mehreren Jahren im Landkreis Marburg-Biedenkopf intensiv nach Fledermausquartieren an Gebäuden gesucht. Die Dichte wurde für das Untersuchungsgebiet wurde dort mit 0,98 adulten Individuen/km² berechnet, womit sie im Bereich von Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großem Mausohr (*Myotis myotis*) liegt. Die Tatsache, dass mehr als die Hälfte aller in Hessen bekannten Wochenstubenquartiere der Kleinen Bartfledermaus bei diesen Kartierungen gefunden wurde, lässt vermuten, dass hessenweit bislang nur ein kleiner Teil der Kolonien entdeckt wurde.

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen potenziell

Im unmittelbaren Untersuchungsgebiet konnte über die akustische Erfassung die Bartfledermaus nachgewiesen werden. Hierbei handelte es sich um sporadische Jagdaktivitäten. Die Begehungen lieferten keine Hinweise auf Sommer- oder Winterquartier im untersuchten Planungsraum. (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnisse).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)****a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der**

Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

ja nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Es konnten direkt keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Der Gebäudebestand und die vorhandenen Bäume könnten jedoch geeignete Strukturen aufweisen. Evtl. notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen könnten daher Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art betreffen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja nein

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen

Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-

Maßnahmen (CEF) gewahrt?

ja nein

(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Die ökologische Funktion wird auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleiben, da der Planungsraum nur einen Teilaspekt des Lebensraums darstellt und keine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen zu erwarten ist.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.

ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

ja nein

Es konnten direkt keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Der Gebäudebestand und die vorhandenen Bäume könnten jedoch geeignete Strukturen aufweisen. Evtl. notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen könnten daher Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art betreffen. Somit besteht die Gefahr, Tiere durch Baumaßnahmen zu töten oder zu verletzen. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können dagegen nur überfliegende Individuen bzw. räumliche Veränderungen im Jagdhabitat betreffen. Fledermäuse reagieren im Flug sehr schnell auf Hindernisse. Das Risiko von baubedingten Kollisionen kann ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja nein

Bei Einhaltung der Maßnahmen besteht keine Gefahr, dass Tiere gefangen oder verletzt werden.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche werden von der Bartfledermaus ggf. sehr sporadisch als Jagdrevier genutzt. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden jedoch nur vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Nachhaltige Störungen sind bei dieser typischerweise auch im Siedlungsbereich vorkommenden Fledermaus nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmegesetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	..-...	RL Deutschland	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	..3..	RL Hessen	
		ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:				
	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<small>(FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen)</small>				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
Informationen des Artensteckbriefs „Zwergfledermaus – <i>Pipistrellus pipistrellus</i> “ der FENA (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006C):				
Allgemeines				
Die Zwergfledermaus ist eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Sie wiegt zwischen 5 und 8 g. Die Unterarmlänge beträgt nur 30 bis 34 mm. Das Fell hat eine dunkelbraune Färbung, Flügel und Ohren sind fast schwarz. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus / mediterraneus</i>), unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe), vor allem durch die Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz).				
Biologie und Ökologie				
Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Ihre Quartiere befinden sich hinter Schiefer- und Hartfaserverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Die Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier. Die Zwergfledermaus ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen.				
Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. Wie im Sommer hängen sie dort nicht frei, sondern kriechen in enge Spalten. Anscheinend regelmäßig gibt es in einer Region ein zentrales Massenwinterquartier, das im Spätsommer von Tausenden von Individuen erkundet wird und von einem Teil als Winterquartier genutzt wird. Die schwärmenden bzw. überwinternden Zwergfledermäuse kommen aus den Sommerquartieren, die in einem Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier liegen. Insgesamt gilt die Zwergfledermaus als ortstreu.				

Aktivitätszeiten

Die Zwergfledermaus ist generell in der Zeit von Anfang März bis Mitte November aktiv. Die Wochenstun-
benzeit dauert von Anfang Juni bis Ende August. Die jungen werden meist zwischen Anfang Juni und
Anfang Juli geboren. Nach ca. 4 Wochen sind sie flugfähig.

4.2 Verbreitung

Verbreitung: Das Verbreitungsgebiet der Zwergfledermaus umfasst ganz Europa mit Ausnahme weiter
Teile Skandinaviens. Im Osten reicht es bis nach Japan, im Süden ist der mittlere Osten und Nordwestaf-
rika besiedelt.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art
im aktuellen Assessment als günstig (favourable) ein. (<http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der
Art im Nationalen Bericht 2007 als günstig ein. (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen):

Informationen des Artensteckbriefs „Zwergfledermaus – *Pipistrellus pipistrellus*“ der FENA (Hessen Forst,
DIETZ & SIMON 2006c):

Die Zwergfledermaus ist die offenkundig die häufigste Fledermausart Hessens. Ihr Bestand wird für den
Landkreis Marburg-Biedenkopf auf knapp 120.000 adulte Tiere geschätzt, was einer Dichte von etwa 30
Individuen pro km² entspricht. Hessenweit sind mit dem Marburger Schlosskeller und Korbach nur zwei
Massenwinterquartiere bekannt. Vermutlich existieren aber noch weitere. Bei praktisch allen fleder-
mauskundlichen Untersuchungen in Hessen stellt die Zwergfledermaus die am häufigsten nachgewie-
sene Art dar (insbesondere bei Detektorkartierungen). Aufgrund der flächigen Verbreitung und des häu-
figen Vorkommens ist die Zwergfledermaus momentan die einzige Fledermausart, bei der momentan
keine flächige Gefährdung anzunehmen ist.

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen potenziell

Im unmittelbaren Untersuchungsgebiet konnte über die akustische Erfassung die Zwergfledermaus
nachgewiesen werden. Die Aktivität der Art während der Detektorbegehungen zeigte eine regelmäßige
Nutzung des untersuchten Areals als Jagdgebiet. Die Begehungen lieferten zunächst keine Hinweise auf
Quartiere der Zwergfledermaus im untersuchten Planungsraum (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnisse).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG**6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-
oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)****a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der**

Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

ja nein

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Es konnten direkt keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Der Ge-
bäudebestand und die vorhandenen Bäume könnten jedoch geeignete Strukturen aufweisen. Evtl.
notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen könnten daher Fortpflanzungs- und Ruhestätten
der Art betreffen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen**Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-
Maßnahmen (CEF) gewahrt?****(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)** ja nein

Die ökologische Funktion wird auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleiben, da der Planungsraum nur einen Teilaspekt des Lebensraums darstellt und keine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen zu erwarten ist.

**d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch
vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF)
gewährleistet werden?** ja nein

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung,
Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.**

 ja nein**6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere
(§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)****a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)** ja nein

Es konnten direkt keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Der Gebäudebestand und die vorhandenen Bäume könnten jedoch geeignete Strukturen aufweisen. Evtl. notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen könnten daher Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art betreffen. Somit besteht die Gefahr, Tiere durch Baumaßnahmen zu töten oder zu verletzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können dagegen nur überfliegende Individuen bzw. räumliche Veränderungen im Jagdhabitat betreffen. Fledermäuse reagieren im Flug sehr schnell auf Hindernisse. Das Risiko von baubedingten Kollisionen kann ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.

- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja nein

Bei Einhaltung der Maßnahmen besteht keine Gefahr, dass Tiere gefangen oder verletzt werden.

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

-
Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.

ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche werden von der Zwergfledermaus als Jagdrevier genutzt. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden jedoch nur vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Nachhaltige Störungen sind bei dieser typischerweise auch im Siedlungsbereich vorkommenden Fledermaus nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

nicht notwendig

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)
Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen
Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!
7. Zusammenfassung
<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
<input type="checkbox"/> FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
<input type="checkbox"/> Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>
<input checked="" type="checkbox"/> tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist
<input type="checkbox"/> <u>liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
<input type="checkbox"/> sind die <u>Ausnahmevoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>

Anlage 6

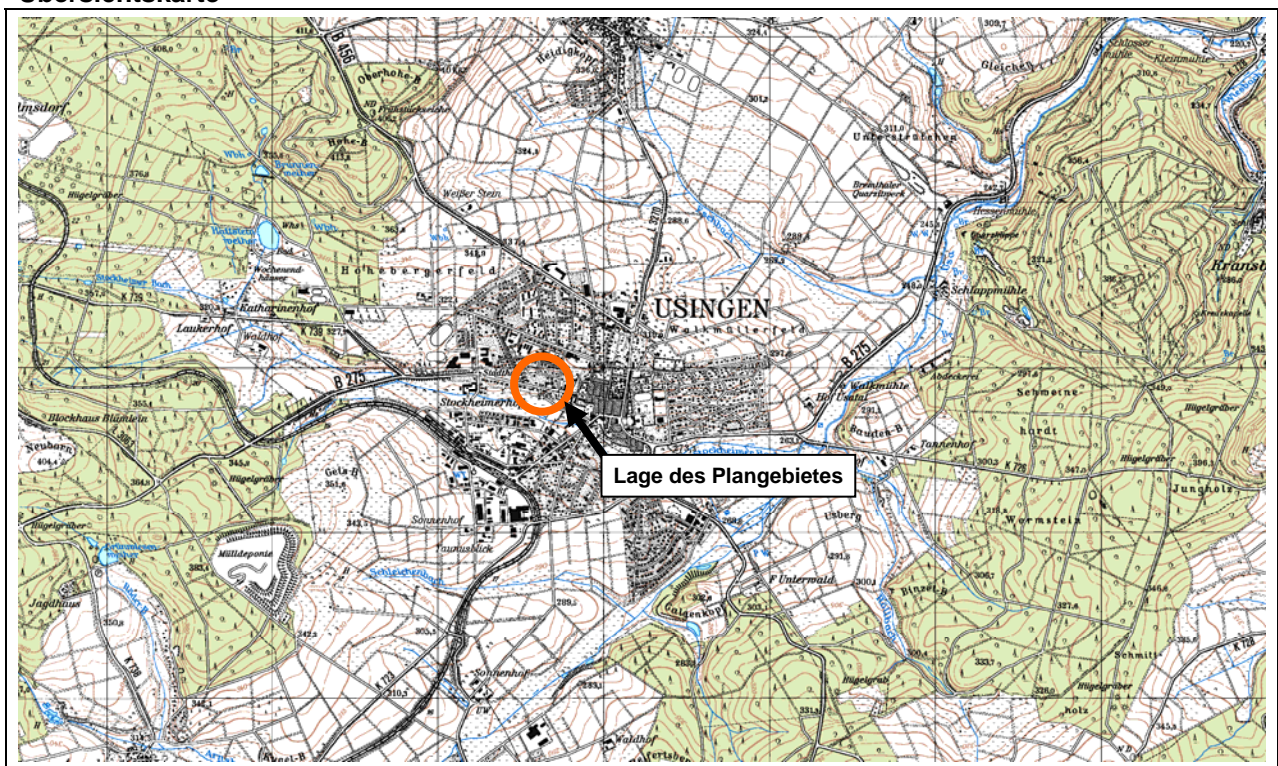
Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Bebauungsplan „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 15.01.2016 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max.}	FH _{max./OK} Geb.
1	WA	0,4	0,8	II	o	6,0 m	siehe 2.2.1
2	MI	0,6	1,2	III	o	9,5 m	11,5 m
3	MI	0,6	1,2	III	o	10,0 m	12,5 m
4	MI	0,6	1,2	IV	o	10,5 m	14,0 m
5	MI	0,6	1,2	I	o	3,0 m	4,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

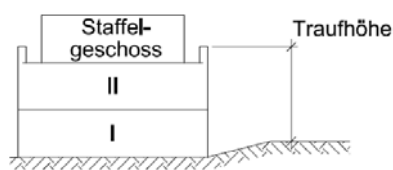
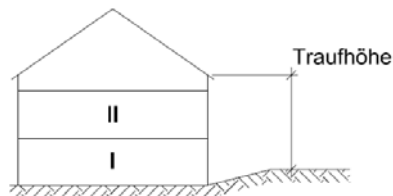
2.2.1.1 Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die Firsthöhe bzw. bei flach geneigten Dächern die Gebäudeoberkante, sind der oberste Gebäudeabschluss.

2.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe bei flach geneigten Dächern durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, um höchstens 3,50 m überschritten werden.

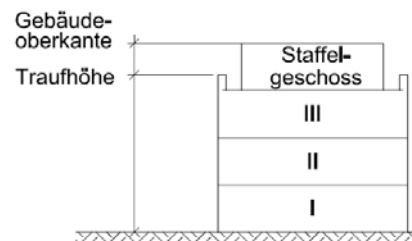
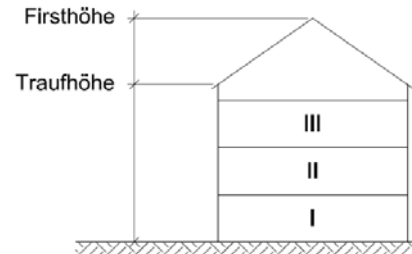
2.2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.

2.2.1.4 Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Blockinnenbereich sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen über 30 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aescul. hippocastanum	- Rosskastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aria	- Gewöhl. Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Wildkirsche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, Zierpflaume
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 **Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 25° bis 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Bedachungen aus Zinkblech unzulässig.
- 3.1.3 Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, straßenseitig um mindestens 1 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Dächer von Staffelgeschossen dürfen maximal 0,3 m über das aufgehende Mauerwerk herausragen.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Altstandorte und Bodenverunreinigungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

4.5 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

4.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist bei den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

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

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

4.7.2 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch mindestens einen Kolonienistkasten zu ersetzen.

4.7.3 Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. 1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch mindestens drei Fledermausnistkästen zu ersetzen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen, sodass Notquartiere für eventuelle Notumsiedlungen bereitstehen.

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
11.01.2016	X/6-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	
WULF	25.01.2016	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Ortsbeirat Usingen	03.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Rahmenplanung "Südliche Hattsteiner Allee"

- Entscheidung zur Fortführung der Planung -

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen aus der Bürgerversammlung und der Beratung in der Arbeitsgruppe „Innenentwicklung / Demografie“ werden zur Kenntnis genommen. Die von west.bau.plan erarbeitete Rahmenplanung „Südliche Hattsteiner Allee“ soll weiterverfolgt werden.
2. Alle Anregungen sollen an den Hochtaunuskreis weitergeleitet werden. Es soll eine enge Abstimmung zu den planerischen Zielsetzungen mit dem Hochtaunuskreis erfolgen. Die städtebaulichen Bewertungen zu den vorgebrachten Anregungen sollen bei der weiteren Planung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden.

Sachdarstellung:

Bezug nehmend auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2012 (X/135-2012) wurde die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich „Südliche Hattsteiner Allee“ an das Architekturbüro west.bau.plan (Sticherling) aus Usingen in Auftrag gegeben.

Das städtebauliche Konzept der Rahmenplanung „Südliche Hattsteiner Allee“ wurde in den politischen Gremien vorgestellt und beraten. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.10.2015 (X/93-2015) für den Fortgang der Planung den folgenden Beschluss gefasst:

„Das städtebauliche Konzept „Südliche Hattsteiner Allee“ des Architekturbüros Sticherling, Usingen, vom 24.06.2015, wird Grundlage der nachfolgenden Bürgerbeteiligung. Die Arbeitsgruppe Innenentwicklung / Demografie wird eine Empfehlung für die Ausgestaltung der Bürgerbeteiligung erstellen.“

In der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015 wurde gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südliche Hattsteiner Allee – ehem. Kreiskrankenhaus und Konrad-Lorenz-Schule“ gefasst.

In der 4. Sitzung der interfraktionellen Arbeitsgruppe Innenentwicklung / Demografie am 14.10.2015 wurde die Rahmenplanung vorgestellt und der Ablauf der Bürgerbeteiligung – insbesondere die Durchführung einer Bürgerversammlung - festgelegt (siehe Anlage 1, Protokoll).

Die Bürgerversammlung fand am 12.11.2015 im Wilhelmjsalon auf dem Schlossgartencampus statt. Die in der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen wurden protokolliert und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen (siehe Anlage 2).

Im Nachgang zu der Veranstaltung wurden weitere Anregungen vorgebracht, die ebenfalls einer Bewertung unterzogen wurden (siehe Anlage 3).

Die Anregungen aus der Bürgerversammlung wurden in der 5. Sitzung der interfraktionellen Arbeitsgruppe Innenentwicklung / Demografie am 14.10.2015 besprochen. In der Sitzung wurden weitere Anregungen vorgetragen und diskutiert. Grundsätzlich wurde festgehalten, dass die Planung der Herren Sticherling weiterverfolgt werden soll (siehe Anlage 4, Protokoll). Es wurde vereinbart, dass weitere Anregungen aus den Fraktionen vorgebracht werden können, die dann in den politischen Gremien beraten werden sollen. Es wurden bis zum 15.1.2016 keine weiteren Anregungen seitens der Fraktionen vorgebracht.

Alle Anregungen sollen an den Hochtaunuskreis zur Kenntnis weitergeleitet werden. Es soll eine weitergehende Abstimmung zu den planerischen Zielsetzungen mit dem Hochtaunuskreis erfolgen. Die Bewertungen zu den vorgebrachten Anregungen sollen bei der weiteren Planung (Bauungsplan) berücksichtigt werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Es ergeben sich keine haushaltsrechtlich relevanten Inhalte, die zu beachten sind.

Steffen Wernard
Bürgermeister

S. Bischoff

Anlage 1:

Ergebnisprotokoll der 4. Sitzung der interfraktionellen Arbeitsgruppe „Innenentwicklung / Demografie“ vom 14.10.2015

Anlage 2:

Protokoll der Bürgerversammlung vom 12.11.2015 mit städtebaulicher Bewertung

Anlage 3:

Anregungen, die nach der Bürgerversammlung eingegangen sind, mit städtebaulicher Bewertung

Anlage 4:

Ergebnisprotokoll der 5. Sitzung der interfraktionellen Arbeitsgruppe „Innenentwicklung / Demografie“ vom 16.12.2015

Ergebnisprotokoll

4. Sitzung der Interfraktionellen Arbeitsgruppe „Innenentwicklung /Demografie“

am 14.10.15

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Top 1: Begrüßung durch Herrn Wernard

- Herr Wernard begrüßt die beiden Herren Sticherling vom Planungsbüro west.bau.plan. Die Vorstellung der Rahmenplanung (Top 3) wird vorgezogen.

Top 2: Vorstellung der Rahmenplanung „Südlich der Hattsteiner Allee“ und Festlegung der weiteren Schritte zur Beteiligung der Bürger

- Die Rahmenplanung wird von den Herren Sticherling vorgestellt und im Arbeitskreis diskutiert.
- Frau Bischoff stellt eine mögliche Beteiligungsform für die Bürger vor:
 1. Die Bürgerversammlung wird am 12.11.15 stattfinden.
 2. Es wird eine Einladung erstellt, die an die Anwohner des Planungsgebiets verteilt wird. Die Einladung wird öffentlich bekannt gemacht und in die Homepage aufgenommen. Darüber hinaus wird die Presse informiert.
 3. In der Bürgerversammlung wird die Planung von den Herren Sticherling vorgestellt.
 4. Die Anregungen aus der Bürgerschaft werden aufgenommen (protokolliert).
 5. Die Anregungen werden in den Arbeitskreis eingebracht und diskutiert.
 6. Ggf. wird die Planung durch die Erarbeitung einer Planungsalternative angepasst.
 7. Bei wesentlichen Änderungen der Planung erfolgt eine zweite Bürgerversammlung, in der die Planungsalternative vorgestellt wird.
 8. Die ursprüngliche Planung sowie ggf. eine Planungsalternative werden der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
 9. Das Bebauungsplanverfahren wird mit derjenigen Planungsalternative, die in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, weitergeführt.
 10. -Der Prozess wird voraussichtlich ein halbes Jahr dauern.
- Dem Beteiligungsvorschlag wird zugestimmt.

Top 3: Entscheidung zu den überarbeiteten Vergaberichtlinien

- Herr Wernard stellt eine Stellungnahme der Verwaltung zu den von den Fraktionen vorgelegten Vergabevorschlägen vor. Die Stellungnahme wird ausgeteilt (siehe Anlage).
- Der AK wird die Stellungnahme in den Fraktionen besprechen und bis Mitte November eine Rückmeldung an die Verwaltung geben.

Top 4: Verschiedenes

- Die hydraulische Berechnung (Kanal) von Wernborn liegt vor. Die anderen Stadtteile werden nach und nach ebenfalls untersucht. Erst wenn diese Untersuchungen vorliegen, können Entscheidungen zur Priorisierung möglicher Entwicklungsflächen in den Stadtteilen getroffen werden.
- Die Abfrage bei den Eigentümern von Entwicklungsflächen im Innenbereich musste aufgrund anderer prioritärer Arbeiten verschoben werden. Sobald Zeitkapazitäten zur Verfügung stehen, wird die Abfrage durchgeführt.
- Die Beauftragung der Verkehrsuntersuchung Innenstadt wird im nächsten Magistrat beraten.
- Der nächste Termin des Arbeitskreises sollte noch im Dezember 2015 stattfinden.

Usingen, den 16.10.2015

Gez.

S. Bischoff

Anlagen:

1. Teilnehmerliste
2. Vermerk: Stellungnahme der Verwaltung zu den von den Fraktionen vorgelegten Vergabevorschlägen (Stand 30.6.15)

Bürgerversammlung „Rahmenplanung Hattsteiner Allee“

12.11.2015, Wilhelmjsalon, Schlossgarten Campus

Protokoll der vorgebrachten Anregungen mit städtebaulicher Bewertung

(die städtebauliche Bewertung ist in kursiver Schrift dargestellt)

- Die Erreichbarkeit von Usingen als Wohnstandort sollte verbessert werden bevor eine weitere Wohnflächenentwicklung vorgesehen wird.

Hier handelt es sich um eine regionale Planungsaufgabe, somit besteht kein Zusammenhang zur Rahmenplanung

- Teile des alten Krankenhauses sollten erhalten werden. Eine Umnutzung in Mietwohnungen sollte geprüft werden.

Für das geplante Wohnquartier hat der Erhalt der alten Krankenhausgebäude städtebaulich eher nachteilige Auswirkungen. Zu dem Vorschlag der Umnutzung ist der HTK einzubinden.

- Eine Bedarfsanalyse für die geplante Wohnbauentwicklung sollte Grundlage der Planung sein.

Die Einwohner-Zuwachszahlen ergeben sich aus der jeweiligen Nachfrage. Das Angebot regelt den Bedarf. Qualitativ hochwertiger Städtebau und eine entsprechende Architektur erhöhen das Interesse an Usingen. Der Bedarf für eine weitere Wohnbauentwicklung ist zum derzeitigen Zeitpunkt gegeben.

- Die geplante Dichte ist zu hoch. Die Häuser fügen sich nicht in die umgebende Bebauung ein.

Die geplante Dichte ist eher zu niedrig, die umgebende Bebauung lässt jedoch eine weitere Verdichtung nicht zu.

- Es sollten weitere Planungsalternativen entwickelt werden.

Sind möglich, ein anderes Ergebnis als eine gemischte Wohnbebauung wäre allerdings fragwürdig.

- Es fehlt eine übergeordnete Stadtentwicklungsplanung für Usingen.

Eine Stadtentwicklungsplanung besteht, es ist möglich bei Bedarf auf diese zurückzugreifen.

- Gewerbebetriebe und andere störende Nutzungen sollten ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) sollte dahingehend überprüft werden.

Die BauNVO schränkt bei der Ausweisung von besonderen Baugebieten die Nutzung der Flächen gegenüber allgemeinen Wohngebieten weiter ein, z.B. sind Tankstellen im WB nicht zulässig. Nicht erwünschte Nutzungen können im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Alternativ zu einem Besonderen Wohngebiet kann Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Obergrenzen für GRZ und GFZ können gem. §17 (2) BauNVO in einem WA aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Für die Bauform der Gartenhofhäuser kann gem. §9 (1) Nr.2 BauGB die besondere Bauweise festgesetzt werden.

- Die Erschließung über die Pestalozzistraße sollte geprüft werden (Straßenbreite / Ausbau)

Die Straßenbreite ist ausreichend, ggfls. mit zwei Fahrrichtungen. Es wird nur ein Teil des Plangebietes - die südliche Randbebauung im Buchfinkenviertel - über die Pestalozzistraße erschlossen.

- Im Bebauungsplan sollten Festsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen werden. Hierbei sollten insbesondere die Errichtung von Passivhäusern und Plusenergiehäusern festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan können gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insb. Solarenergie getroffen werden.

- Die Höhenfestlegungen der Gebäude entlang der Hattsteiner Allee auf dem ehem. Krankenhaugelände sind zu hoch. Die Festsetzung von IV Vollgeschossen sollte auf III Vollgeschosse reduziert werden (ohne Staffelgeschoss). Die Architektur dieser Gebäude sollte überarbeitet werden („keine Würfel“)

Städtebaulich nicht vertretbar, da die Wohndichte ohnehin zu niedrig ist. Die geplanten Gebäude liegen nicht über der Höhe des alten Krankenhauses.

Es sollen III Vollgeschosse mit Staffelgeschoss oder IV Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung festgesetzt werden.

- Es sollten 2 STP/Wohneinheit vorgesehen werden.

Wird in der Stellplatzsatzung geregelt und überdies im Bebauungsvorschlag bereits berücksichtigt.

- Es sollte mehr öffentlicher Parkraum vorgesehen werden.

Der Bedarf müsste zuerst ermittelt werden.

- Es sollte bezahlbarer Wohnraum angeboten werden (mindestens 20% der Wohnfläche).

Hierzu müsste eine Einigung mit dem HTK hergestellt werden. Die vorgesehene Planung lässt Mietwohnraum zu.

Gem. §9 (1) Nr. 7 BauGB können Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden dürfen, festgesetzt werden.

- Durch die Mehrbelastung der Pestalozzistraße sollte der HTK für eventuell anfallende Maßnahmen in der Straßenunterhaltung aufkommen.

Wird über die Erschließungssatzung geregelt.

- Vorhandene Bäume sollten im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Ist bereits im Bebauungsvorschlag berücksichtigt und kann gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Die geplanten Baukörper sollten im Bebauungsplan mit Baugrenzen und Baulinien eng festgesetzt werden.

Der Vorschlag kann in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden, jedoch ist der Begriff „eng“ nicht eindeutig.

- Der Entwurf für den Kindergarten und das Mehrgenerationenhaus ist zu geschlossen und massiv. Die Verdichtung und Baukörper der angrenzenden Bebauung sollte berücksichtigt werden.

Zu geschlossen und massiv sind keine eindeutigen Begriff und aus der Rahmenplanung nicht zu erkennen, eine Regelung kann über Baugrenzen und die Anzahl der Geschosse erfolgen. Die Baukörper ergeben sich aus der Blockbebauung (siehe Schwarzplan) und der vorgesehenen Nutzung.

- Es sollte geprüft werden, ob der geplante Spielplatz öffentlich genutzt werden soll oder nur durch die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnanlagen.

Bei Errichtung und Unterhalt durch die Stadt ist die öffentliche Nutzung möglich. Hier sollte jedoch der Bedarf ermittelt werden.

Usingen, den 24.11.15

Gez. S. Bischoff

Bischoff, Suat

Von:

Gesendet:

Sonntag, 13. Dezember 2015 17:53

An:

Bischoff, Suat

Betreff:

Bebauung Gebiet altes Krankenhaus

Sehr geehrte Frau Bischoff,

nach der ausführlichen Darstellung der Vorschläge des Architekten Sticherling zu der Bebauung des Gebietes KLS und altes Krankenhaus in Usingen habe ich als direkter Anwohner einige Fragen und Vorschläge sowie Anmerkungen.

1) bitte ich um Einholung auch eines neutralen Vorschlages zu der Bebauung dieses Gebietes, da Herr Sticherling im direkt angrenzendem Gebiet über Objekte verfügt, deren direkte Wertsteigerung von der Bebauung des KLSGelandes abhängig ist.

Außerdem halte ich die Einholung eines einzigen Vorschlages für wettbewerbswidrig und schädlich für die verschiedenen Möglichkeiten die mit einer Einholung von mehreren Vorschlägen einhergehen.

Es gibt dazu auch Vergabevorschriften zu solchen Planungen die eindeutig hiermit nicht eingehalten werden.

Eine Ausschreibung dazu hat nicht stattgefunden.

Warum hat die Stadt Usingen nicht einen eigenen Vorschlag zu dem Bebauungsplan dieser Stadtgebiete erstellt?

2) Eine Stadtplanung sollte auch die bereits existenten Bebauungspläne berücksichtigen und eine existente Stadtstruktur berücksichtigen.

Das Gebiet der alten KLS hat im angrenzendem Bereich, Hattsteiner Allee bereits 2-3 stockige Bauten, so dass hier eine weitere Bebauung in gleicher Höhe dem Istzustand entsprechen würde.

Im Gegensatz dazu hat das angrenzende Gebiet des alten Krankenhauses eine maximal 2 stockige Bebauung und einen Bebauungsplan. Diese Gebiet ist stadtkernnah und wurde bei einer vierstöckigen Bebauung das alte Kernstadtbild nachteilig beeinflussen.

Somit widerspreche ich als direkter Anwohner der vierstöckigen Bebauung dieses Gebietes weil es das alte Stadtbild verzerren und nachteilig beeinflussen würde.

3) Die Verkehrssituation des gesamten Gebietes bedarf einer Änderung und auch eines Konzeptes, das leider komplett fehlt.

Die Straßen Hattsteiner Allee und Altkönigstrasse sind bereits jetzt zugeparkt, die Hattsteiner Allee durch die Zulassungsstelle bei Nummer 33, (die alte Zulassungsstelle hatte mehr Parkplätze als die neue) und Praxen auch bei Nummer 33, sowie Anwohner.

Die Altkönigstrasse ist die Parkstrasse für viele Besucher des neuen Krankenhauses die keine Parkgebühren wie in Bad Homburg am Usinger Krankenhaus bezahlen wollen und die Anwohner der Müller Siedlung.

Das führt zu einem Parkplatzproblem schon jetzt. Meine privaten Parkplätze an der Ecke der beiden Straßen sind konstant belegt und die Usinger Gemeinde oder Polizei hat keine Handhabe oder Lösung dieses Problems, trotz mehrfacher Gespräche.

Der Ärger ist vorprogrammiert. Mein Fahrzeug wurde dieses Jahr durch ein parkendes fremdes Fahrzeug beschädigt, mit Fahrerflucht.

Zudem sind sowohl die Hattsteiner Allee als auch die Altkönigstrasse keine Einbahnstrassen.

Die alleinige Bebauung ohne ein Konzept zu der Verkehrssituation wird weitere Probleme generieren, nachdem sowieso die Parkplatzsituation zentrumsnah schon zu einem Verlust an Attraktivität für Geschäfte geführt hat.

Parkplätze und Grünflächen gehören zu einem ausgewogenem Stadtbild, sowie ein Verkehrskonzept, ansonsten ist es nur eine renditeorientierte Bebauung ohne Charakter des Stadtbildes.

Stadtentwicklung ist nun mal keine reine Bebauung mit Wohneinheiten, ist das Usinger Bauamt hierzu nicht befugt, oder welche Vorschläge macht das Usinger Bauamt dazu?

4) Damit nicht nur reine Schlafstadtgebiete entstehen, sondern Stadtgebiete bedarf es einer minimalen

Infrastruktur zu der auch z.B. ein Ärztehaus gehören könnte unter kommunaler Führung, dieses ist durch den Gesetzgeber gewollt und in Usingen gut umsetzbar. Ein 2 stockiges Haus mit mehreren Arztpraxen analog und

neben dem alten Kortheuerhaus in der Hattsteiner Allee wurde eine gute Ergänzung sein und auch in dem Stadtbild passen. Auch die Nähe zu dem neuen Krankenhaus hat Vorteile. Ein Kindergarten ist bereits geplant, aber eine

Ganztagsbetreuung oder Grundschule(teilweise) nur in Container !!!!! Im Jahr 2015,möglich. Eine Stadt sollte zumindest soviel Kinderspielplätze haben wie Altenheime, auch ein Spielplatz fehlt komplett. diese könnten auch im angrenzenden Gebiet an Hattsteiner Allee 33 entstehen in unmittelbarer Nähe der Grundschule.

Das von Herr Sticherling präsentierte Konzept halte ich für lieblos, der Tradition und dem Charakter der Stadt gegenüber, phantasielos in der Umsetzung der existierenden Möglichkeiten auf dem Wohnbaugebiet , und konzeptlos was die Infrastruktur dazu angeht und bitte Sie um das Ausschreiben eines Ideenwettbewerbes zu der Bebauung dieses Stadtgebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Bischoff, Suat

Von: Peter Sticherling <peter@sticherling.com>
Gesendet: Dienstag, 15. Dezember 2015 10:16
An: Bischoff, Suat
Cc: Buergermeister; Ohl, Cornelia; Rainhard Sticherling
Betreff: AW: WG: Bebauung Gebiet altes Krankenhaus

Sehr geehrte Frau Bischoff,

die Anmerkungen von [redacted] haben wir geprüft und bewerten die einzelnen Positionen wie folgt:

1. Verfahrensweise, sowie die Beauftragung weiterer Vorentwürfe obliegt der Stadt-/ Politik, hierzu können wir keine städtebauliche Bewertung abgeben.
2. Bebauungshöhen:
 - a. Die Planung „Stengel-Viertel“ nimmt die Bebauungshöhe der südlichen Hattsteiner Allee 2VG+SG der Topographie folgend auf. Das nördliche „Buchfinken-Viertel“ nimmt die Bebauungshöhe im angrenzenden Bereich zur südlichen Hattsteiner Allee ebenfalls auf. Der südliche Bereich orientiert sich an der Höhensituation Pestalozzistraße.
 - b. Das „von Stockheim-Viertel“ orientiert sich im südlichen Planbereich in Bezug auf Dichte und Höhenentwicklung stark an der vorhandenen historischen Bebauung des Stadtkerns und baut somit auf dem Planungswillen (Bebauungspläne Sanierungsgebiet) der Stadt Usingen auf. Der nördliche Bereich des Plangebietes orientiert sich höhenmäßig ebenfalls an der Ist-Bebauung und bildet eine geordnete alleebegleitende Höhenentwicklung zwischen westlicher Allee und ehem. Schwesternwohnheim / kath. Laurentiuskirche.
3. Ein Verkehrskonzept ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Das gesamte Plangebiet liegt in einer verkehrsberuhigten Zone „Tempo 30“. Die zitierten Straßen sind für diese Zone ausreichend breit. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in der Planung berücksichtigt. Öffentliche Verkehrsflächen werden und dürfen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Vielmehr ist zu prüfen, ob die Bestandsnutzungen entlang der zitierten Straßenzüge ausreichend PKW-Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung Usingen auf eigenen Grundstücken zur Verfügung stellen.
4. Belange des ruhenden Verkehrs und Erhalt der vorhandenen wertvollen Grünstruktur sind in der Planung berücksichtigt.
5. Eine „minimale Infrastruktur“ lässt sich über die Art der baulichen Nutzung festlegen. In den Bereichen WAWB sind die zitierten Nutzungen zulässig.
6. Der erweiterte Bereich „DRK / Malteser“ sieht eine Kindertagesstätte + Mehrgenerationenhaus vor. Angebote des Schulträgers ließen sich hier planungsrechtlich integrieren.
7. Zum Glück verfügt die Stadt Usingen über mehr Kinderspielplätze als Altenheime. Auch im Plangebiet sind Flächen hierfür vorgesehen (südlicher Bereich „Stengel-Viertel“).

Sämtliche vorgetragenen planungsrechtlichen Anregungen sind bereits in der Planung berücksichtigt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Sticherling

west.bau.plan. dr.h.herrnstadt gmbh

T +49 (0) 6081 103910

F +49 (0) 6081 2019

Ergebnisprotokoll

5. Sitzung der Interfraktionellen Arbeitsgruppe „Innenentwicklung /Demografie“

am 16.12.15

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Top 1: Begrüßung

- Frau Bischoff begrüßt die Anwesenden und insbesondere die beiden Herren Sticherling vom Planungsbüro west.bau.plan.
- Herr Wernard lässt sich entschuldigen. Aufgrund einer Erkältung kann er nicht an der Sitzung teilnehmen.

Top 2: Erörterung der vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerversammlung zu der Rahmenplanung „Südlich der Hattsteiner Allee“ und Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

- Das Protokoll über die Anregungen aus der Bürgerversammlung wurde den Mitgliedern der Arbeitsgruppe mit der Einladung übersandt. Die Anregungen wurden von Herrn Rainhard Sticherling fachlich bewertet. Die Bewertung wird dem Protokoll beigelegt (siehe Anlage).
- Herr Sticherling stellt seine Bewertung dem Arbeitskreis vor. Es werden Themen diskutiert, wie z.B. die überwiegende positive Rückmeldung der Bürger zu der Planung, die Einhaltung von Dichtevorgaben aus der Regionalplanung (Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet), Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB), Erhöhung der Obergrenzen GRZ/GFZ in einem Allgemeinen Wohngebiet, Angebot von bezahlbarem Wohnungsbau/sozialer Wohnungsbau, Übernahme von ökologischen Zielsetzungen in den Bebauungsplan, Abstimmung über die Zielsetzungen mit dem HTK, Durchführung eines Investorenwettbewerbs und Festlegung der Auswahlkriterien gemeinsam mit dem HTK.
- Es wird einvernehmlich festgehalten, dass die Planung der Herren Sticherling grundsätzlich weiterverfolgt werden soll. Um keine weiteren zeitlichen Verzögerungen entstehen zu lassen, wird empfohlen, in der nächsten **VBS Sitzung am 26.1.2016** über die Fortführung der Planung zu entscheiden. Die Fraktionen können bis dahin noch inhaltliche Anregungen zu der Planung vorbringen. Aufgrund der Weihnachtsfeiertage / Ferien ist eine Abstimmung in den Fraktionen kurzfristig nicht möglich. Es wird deshalb festgehalten, dass die Anregungen bis **spätestens 15.1.2016** an das Bauamt weitergegeben werden sollten, um dann in Form einer Tischvorlage im **Magistrat am 18.1.2015** beraten zu werden.

Top 3: Entscheidung zu den Vergaberichtlinien

- Der Entwurf einer Beschlussvorlage über die Vergabekriterien für städtische Bauplätze wird besprochen. Es wird bemängelt, dass keine Regelungen zur Ausschreibung der Bauplätze getroffen wurden. Es wird einvernehmlich festgehalten, dass die Ausschreibung für die Vergabe der Bauplätze im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgen soll. Darüber hinaus wird festgelegt, dass, falls sich für die angebotenen Grundstücke innerhalb einer entsprechenden Fristsetzung nicht genügend Interessenten finden sollten, die Grundstücke frei vergeben werden können.
- Es wird weiterhin über die Regelungstiefe der Kriterien diskutiert. Es wird festgestellt, dass eine einfache und handhabbare Lösung gefunden werden sollte. Es wurden bewusst keine neuen Vergabegrundsätze beschlossen, sondern Auswahlkriterien, die den Entscheidungsgremien eine Orientierung geben sollten. Durch die Übertragung der Entscheidung an den Magistrat können Einzelfälle gesondert betrachtet und entschieden werden.

Top 4: Erörterung der Bewerbungsunterlagen „Förderprogramm Stadtumbau in Hessen“

- Die mit der Einladung übersandten Bewerbungsunterlagen (im Entwurf) werden besprochen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Schwerpunkt der Förderrichtlinien die Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes ist. Hier sollten noch weitergehende Maßnahmen, insbesondere kreative Lösungen gefunden werden.
- Es wird empfohlen, die geplante Übernahme des Stromnetzes, die Untersuchung zur Nahwärmeversorgung und die Fußwegeverbindung vom Bahnhof Usingen zu dem Gewerbegebiet Südtangente in die Bewerbungsunterlagen mit aufzunehmen.

Top 5: Verschiedenes

- Der nächste Termin des Arbeitskreises sollte noch vor der Wahl Ende Februar 2015 stattfinden.

Usingen, den 16.12.2015

Gez.

S. Bischoff

Anlagen:

1. Teilnehmerliste
2. Stellungnahme von Herrn Rainhard Sticherling zu den Anregungen aus der Bürgerversammlung Rahmenplanung „Südlich der Hattsteiner Allee“

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
10.12.2015	X/143-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Vergabekriterien für städtische Bauplätze

Beschlussvorschlag:

1. Die vom HFA am 28.11.2001 beschlossenen Richtlinien für die Vergabe von städtischen Grundstücken werden aufgehoben.
2. Es werden keine neuen Vergabegrundsätze/Richtlinien beschlossen.
3. Da für jedes Baugebiet bzw. für die Vergabe vakanter Bauplätze von den städtischen Gremien ohnehin die jeweiligen Baulandpreise zu beschließen sind, wird nach Festsetzung des jeweiligen Verkaufspreises durch die StaVO, die Entscheidung über die Art und Weise der Vergabe der Grundstücke dem Magistrat übertragen.
4. Die Entscheidung des Magistrats erfolgt je nach Bedarf von Fall zu Fall, wobei sich der Magistrat hilfsweise an folgende Auswahlkriterien orientieren sollte:
 - a. Usinger Bürger (einschließlich den Stadtteilen).
 - b. Ehepaare (Lebensgemeinschaft) ggf. unter 35 oder 40 Jahre (verheiratet oder nicht verheiratet).
 - c. Zum Zeitpunkt der Bewerbung darf der Bewerber kein eigenes Wohneigentum in Usingen besitzen, über das er selbst verfügen kann.
 - d. Grundstücksbewerber, die nicht in Usingen wohnen, aber in Usingen geboren sind bzw. ihren überwiegenden Lebensmittelpunkt in Usingen haben.
5. Die Ausschreibung für die Vergabe der vakanten Bauplätze erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung. Finden sich für die angebotenen Grundstücke innerhalb einer entsprechenden Fristsetzung nicht genügend Interessenten, können die Grundstücke frei vergeben werden.

Im Einzelfall entscheidet der Magistrat, welcher Bewerber den Bauplatz erhält.

Sachdarstellung:

Die vom HFA am 28.11.2001 beschlossenen Vergaberichtlinien (siehe Anlage) für die Vergabe von städtischen Grundstücken, die seiner Zeit im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die „Ausweisung von zukünftigen Baugebieten – Festlegung der Modalitäten für den An – und Verkauf – “(sog. Wehrheimer Modell) festgelegt wurden, sind in der Praxis bisher noch nicht angewendet worden. Für die Baugebietsausweisung Schleichenbach II wurden diese Beschlüsse außer Kraft gesetzt. Darüber hinaus gab es noch keine entsprechende Veranlassung (Baugebietsausweisung) wonach diese Beschlüsse hätten Anwendung finden können.

Die von den Fraktionen vorgelegten Vergaberichtlinien, wonach die Bewerber eine Vielzahl an unterschiedlichen Vergabekriterien (z.B. auch nach einem speziellem Punktesystem) erfüllen sollen, ist nur dann sinnvoll und praktikabel, wenn auch die Grundstücksbewerber hierfür von städtischer Seite aus ein entsprechendes, finanziell günstiges Bauplatzangebot erhalten. Das heißt, dass die vakanten Baugrundstücke zu einem entsprechenden günstigen Baulandpreis (z.B. unterhalb des aktuellen Richtwertes) angeboten werden, so dass die von der Stadt von dem jeweiligen Grundstücksbewerber verlangten Vorraussetzungen, die für den Erwerb eines „preisgünstigen Bauplatzes“ erfüllt werden müssen, auch begründet und nachvollziehbar sind.

Für nicht subventionierte und nach allgemeinem Verkehrswert angebotene Bauplätze sollen daher, wenn überhaupt nur zumutbare und einfache Vergabekriterien festgelegt werden.

Da von städtischer Seite aus jedoch beabsichtigt ist die städtischen Bauplätze grundsätzlich zumindest nach dem allgemeinen Richtwertpreis zu veräußern, wird vorgeschlagen entsprechende dem Beschlussvorschlag zu verfahren.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Klaus Dominiak

Anlage: Richtlinien für die Vergabe von städtischen Grundstücken gem. HFA-Beschluss vom 28.11.2001

Anlage zum HFA Protokoll vom 28.11.2001

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Grundstücken:

in der vom HFA am 28.11.2001 beschlossenen Fassung
(Die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom HFA sind fett gedruckt).

Diese Richtlinie regelt die Vergabe von städtischen Grundstücken (außer Gewerbe) an und für Personen zur privaten Wohnbebauung.

1. Die im **Eigentum** der Stadt Usingen befindlichen Grundstücke für gewerbliche und private Nutzung werden in einem Katalog erfasst.

Dieser Katalog umfasst Lage, Größe, und geschätzter oder erwarteter oder mit den Gremien abgestimmter Grundstückspreis, das Erfassungsdatum sowie andere besondere Bedingungen (die sich z.B. aus der Lage ergeben)

Der Katalog wird vierteljährlich überprüft und aktualisiert und anschließend dem Magistrat und HFA vorgelegt.

Für Baugrundstücke, die zu eigenen Wohnzwecken der Bauinteressenten genutzt werden sollen, wird die Möglichkeit des Erbbaurechts geprüft und der entsprechende Zins berechnet. Dies wird mit den städtischen Gremien abgestimmt.

2. Die Verwaltung führt eine Liste, in die sich Bewerber/innen für ein städtisches Grundstück eintragen lassen können. Es werden erfasst:

- Bewerbungsdatum
- Bewerber/in
- bevorzugter Ortsteil, gewünschte Größe des Grundstücks, spätester Termin, etc.

Diese Liste wird vierteljährlich überprüft und aktualisiert und anschließend dem Magistrat und HFA vorgelegt.

3. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke **müssen** folgende Kriterien zusammen erfüllt sein:

- a) Der/Die Bewerber/in hat seinen/ihren Wohnsitz oder seinen/ihren Arbeitsplatz in Usingen **oder sollte mindestens die Hälfte seines/ihres Lebens in Usingen gewohnt haben,**
- b) Er/Sie verfügt weder über Wohneigentum noch bebaubare Grundstücke in oder außerhalb von Usingen,
- c) Er/Sie **hat Minderjährige in häuslicher Gemeinschaft mit ihm/ihr lebend,**
- d) Sein/Ihr **bzw. das gemeinsame letzte** Bruttojahreseinkommen liegt unter **77.000,00€**

Anlage

4. Die Interessenten verpflichten sich, das Grundstück selbst zu nutzen, innerhalb von zwei Jahren zu bebauen und für 10 Jahre nicht weiter zu veräußern.
5. Findet sich für angebotene Grundstücke innerhalb von **einem Jahr** nach Aufnahme in den Katalog kein Interessent, können die Grundstücke auf dem freien Markt zum Marktpreis, aber mindestens zum Preis entsprechend Ziffer 1, angeboten werden.
6. Die Regeln für die Vermarktung städtischer Grundstücke werden vom Magistrat erarbeitet.
7. Angebote zum Kauf oder Tausch werden vom Magistrat gesichtet und bearbeitet.

Stadt Usingen

Hauptamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
03.12.2015	X/136-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.12.2015	(kein Text vorhanden)
Betriebskommission	20.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	
Betriebskommission		

Rückgliederung des Eigenbetriebes der Stadtwerke Usingen in das Vermögen der Stadt Usingen

Beschlussvorschlag:

Der Eigenbetrieb der Stadtwerke Usingen wird mit Wirkung vom 01.01.2017 als Regiebetrieb in das Vermögen der Stadt Usingen zurückgegliedert.

Sachdarstellung:

Städte und Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohner waren nach den Bestimmungen des Hess. Wassergesetzes ab dem Jahr 1981 verpflichtet, den Bereich Wasser als Eigenbetrieb zu führen.

Hintergrund war die Notwendigkeit der Erfassung und Fortschreibung des Vermögens, die es in der seinerzeit kamerale Haushaltsführung der Kommunen nicht gab.

Auch die Stadt Usingen hat im Jahre 1988 einen Eigenbetrieb gegründet und in diesen die Bereiche Wasser (1988), Abwasser (1993) und Abfallentsorgung (1997) eingegliedert.

Diese rechtliche Grundlage entfiel durch die Änderung des Hess. Wassergesetzes im Jahr 2002.

Seit diesem Zeitpunkt bestand keine Verpflichtung mehr, für den Bereich Wasser Stadtwerke zu führen. Für alle anderen Bereiche gab es eine solche Verpflichtung auch in der Vergangenheit nicht.

Mit der Einführung der Doppik begannen erste Kommunen, die Stadtwerke wieder in den städtischen Haushalt einzugliedern, da ab diesem Zeitpunkt auch im städtischen Haushalt „kaufmännisch“ gerechnet wurde. Beispielhaft seien hier die Städte Heusenstamm, Gründau, Groß-Zimmern, Ober-Ramstadt und Griesheim genannt.

Auch die Landesregierung hat in ihrem Leitfaden für konsolidierungsbedürftige Gemeinden und Gemeindeverbände mit dem Titel „Haushaltskonsolidierung und Schutzschirm-Kommunen“ die Rückholung der Eigenbetriebe und öffentlichen Unternehmen in den Kernhaushalt empfohlen.

Nach dem der Stadt Usingen nun eine geprüfte Eröffnungsbilanz vorliegt und die interne Leistungsverrechnung in allen Bereichen eingeführt wurde, möchte die Verwaltung ebenfalls die

Stadtwerke in den städtischen Haushalt integrieren.

Durch eine Eingliederung des Eigenbetriebs Stadtwerke könnten unter anderem folgende Synergien bzw. Einsparungen erzielt werden:

- Wegfall der Gebühren für Jahresabschluss und Jahresabschlussprüfer, da diese Arbeiten im Rahmen des städtischen Abschlusses erfolgen. Die Kosten für die Rückführung hätten sich alleine dadurch innerhalb von 2 Jahren amortisiert.
- Wegfall des Wirtschaftsplanes. Der Bereich wird künftig im Teilhaushalt 11 „Ver- und Entsorgung“ im städtischen Haushalt mit abgebildet.
- Erzielung von Synergieeffekten, da keine Erträge mehr in den separaten Stadtwerke Mandanten umgebucht werden müssten.
- Keine Abstimmarbeiten mehr durch Verrechnungskonten.
- Einfachere Verrechnung Stadt/Stadtwerke durch ILV-Buchungen statt Aufwendungen/ Ertragsbuchungen in zwei Mandanten. Dadurch Entlastung des städtischen Haushaltes.
- Vereinfachungen im Hinblick auf den Gesamtabschluss:
 - Bei Integration der Stadtwerke kein Gesamtabschluss erforderlich. Dadurch entfällt ein jährlicher zusätzlicher Personalaufwand.
 - kein zusätzlicher Mandant oder Zusatzsoftware für Gesamtabschluss erforderlich.
- Diskussionen über getrennte Bankkonten Stadt/Stadtwerke würden durch die Integration in den städtischen Haushalt entfallen.
- Durch die Integration in den städtischen Haushalt hätten die Stadtwerke eine eigene Finanzrechnung. Derzeit ist eine Darstellung des Cashflows der Stadtwerke nicht möglich.
- Kosten für separate Stadtwerke-Mandanten (Finanzsoftware und Rechnungsworkflow) entfallen.
- Stärkung des städtischen Eigenkapitals durch Übernahme der Stadtwerke-Bilanz.

Die Stadtverwaltung als auch der Bereich der derzeitigen Stadtwerke erfährt in ihrer Organisation keine gravierenden Veränderungen. Es ist zu erwarten, dass das Näherbringen der Stadtwerke an die Stadtverwaltung Optimierungen in den Arbeitsprozessen nach sich zieht, da zum Beispiel die Buchhaltung und das Kassenwesen in ihren Abläufen vereinfacht werden.

Auch für den Gebührenzahler ergeben sich keine Veränderungen. Dies haben auch die bereits durchgeführten Rückführungen in anderen Kommunen bestätigt.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Rückgliederung hat keine negativen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Stadt Usingen

Gremienbüro

Antrag der FDP

Datum	Drucksache Nr.:
06.01.2016	X/1-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Antrag der FDP vom 06.01.2016:

Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Unter- und Obergasse zwischen den Ampelanlagen auf 30km/h sowie auf der Kreuzgasse und der Neutorstraße bis zur Kreuzung Fritz-Born-Straße

Beschlussvorschlag:

Siehe Anlage.

Sachdarstellung:

Siehe Anlage.

Antrag STAVO und VBS Jan. 2016

Die Fraktion der F.D.P. stellt folgenden Antrag:

Beschränkung der Geschwindigkeit des Verkehrs auf der

1. Untergasse und der Obergasse zwischen den Ampelanlagen Ortseingang Usingen Kreuzung B275/456 und dem Amtsgericht auf 30km/h sowie
2. Kreuzgasse und die Neutorstraße bis zur Kreuzung Fritz-Born Straße

Die Verwaltung wird angehalten mit der zuständigen Behörde umgehend Kontakt aufzunehmen und für eine schnellst mögliche Umsetzung des Wunsches der Usinger Bürger zu sorgen.

Begründung:

Der massenhafte Durchgangsverkehr in dieser Zone ist nicht nur lästig sondern auch gefährlich. Insbesondere größere Fahrzeuge, ab der Sprinterklasse aufwärts, fahren zu schnell ganz dicht am Bürgersteig entlang oder befahren diesen sogar. Kinder, ältere Personen und Menschen mit Kinderwagen sind auf's Höchste gefährdet. Man muss nicht warten, bis ein Unglück passiert und dann erst handeln. Prävention ist hier angesagt!

Im morgendlichen und abendlichen Stoßverkehr hat diese Geschwindigkeitsbeschränkung keine Auswirkung auf den Durchfluss, denn der liegt dann sowieso unter 30km/h. Er entfaltet aber seine Wirkung in der Zeit zwischen den Verkehrsspitzen, und senkt nachts den Geräuschpegel.

Usingen 06.01.2016



Ulrich Keth

Mitglied Fraktion der F.D.P

Stadt Usingen

Bürgerbüro

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
21.01.2016	X/12-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Gültigkeit der Ausländerbeiratswahl am 29. November 2015 in der Stadt Usingen

Beschlussvorschlag:

Nach § 64 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG) wird die am 29. November 2015 durchgeführte Ausländerbeiratswahl in der Stadt Usingen für gültig erklärt.

Sachdarstellung:

Der Wahlausschuss der auch am Wahltag gleichzeitig als Wahlvorstand fungiert, hat in seiner Sitzung am 29. November 2015 nach Prüfung der Wahl Niederschrift das endgültige Wahlergebnis festgestellt. Die Vertretungskörperschaft beschließt nach § 64 KWG die Gültigkeit der Ausländerbeiratswahl am 29. November 2015 in der Stadt Usingen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Steffen Wernard
Bürgermeister

Sylvia Kunz

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
06.01.2016	X/2-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Neuwahl einer stellv. Schiedsperson für den Schiedsbezirk Usingen II (Stadtteile Eschbach Kransberg, Michelbach und Wernborn)

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, Herrn Frank Markus Ziemer als stellv. Schiedsperson für den Schiedsbezirk Usingen II einzuberufen.

Sachdarstellung:

Die Amtszeit der stellv. Schiedsperson des Schiedsbezirk Usingen II (Eschbach, Kransberg, Michelbach und Wernborn), Herr Willy Schulz, ist abgelaufen. Es ist daher eine Neuwahl durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Herr Schulz hat bereits mitgeteilt, dass er für eine erneute Amtszeit nicht zur Verfügung steht.

Aufgrund der erfolgten Presseveröffentlichungen hat sich Herr Frank Markus Ziemer, wohnhaft Auf der Elfengrube 5, Usingen-Wernborn, um das Amt der stellv. Schiedsperson beworben.

Die Bewerbung und der Lebenslauf von Herrn Ziemer sind beigelegt.

Gemäß § 4 (1) des. Hess. Schiedsamtsgesetzes bedarf es zur Wahl einer Schiedsperson der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Stadtverordneten.

Der Bewerber wurde für die Magistratssitzung eingeladen um sich vorzustellen.

Hierauf aufbauend soll durch den Magistrat eine Beschlussempfehlung für den HFA und die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Thomas Schultheis

Anlage(n):

(1) Bewerbungsunterlagen

Frank Markus Ziemer

Stadtverordnetenversammlung Usingen					
1	10	102	103	21/22	
32	33	40	60	80	
30. Dez. 2015					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		



Frank Markus Ziemer, Auf der Elfengrube 5, 61250 Usingen

Stadt Usingen
-Magistrat-
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Usingen, 29.12.15

Stv. Schiedsperson für den Schiedsbezirk Usingen II

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bewerbe ich mich für die ausgeschriebene Stelle als ehrenamtliche Schiedsperson.

Ich wohne seit 1971 mit Unterbrechungen in Usingen, seit 1989 dauerhaft in Wernborn.

Aufgrund meiner beruflichen Tätigkeit als stv. Geschäftsführer der IHK Frankfurt und Leiter der Geschäftsstelle des Schlichtungsausschusses für Streitfälle im Bereich der Ausbildung, verfüge ich über langjährige Erfahrung im Bereich Schlichtung und Mediation.

Während meiner Tätigkeit habe ich immer wieder begleitende Seminare und Workshops zum Thema besucht.

Ich würde mich gerne in diese ehrenamtliche Tätigkeit an meinem Wohnort zusätzlich einbringen und stehe Ihnen für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Ziemer



L e b e n s l a u f

Frank Ziemer
Auf der Elfengrub 5

61250 Usingen/Ts.
Tel. 06081/ 6 69 65

Persönliche Daten:

26. April 1956 geboren in Dessau/ Elbe
Familienstand verheiratet, 1 Sohn

Schulbildung:

1962 - 1966 Besuch der Grundschule in Oberursel
1966 - 1971 Besuch des Gymnasiums in Oberursel
1971 - 1975 Besuch des Gymnasiums in Usingen

Schulabschluß: Abitur

Berufsausbildung:

1975 - 1977 Offiziersausbildung bei der Bundeswehr
1981 - 1987 Studium für das Lehramt an Gymnasien,
Abschluß 1. Staatsexamen
1987 - 1989 Weiterbildung zum staatlich gepr. Betriebswirt
(Wirtschaftsinformatik)

Berufspraxis:

1977 - 1981 Zeitsoldat bei verschiedenen Techn. Einheiten
zuletzt Kompaniechef InstAbschKp
seit 1989 Mitarbeiter bei der IHK Frankfurt am Main im
Geschäftsfeld Aus- und Weiterbildung
Leiter der Bereichs Ausbildung

Sonstiges:

1981 - 1986 Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Uni Frankfurt

Usingen, Dienstag, 29. Dezember 2015

Stadt Usingen

Hauptamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
22.12.2015	X/147-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	27.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Ortsbeirat Usingen	03.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus; Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus geeignete Wohnbauflächen zur Errichtung eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser anzubieten.

Der Magistrat wird beauftragt, nach Möglichkeit bis zur konstituierenden Sitzung des neuen Stadtparlaments die Verhandlungen über mögliche Bebauungen soweit abzuschließen, dass konkrete Grundstücksveräußerungen vorgenommen werden können.

Sollte es sich zeigen, dass auch sehr kurzfristig ein erstes Projekt realisiert werden könnte, wird der Magistrat ermächtigt, im Benehmen mit dem Ältestenrat entsprechendes in die Wege zu leiten und diesbezügliche Vorverträge abzuschließen.

Es wird weiter beschlossen, dass sich die Stadt an der Finanzierung der Projekte mit 10.000 €/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird.

Sachdarstellung:

Die beiden Nachbarkommunen Neu-Anspach und Wehrheim greifen derzeit auf die gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zurück, um in ihren Kommunen die starke Nachfrage nach Wohnungen aus dem geförderten sozialen Mietwohnungsbau befriedigen zu können.

Auch in Usingen ist eine unverändert starke Nachfrage gegeben, die nun aller Voraussicht nach durch anerkannte Asylbewerber noch weiter verstärkt wird. Auch die Stadt Usingen ist wie die beiden zuvor genannten Kommunen Gesellschafter der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH.

Die Verwaltung hat daher Verhandlungen mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH aufgenommen, die ihrerseits die Bereitschaft signalisiert hat, auch in Usingen Kernstadt, also nicht in den Stadtteilen, ein oder auch mehrere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die Verwaltung hat daraufhin geprüft, welche Grundstücke hierfür in Frage kommen würden.

Kurzfristig wären dies derzeit nur zwei noch nicht vermarktete Grundstücke an der Grenze zur Landesstraße im Baugebiet Schleichenbach II (siehe Lageplan 1). Die hierzu erfolgte Prüfung hat allerdings ergeben, dass eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus durch die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze nicht kostengünstig erfolgen kann. Zusätzlich ist zu diesem Standort anzumerken, dass auch für diese Grundstücke Reservierungen vorliegen, also eine Vermarktung möglich ist. Zudem erscheint es der Verwaltung nicht sinnvoll, in einem Bereich ein Mehrfamilienwohhaus zu errichten, das vom Typ und der Eigenart anders geprägt ist als die umliegende Bebauung. Die Verwaltung wird aus den vorgenannten Gründen diese Lösung nicht weiter verfolgen.

Mittelfristig könnte auch eine Bebauung im Gebiet „Eiskaut“ realisiert werden. Hier stehen noch Flächen zur Verfügung, die ehemals vom Deutschen Roten Kreuz für eine Bebauung angefragt wurden. Da dieser Bauwunsch zurzeit nicht mehr weiter verfolgt wird, wäre auch hier eine anderweitige Nutzung denkbar. Für die Bebauung dieser Flächen wäre aber eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig (siehe Lageplan 2). Auch hier rät die Verwaltung derzeit zu keiner Bebauung im Sinne dieser Vorlage.

Als weitere Fläche könnte auch ein städtisches Grundstück im Gebiet oberhalb der Weilburger Straße in Richtung Eschbach herangezogen werden. Hier besteht ein Bebauungsplan, der allerdings seinerzeit nicht wie geplant umgesetzt werden konnte. Hier wäre auch eine andere straßenmäßige Erschließung realisierbar, die allerdings auch Zeit beanspruchen würde (siehe Lageplan 3). Hier empfiehlt die Verwaltung, zunächst das gesamte Gebiet weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus konnten keine Flächen identifiziert werden, die kurzfristig (bis Mitte des nächsten Jahres) oder mittelfristig (1 bis 2 Jahre) einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Verwaltung ist allerdings in Verhandlungen mit einem privaten Grundstückseigentümer über den Ankauf einer Fläche in der Nähe des Bahnhofes. Möglicherweise ergibt sich hier eine Möglichkeit der Bebauung.

Sollte es zu einer Vereinbarung mit der Wohnungsbau GmbH Hochtaunus kommen, würde diese aller Voraussicht so aussehen, dass aufgrund der Wohnungsnachfrage in Usingen ein Gebäude mit einer möglichst großen vermietbaren Wohnfläche errichtet würde. Die Stadt würde die Fläche im Gegenzug zu dem ausgewiesenen Bodenrichtwert verkaufen und sich ein Vorschlagsrecht für die Belegung dadurch einräumen lassen, in dem sie sich in Anlehnung an den geförderten sozialen Wohnungsbau mit 10.000 € pro Wohnung beteiligt.

Ein solches Projekt bzw. ein solcher Zuschuss ist nicht im Doppelhaushalt etatisiert. Dennoch sollte es auch unter aufsichtsbehördlichen Gesichtspunkten unproblematisch sein.

Im Hinblick auf eine möglichst zügige Abwicklung der möglichen weiteren Verfahrensschritte wird darum gebeten, noch in der alten Legislaturperiode die hierfür notwendigen Grundsatzbeschlüsse zu fassen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Der Beschlussvorschlag hat die im Sachbericht dargestellten Auswirkungen. Die Mittel müssen ggf. überplanmäßig bereitgestellt werden.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth

Anlage(n):

- (1) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (2) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (3) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (4) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (5) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (6) Anlage zur Vorlage X/147-2015

Wohngebiet "Schleichenbach II"

61250 Usingen



terramag

Exposé zum Bauplatz 21/2

Alle Angaben ohne Gewähr.

Bauplatznr: 21/2

Online-ID: B00134778

Größe: 675,00 m²

Nutzung:

Preis: 280,00 €/m²
(erschlossener Baulandpreis)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gesamt: 189.000,00 €
(provisionsfrei)

GRZ / GFZ: 0,40 / 1,20

Geschosse: III

Hinweis:

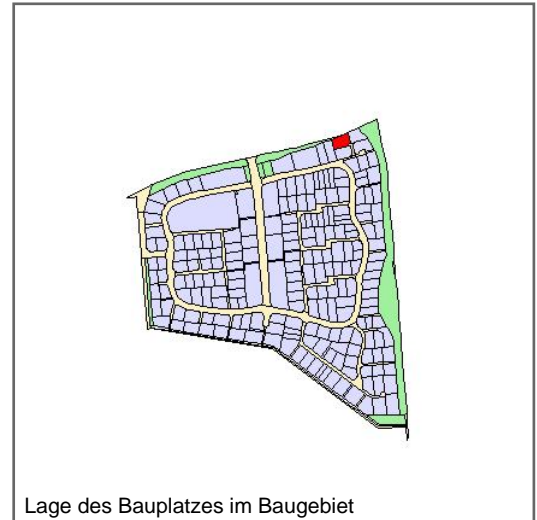
Anschlussverpflichtung
an die
Nahwärmeversorgung
der EVO!

Bauweise:

offen

Dachform:

GD (0°-45°)



Lage des Bauplatzes im Baugebiet

Kontakt:

Stadt/Gemeinde:

Usingen
Wilhelmjstr. 1
61250 Usingen
Tel.: 06081/1024-0
Email: stadt@usingen.de
<http://www.usingen.de>

Vertrieb:

Terramag GmbH
als Vorhabenträger der Kommune
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau
info@terramag.de
<http://www.terramag.de>

Das Baugebiet:

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine über 1200-jährige Historie zurückblicken. Es gibt zahlreiche wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Die evangelische Laurentiuskirche ist das Wahrzeichen der Stadt. Heute ist Usingen ein modernes Mittelzentrum mit ca. 13.500 Einwohnern und 7 Stadtteilen. Wer hier lebt, ob alt oder jung, ist gut aufgehoben. Die Stadt bietet ihren Bürgern alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Gesundheits-, Sozial- und Behördenbereich sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – alles, was man zum täglichen Leben braucht. In den 7 Kindergärten Usingens wird für Kinder im Kindergartenalter und bereits für die unter Dreijährigen eine flächendeckende Betreuung für alle Stadtteile angeboten. Usingen als Schulstadt hat zwei Grundschulen, eine Haupt- und

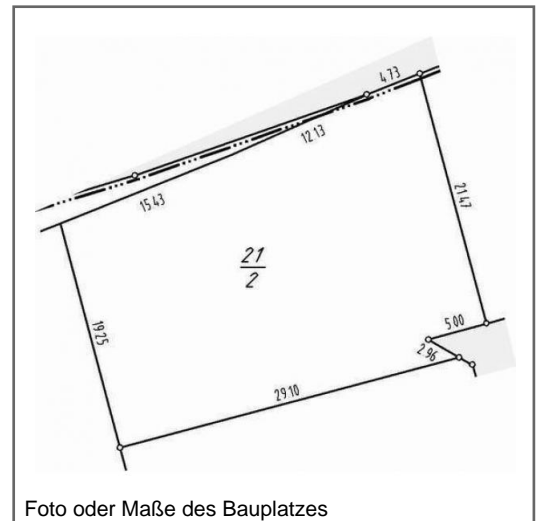


Foto oder Maße des Bauplatzes

Anzeigen

 **vermessungsbüro
müller**
Tel.: 06181 / 95 29 40

Werben auf
wunschgrundstück.de
mehr Infos »

Werben auf
wunschgrundstück.de
mehr Infos »



Wohngebiet "Schleichenbach II"

61250 Usingen



Realschule sowie ein Humanistisches Gymnasium und eine Berufsschule. Außerdem gibt es drei moderne Altenwohn- und Pflegeheime.

Mit der Taunusbahn ist Usingen gut an die Region Frankfurt Rhein-Main angeschlossen. Die Taunusbahn fährt regelmäßig in die nahe gelegene Kreisstadt Bad Homburg sowie nach Frankfurt. Die Autobahnen A 3 und A5 sind nur 15 - 20 Kilometer entfernt, der internationale Flughafen ist in 30 Minuten zu erreichen.

Auch in der Freizeit bietet die Stadt Usingen ihren Bürgern ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Die Stadt liegt sehr reizvoll in einer Landschaft mit Wiesen und Wäldern, die sich an die Höhen des Taunus anschließen. Zu jeder Jahreszeit kann man die Natur auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen genießen.

Fotos zum Baugebiet:



Usingen:

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine über1200-jährige Historie zurückblicken. Es gibt zahlreiche wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Die evangelische Laurentiuskirche ist das Wahrzeichen der Stadt.

Heute ist Usingen ein modernes Mittelzentrum mit ca. 13.500 Einwohnern und 7 Stadtteilen. Wer hier lebt, ob alt oder jung, ist gut aufgehoben. Die Stadt bietet ihren Bürgern alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Gesundheits-, Sozial- und Behördenbereich sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – alles, was man zum täglichen Leben braucht.

In den 7 Kindergärten Usingens wird für Kinder im Kindergartenalter und bereits für die unter Dreijährigen eine flächendeckende Betreuung für alle Stadtteile angeboten. Usingen als Schulstadt hat zwei Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Humanistisches Gymnasium und eine Berufsschule. Außerdem gibt es drei moderne Altenwohn- und Pflegeheime.

Mit der Taunusbahn ist Usingen gut an die Region Frankfurt Rhein-Main angeschlossen. Die Taunusbahn fährt regelmäßig in die nahe gelegene Kreisstadt Bad Homburg sowie nach Frankfurt. Die Autobahnen A 3 und A5 sind nur 15 - 20 Kilometer entfernt, der internationale Flughafen ist in 30 Minuten zu erreichen.

Auch in der Freizeit bietet die Stadt Usingen ihren Bürgern ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Die Stadt liegt sehr reizvoll in einer Landschaft mit Wiesen und Wäldern, die sich an die Höhen des Taunus anschließen. Zu jeder Jahreszeit kann man die Natur auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen genießen oder zu sportlichen Aktivitäten nutzen. Als besondere Ausflugsziele sind die Eschbacher Klippen und der Hattsteinweiher zu nennen. Lohnenswert ist auch ein Spaziergang durch die Historische Altstadt, den Schlossgarten oder ein Besuch im Usinger Stadtmuseum.



Außerdem hat das Vereinsleben in Usingen eine lange Tradition. Die über 120 Vereine bieten ihren mehr als 5000 Mitgliedern eine große Angebotsvielfalt.

Während des gesamten Jahres gibt es zudem zahlreiche unterschiedliche Veranstaltungen. Zu nennen sind beispielweise der große Faschingsumzug, der größte Flohmarkt in der Region mit über 10.000 Besuchern oder das Schloßgartenfest. Lange Tradition haben die Laurentiuskerb und der Laurentiusmarkt am zweiten Septemberwochenende. In der Adventszeit bietet der stimmungsvolle Usinger Weihnachtsmarkt den Besuchern ein umfangreiches weihnachtliches Angebot.

Wohngebiet "Schleichenbach II"

61250 Usingen



terramag

Exposé zum Bauplatz 21/4

Alle Angaben ohne Gewähr.

Bauplatznr: 21/4

Online-ID: B00134779

Größe: 573,00 m²

Nutzung:

Preis: 280,00 €/m²
(erschlossener Baulandpreis)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gesamt: 160.440,00 €
(provisionsfrei)

GRZ / GFZ: 0,40 / 1,20

Geschosse: III

Hinweis:

Anschlussverpflichtung
an die
Nahwärmeversorgung
der EVO!

Bauweise:
offen

Dachform:
GD (0°-45°)

Kontakt:

Stadt/Gemeinde:

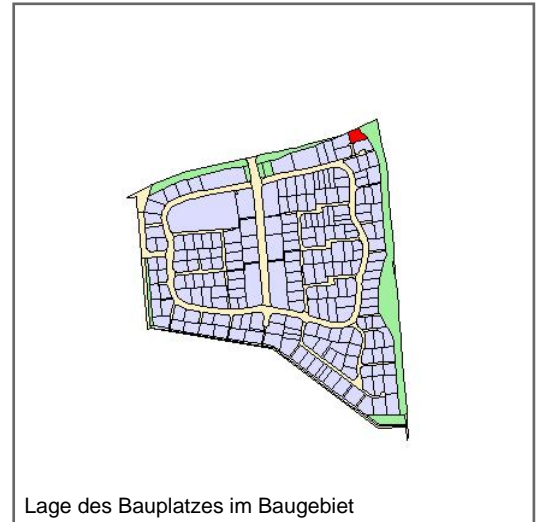
Usingen
Wilhelmjstr. 1
61250 Usingen
Tel.: 06081/1024-0
Email: stadt@usingen.de
<http://www.usingen.de>

Vertrieb:

Terramag GmbH
als Vorhabenträger der Kommune
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau
info@terramag.de
<http://www.terramag.de>

Das Baugebiet:

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine über 1200-jährige Historie zurückblicken. Es gibt zahlreiche wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Die evangelische Laurentiuskirche ist das Wahrzeichen der Stadt. Heute ist Usingen ein modernes Mittelzentrum mit ca. 13.500 Einwohnern und 7 Stadtteilen. Wer hier lebt, ob alt oder jung, ist gut aufgehoben. Die Stadt bietet ihren Bürgern alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Gesundheits-, Sozial- und Behördenbereich sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – alles, was man zum täglichen Leben braucht. In den 7 Kindergärten Usingens wird für Kinder im Kindergartenalter und bereits für die unter Dreijährigen eine flächendeckende Betreuung für alle Stadtteile angeboten. Usingen als Schulstadt hat zwei Grundschulen, eine Haupt- und



Lage des Bauplatzes im Baugebiet

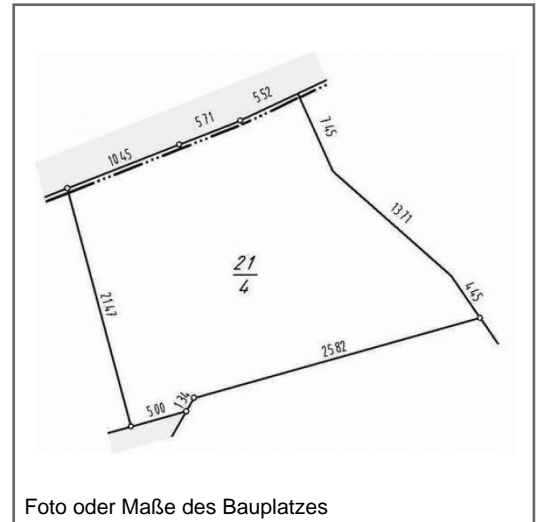


Foto oder Maße des Bauplatzes

Anzeigen

 **vermessungsbüro
müller**
Tel.: 06181 / 95 29 40

Werben auf
wunschgrundstück.de
mehr Infos »

Werben auf
wunschgrundstück.de
mehr Infos »



Wohngebiet "Schleichenbach II"

61250 Usingen



terramag

Realschule sowie ein Humanistisches Gymnasium und eine Berufsschule. Außerdem gibt es drei moderne Altenwohn- und Pflegeheime.

Mit der Taunusbahn ist Usingen gut an die Region Frankfurt Rhein-Main angeschlossen. Die Taunusbahn fährt regelmäßig in die nahe gelegene Kreisstadt Bad Homburg sowie nach Frankfurt. Die Autobahnen A 3 und A5 sind nur 15 - 20 Kilometer entfernt, der internationale Flughafen ist in 30 Minuten zu erreichen.

Auch in der Freizeit bietet die Stadt Usingen ihren Bürgern ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Die Stadt liegt sehr reizvoll in einer Landschaft mit Wiesen und Wäldern, die sich an die Höhen des Taunus anschließen. Zu jeder Jahreszeit kann man die Natur auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen genießen.

Fotos zum Baugebiet:



Usingen:

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine über1200-jährige Historie zurückblicken. Es gibt zahlreiche wunderschöne Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Die evangelische Laurentiuskirche ist das Wahrzeichen der Stadt.

Heute ist Usingen ein modernes Mittelzentrum mit ca. 13.500 Einwohnern und 7 Stadtteilen. Wer hier lebt, ob alt oder jung, ist gut aufgehoben. Die Stadt bietet ihren Bürgern alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen im Gesundheits-, Sozial- und Behördenbereich sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – alles, was man zum täglichen Leben braucht.

In den 7 Kindergärten Usingens wird für Kinder im Kindergartenalter und bereits für die unter Dreijährigen eine flächendeckende Betreuung für alle Stadtteile angeboten. Usingen als Schulstadt hat zwei Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Humanistisches Gymnasium und eine Berufsschule. Außerdem gibt es drei moderne Altenwohn- und Pflegeheime.

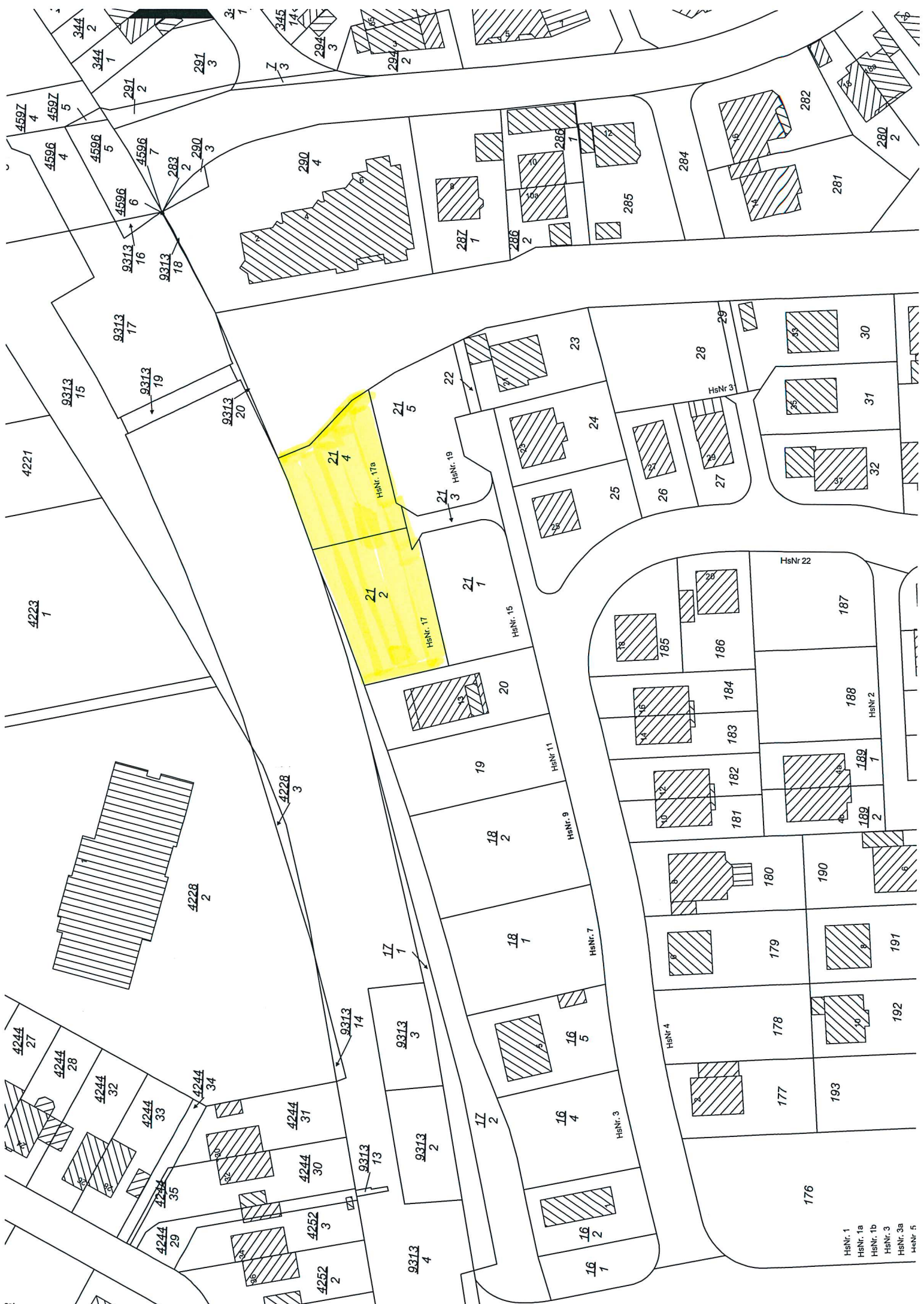
Mit der Taunusbahn ist Usingen gut an die Region Frankfurt Rhein-Main angeschlossen. Die Taunusbahn fährt regelmäßig in die nahe gelegene Kreisstadt Bad Homburg sowie nach Frankfurt. Die Autobahnen A 3 und A5 sind nur 15 - 20 Kilometer entfernt, der internationale Flughafen ist in 30 Minuten zu erreichen.

Auch in der Freizeit bietet die Stadt Usingen ihren Bürgern ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Die Stadt liegt sehr reizvoll in einer Landschaft mit Wiesen und Wäldern, die sich an die Höhen des Taunus anschließen. Zu jeder Jahreszeit kann man die Natur auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen genießen oder zu sportlichen Aktivitäten nutzen. Als besondere Ausflugsziele sind die Eschbacher Klippen und der Hattsteinweiher zu nennen. Lohnenswert ist auch ein Spaziergang durch die Historische Altstadt, den Schlossgarten oder ein Besuch im Usinger Stadtmuseum.

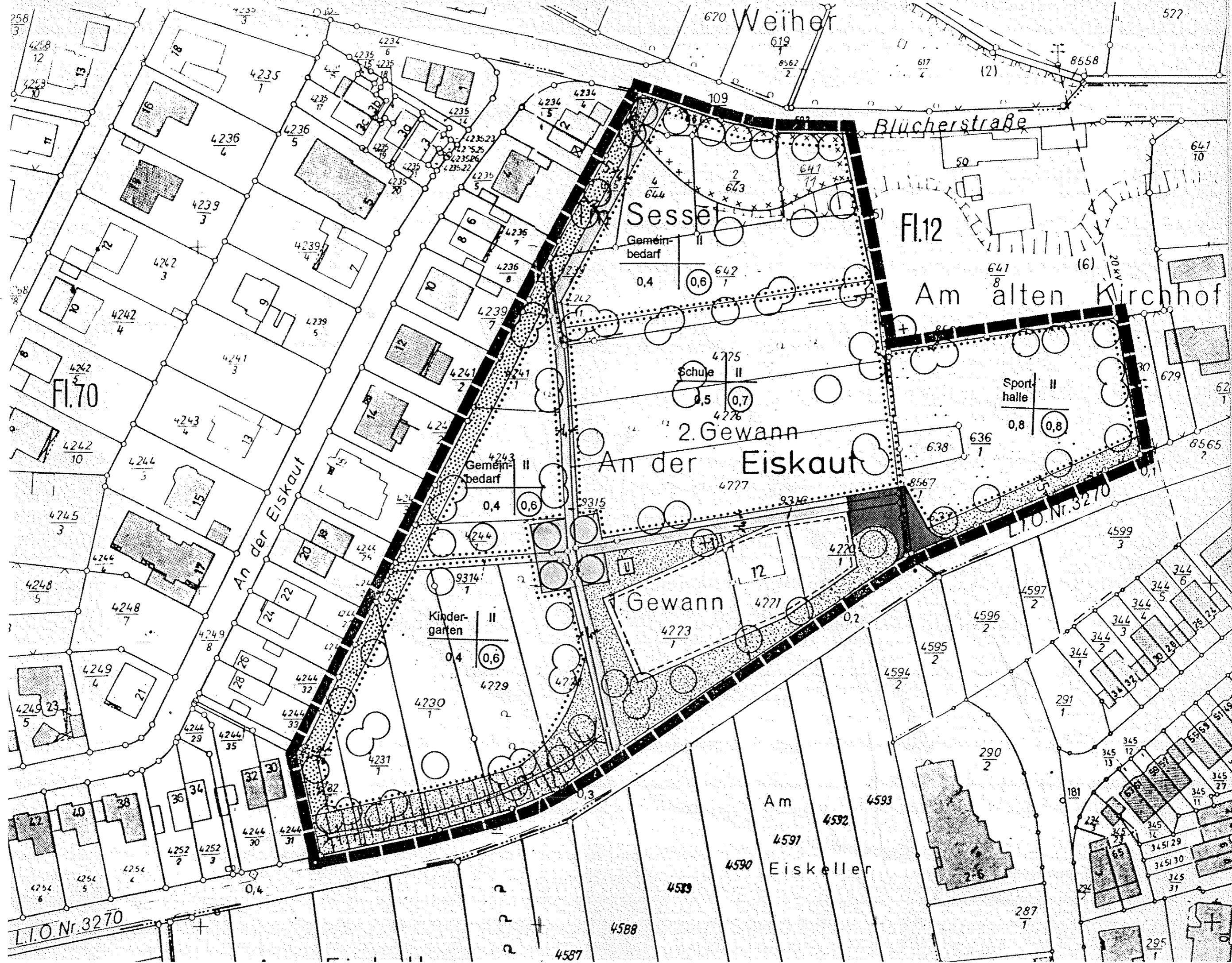


Außerdem hat das Vereinsleben in Usingen eine lange Tradition. Die über 120 Vereine bieten ihren mehr als 5000 Mitgliedern eine große Angebotsvielfalt.

Während des gesamten Jahres gibt es zudem zahlreiche unterschiedliche Veranstaltungen. Zu nennen sind beispielweise der große Faschingsumzug, der größte Flohmarkt in der Region mit über 10.000 Besuchern oder das Schloßgartenfest. Lange Tradition haben die Laurentiuskerb und der Laurentiusmarkt am zweiten Septemberwochenende. In der Adventszeit bietet der stimmungsvolle Usinger Weihnachtsmarkt den Besuchern ein umfangreiches weihnachtliches Angebot.



HsNr. 1
 HsNr. 1a
 HsNr. 1b
 HsNr. 3
 HsNr. 3a
 HsNr. 5



670 Weiher

Blücherstraße

Sessel

Fl. 12

Am alten Kirchhof

Fl. 70

An der Eiskaut

An der Eiskaut

Gewann

Am Eiskeller

L.I.O. Nr. 3270

L.I.O. Nr. 3270

STADT USINGEN

Bebauungsplan Weilburger Straße

Flur 97



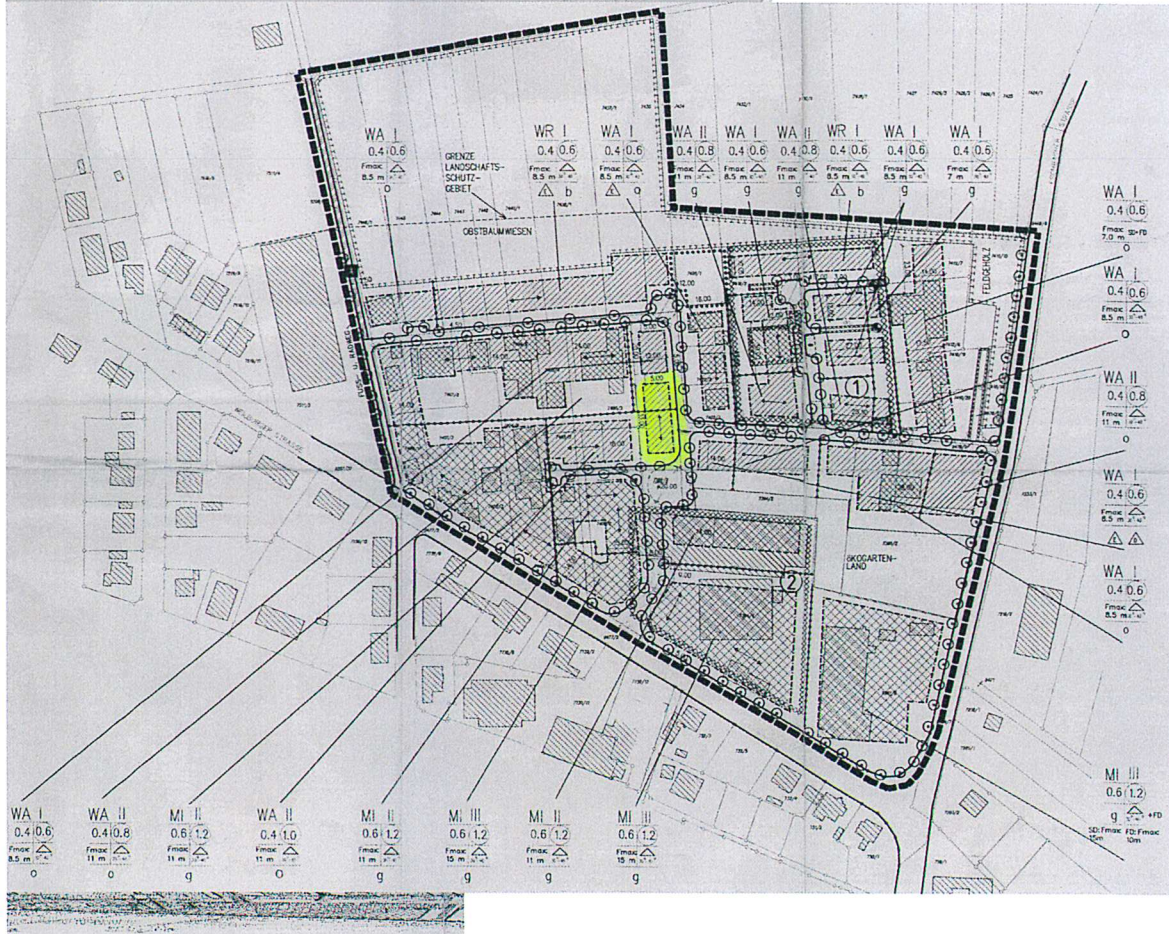
NORDEN

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 (Meter im Original)

Architektur
Erschließung
Stadtplanung
Projektentwicklung
DR.-ING. RAINER LINDENMANN

Stand April 1997



Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
16.11.2015	X/128-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.11.2015	
WULF	25.01.2016	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Neuaufgabe des Bundes-/Länderprogramms „Stadtumbau Hessen“

Antragstellung der Stadt Usingen bis zum Februar 2016

Erarbeitung / Ergänzung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Aufbau einer lokalen Partnerschaft zur Abwicklung dieses Programmes

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß Ausschreibung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Hessen wird die Stadt Usingen einen Antrag auf Programmaufnahme für das Jahr 2016, fristgerecht zum 29. Februar 2016, dem Ministerium vorlegen, um an der Förderung des Programms „Stadtumbau Hessen“ in der Zukunft teilzuhaben.
2. Die Stadt Usingen beschließt, nach Aufnahme in dieses Förderprogramm und somit auch Förderung, wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und, soweit vorhanden, ergänzt. In Zusammenarbeit mit lokalen Partnerschaften, wie Kunstverein, Gewerbeverein, Kulturverein usw. findet für die weitere Entwicklung und Umsetzung dieses Programms zwingend eine enge Zusammenarbeit statt.
3. Der Antrag auf Programmaufnahme wird dem Magistrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sachdarstellung:

Seit über 12 Jahren ist die Neuaufnahme einer Stadt in ein Bundesstädtebauförderungsprogramm in Hessen nicht erfolgt. Zwischenzeitlich sind die Städtebauförderungsprogramme vom Wirtschaftsministerium zum Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft gewechselt und mit Presseinformation des Ministeriums vom 17.07.2015 veröffentlicht das neue Ministerium nun die Neuaufnahmen von Maßnahmen in dem Programm „Stadtumbau Hessen“ für das Jahr 2016.

Dieses Programm ist ein Bundes- und Landesprogramm und stammt ursprünglich aus dem Programm „Stadtumbau West“ und hat in den Programmschwerpunkten eine Neuausrichtung.

Diese sind

1. Demografischer Wandel
2. Wirtschaftsstruktureller Wandel
3. Klimaanpassung
4. Klimaschutz

Die Rechtsgrundlage der Förderung in aufeinander abgestimmte Punkte (Maßnahmenbündelung) in den dargestellten Programmschwerpunkten erfolgt als Gesamtmaßnahme entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der § 171a bis 171d BauGB. Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, nach Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium fest (gebietsbezogene Förderung).

Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen, auch im Hinblick auf die zuvor dargestellten Programmschwerpunkte, zweckmäßig durchführen lassen.

Grundlage muss ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept sein, in dem alle relevanten Themenstellungen analysiert werden. Auf dieser Grundlage sind integrierte Strategien zu entwickeln, Maßnahmen zu benennen und ein Zeit- und Kostenplan zu erstellen. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Grundlage für die jährliche Antragstellung und führt zu einer jährlichen Bewilligung.

Der Förderzeitraum sollte 10 / 12 Jahre nicht überschreiten. Die Förderung der Gesamtmaßnahme kann in begründeten Fällen allerdings vorzeitig beendet werden.

Der Einsatz von Fördermitteln ist, wie in der Vergangenheit, für folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und deren Fortschreibung
- Die Vergütung für extern beauftragtes Stadtumbaumanagement sowie andere Beauftragte
- Öffentlichkeitsarbeit zur Einbindung und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner
- Zwischenerwerb von Grundstücken und Rechten an diesen Grundstücken
- Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken und sonstigen Ordnungsmaßnahmen
- Die Herstellung neuer oder Änderung vorhandener Erschließungsanlagen
- Die Herstellung und Umgestaltung von Freiflächen, wie öffentlichen Plätzen, Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen, Fuß-, Radwege, Verbesserung von Beleuchtung im Öffentlichen Raum, öffentliche Stellplätze sowie Immissionsschutzmaßnahmen und Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen
- Die Schaffung bzw. Erhaltung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Neubau, Modernisierung oder Instandsetzung
- Die Deckung der, aufgrund der Programmziele, entstehenden höheren Kosten der privaten Bauherrschaft bei privaten Neubauten (Zuschuss).
- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Die Zwischennutzung von Gebäuden und Freiflächen
- Die Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen von Betrieben

Zunächst geht es lediglich um die vereinfachte Antragstellung, gemäß Schwerpunkte, für den Termin Februar 2016. Wobei erst dann, nach Antragstellung, vom Land eine Aufnahme geprüft wird. Sobald die Maßnahme in dem Programm aufgenommen ist, werden all die vorgenannten Punkte, inkl. des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, zu 100% (Bund/Land/Stadt) aus diesem Programm finanziert.

Der Antragstellung ist ein Beschluss der Stadt beizulegen, dass dieses Städtebauliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept, nach Aufnahme in das Förderprogramm, verbindlich auch erarbeitet wird. Des Weiteren ist zu erklären, dass lokale Partnerschaften eingerichtet werden oder der Nachweis einer bereits bestehenden lokalen Partnerschaft.

Diese Beschlussvorlage ist ergänzend für den Antrag auf Förderung in das Programm „Stadtumbau Hessen“ für das Programmjahr 2016 notwendig.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Für die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes müssen Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Sofern erforderlich und die Deckung nicht innerhalb der Städtebaulichen Planung aufgefangen werden kann, wird die Deckung über eine außerplanmäßige Ausgabe gem. § 100 HGO aus dem Gesamthaushalt sichergestellt.

Steffen Wernard
Bürgermeister

S. Bischoff

W. Isack
gez. GSW
Gesellschaft für Stadtentwicklung
und Städtebau mbH, Worms
Sanierungsträger und Treuhänder
der Stadt Usingen

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
07.08.2015	X/80-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.12.2015	
Ortsbeirat Usingen	13.01.2016	
WULF	25.01.2016	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Nahwärmeversorgung für Bauhof/Feuerwehr und umliegende Wohngebiete in Usingen: Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepts

Beschlussvorschlag:

In Erledigung des Antrags der CDU vom 1.6.15 wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, die Bewerbung für das Förderprogramm der KfW 432 „Energetische Stadtsanierung“ mit Erstellung eines „Integrierten Quartierskonzepts“ in die Wege zu leiten.

Die hierfür benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 38.047€ (brutto) werden gem. §100 HGO außerplanmäßig bereitgestellt. Sofern erforderlich und die Deckung nicht innerhalb der Städtebaulichen Planung aufgefangen werden kann, wird die Deckung über eine außerplanmäßige Ausgabe gem. §100 HGO aus dem Gesamthaushalt sichergestellt.

Für die Bewerbung und Erstellung des Integrierten Quartierskonzepts wird nach den Vergaberichtlinien der Stadt Usingen eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.6.2015 den Antrag der CDU vom 5.5.2015 beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, für den Bauhof / die Feuerwehr in Usingen die Errichtung eines Heizwerks mit der Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung der umliegenden Wohngebiete mit erneuerbaren Energien und/oder Kraft-Wärme-Kopplung anhand eines Nahwärmekonzeptes zu prüfen. Hierfür sollten Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Für die Prüfung der Errichtung eines Heizwerks mit der Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung der umliegenden Wohngebiete gibt es zwei mögliche Vorgehensweisen:

1. Die Erstellung einer „Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung“ **ohne** Inanspruchnahme von Fördermitteln.
2. Die Erstellung eines „Integrierten Quartierskonzepts“ **mit** Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW aus dem Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“.

Zur Ermittlung der beiden Vorgehensweisen hat die Verwaltung Kontakt mit der Transferstelle für Rationelle und Regenerative Energienutzung aus Bingen (TSB) aufgenommen. Die TSB hat daraufhin ein vorläufiges Angebot für die beiden unterschiedlichen Vorgehensweisen vorgelegt (siehe Anlage 1).

Zu 1. Die Erstellung einer „Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung“ ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Bei dieser Alternative werden folgende Leistungen erbracht:

- Ist- Analyse
- Technisches Konzept
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Begleitende Akteursarbeit
- Dokumentation / Bericht / Präsentation

Das Honorar für die Erarbeitung einer „Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung“ beträgt auf der Grundlage des Angebots von TSB **ca. 19.835€ (brutto)**. Da bei dieser Alternative keine Förderung in Anspruch genommen werden kann, ist der gesamte Betrag von der Stadt Usingen zu tragen.

Zu 2. Die Erstellung eines „Integrierten Quartierskonzepts“ mit Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW aus dem Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“.

Bei dieser Alternative werden folgende Leistungen erbracht:

- Ausgangsanalyse
- Potenzialanalyse
- Teilkonzept Nahwärme
- Maßnahmenkatalog
- Organisationskonzept und Erfolgskontrolle
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Dokumentation / Präsentation

Das Honorar für die Erarbeitung eines „Integrierten Quartierskonzepts“ beträgt auf der Grundlage des Angebots von TSB **ca. 38.047€ (brutto)**. Davon werden 65% von der KfW garantiert bezuschusst, so dass ein Eigenanteil von der Stadt in Höhe von **ca. 13.317€ (brutto)** aufgebracht werden müsste. Bei einer Förderquote von bis zu 85% würde ein Eigenanteil in Höhe von **ca. 5.707€ (brutto)** verbleiben.

In dem Merkblatt zu dem KfW Programm 432 sind die Inhalte für ein Integriertes Quartierskonzept konkret vorgegeben (siehe Anlage 2). Eine mögliche Umgrenzung des Untersuchungsgebiets für das Integrierte Quartierskonzept ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Vergleicht man die beiden Vorgehensweisen, dann wird deutlich, dass das Förderprogramm der KfW für die Erarbeitung eines Integrierten Quartierkonzepts eine wesentlich umfassendere Untersuchung zum Ziel hat (insbesondere mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit) und dementsprechend einen größeren Mehrwert für die Stadt hat. Durch das KfW Förderprogramm 432 werden die Kosten garantiert zu 65% bezuschusst (im Idealfall bis zu 85%). Vergleicht man die Kosten für die beiden Vorgehensweisen so ergeben sich **Mehrkosten** für die Erarbeitung einer „Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung“ (Alternative 1) in Höhe von **6.518€** (Eigenanteil der Stadt) gegenüber der Erarbeitung eines „Integrierten Quartierkonzepts“ (Alternative 2).

Durch die umfassenderen Untersuchungen bei der Erarbeitung eines „Integrierten Quartierkonzepts“ entsteht demzufolge ein höherer Mehraufwand, der auch von der Verwaltung geleistet werden muss. Es wurde daher geprüft, ob dieser Mehraufwand durch die Verwaltung erbracht werden kann. Dabei wurde festgestellt, dass die zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind mit dem Aufwand, der für die Begleitung des Förderprogramms „Dorferneuerung Merzhausen“ erbracht wurde bzw. noch erbracht wird. Da dieses Förderprogramm in absehbarer Zeit beendet sein wird, kann festgestellt werden, dass die notwendigen zeitlichen Kapazitäten für die Begleitung des neuen Förderprogramms frei werden.

Aufgrund der umfassenderen Untersuchungen und dem damit in Verbindung stehenden Mehrwert für die Stadt sowie den geringeren Kosten (geringerer Eigenanteil für die Stadt) wird die Erarbeitung eines „Integrierten Quartierkonzepts“ empfohlen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die KfW keine Ausschreibungsrichtlinien für die Vergabe von Planungsleistungen vorgibt. Nach den Vergaberichtlinien der Stadt Usingen ist hingegen bei Liefer- und Dienstleistungen, bei einem geschätzten Auftragswert rund 38.047€ für die Erstellung eines „Integrierten Quartierskonzepts“, eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Stadtverordnetenversammlung hat darüber zu entscheiden, ob die benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 38.047€ (brutto) für die Erarbeitung eines Integrierten Quartierskonzepts gem. §100 HGO außerplanmäßig bereitgestellt werden. Den Ausgaben stehen Einnahmen durch das KfW- Förderprogramm in Höhe von 65% (= 24.730€) bzw. 85% (= 32.340€) gegenüber. Die Deckung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 13.317€ (bei 65% Förderung) bzw. 5.707€ (bei 85% Förderung) kann sofern die Deckung nicht innerhalb der Städtebaulichen Planung aufgefangen werden kann, über eine außerplanmäßige Ausgabe gem. § 100 HGO aus dem Gesamthaushalt sichergestellt werden.

Sebastian Knull
Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

S. Bischoff

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Vorlage X/80-2015
- (2) Anlage 2 zur Vorlage X/80-2015
- (3) Anlage 3 zur Vorlage X/80-2015

Transferstelle Bingen · Berlinstraße 107a · 55411 Bingen

Stadtverwaltung Usingen

Bauamt
Frau Suat Bischoff
Wilhelmjstraße 1
61250 Usingen

Ihre Ansprechpartnerin
Kerstin Kriebs
Berlinstraße 107a
55411 Bingen
Tel. 06721 – 98 4 24 260
Fax 06721 – 98 4 24 29
kriebs@tsb-energie.de
www.tsb-energie.de

Bingen, 03.08.2015

Ihre Anfrage zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Nahwärmeversorgung des Bauhofs/Feuerwehr und umliegender Wohngebiete in Usingen bzw. zur Erstellung eines Integrierten Quartierskonzeptes

Sehr geehrte Frau Bischoff,

gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot zur Untersuchung einer Nahwärmeversorgung des Bauhofs und der Feuerwehr sowie umliegender Wohngebiete in Usingen.

In Usingen besteht die Überlegung einer Nahwärmeversorgung städtischer Liegenschaften und umliegender Wohngebiete. Am nördlichen Stadtrand liegen der Bauhof und die Feuerwehr unmittelbar nebeneinander, was zur Idee führte, hier eine Heizzentrale anzusiedeln. Im südlich davon gelegenen Wohngebiet befinden sich das ehemalige Krankenhaus und die Konrad-Lorenz-Schule, die beide abgerissen und als Baugrundstücke entwickelt werden sollen. Hier wird voraussichtlich ein Bauträger eingebunden. Außerdem ist die Heinrich-Müller-Siedlung mit insgesamt 18 Wohnblöcken Bestandteil des Wohngebiets. Direkt neben Bauhof und Feuerwehr sind die neu errichteten Hochtaunus-Kliniken angesiedelt, deren Wärmeversorgung im Hinblick auf Synergieeffekte in die Betrachtung mit einfließen sollte. Außerdem sollte auch der in der Nähe des Sportplatzes derzeit errichtete Neubau der Konrad-Lorenz-Schule des Hochtaunuskreises berücksichtigt werden.

Zur Wärmeerzeugung in einem Nahwärmeverbund wird der Einsatz von Holzhackschnitzeln favorisiert. Ziel ist es, Holzhackschnitzel aus dem eigenen Forst einzusetzen.

Das für Nahwärmeoption zu untersuchende Stadtgebiet wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eingegrenzt (siehe Anhang) und umfasst im Wesentlichen die Bebauung nördlich der Neutorstraße bis zur Weilburgerstraße und von der Stadthalle bis zur B456 ohne die Altstadt.

Mit einer Nahwärmeversorgung soll eine preisstabile Wärmeversorgung der städtischen und privaten Gebäude erreicht werden. Insbesondere die Energieversorgung ist ein wichtiges Kriterium für Kommunen für die zukünftige Sicherung als Wirtschaftsstandort und Wohngemeinde.

Geschäftsbereich
des



Institut an den Fachhochschulen
Bingen, Mainz und Worms

ITB - Institut für Innovation, Transfer und Beratung gGmbH
Berlinstraße 107a
D – 55411 Bingen

Bankverbindungen:
Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE42 5605 0180 0010 1111 28
BIC MALADE51KRE

Mainzer Volksbank eG
IBAN DE78 5519 0000 0401 4840 35
BIC MVBMD555

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Matthias Eickhoff
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Glinka

Sitz der Gesellschaft:
55411 Bingen am Rhein
Amtsgericht Mainz
HRB 22716

Neben städtischen Liegenschaften befinden sich vor allem private Wohngebäude in dem ausgewählten Quartier. Deswegen empfiehlt es sich, von Beginn an die Eigentümer und ansässigen Einwohner frühzeitig einzubinden und zu informieren.

Für die Untersuchung einer Nahwärmeversorgung bieten sich zwei Möglichkeiten an.

Alternative 1 – Erstellung einer Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung

- Untersuchung der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit einer Nahwärmeversorgung mit ökologischer Bewertung und begleitender Akteursbeteiligung
- Keine Fördermöglichkeit von Bund oder Land bekannt

Alternative 2 – Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepts

- Untersuchung konkreter Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz und der Infrastruktur (insbesondere Wärmeversorgung) zur kurz-, mittel- und langfristigen Verringerung der CO₂-Emissionen unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Aspekte
- KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“: 65 % Förderung

Während eine Machbarkeitsstudie ausschließlich Ihr Vorhaben einer Nahwärmeversorgung in Usingen untersucht, wäre in einem von der KfW geförderten integrierten Quartierskonzept die Untersuchung eines Wärmeverbunds ein Schwerpunkt neben weiteren Themen, die vom Fördermittelgeber im Merkblatt konkret vorgegeben sind. Es besteht die Möglichkeit, beispielsweise auch Einsparpotenzial in der Straßenbeleuchtung, Parkraumkonzept, Mobilitätsanalyse, Radverkehrskonzept, usw. im Rahmen dessen durchzuführen.

Im Folgenden werden die beiden Alternativen vorgestellt.

Alternative 1 – Erstellung einer Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung

In einer Machbarkeitsstudie werden die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer Nahwärmeversorgung städtischer Liegenschaften einschließlich umliegender Wohngebiete in Usingen untersucht und ökologisch bewertet. Begleitend dazu erfolgt die Beteiligung relevanter Akteure. Folgende Vorgehensweise legen wir zu Grunde.

- **Ist-Analyse**
Eine Begehung des ausgewählten Stadtgebiets wird durchgeführt. Über Fragebogen werden Energiedaten und Interesse an einer Nahwärmeversorgung bei den Gebäudeeigentümern erhoben und ausgewertet. Bei Bedarf werden zur Ergänzung gebäudetypische Kennwerte hinzugezogen sowie Daten beim Erdgasnetzbetreiber angefragt. Auch zu den vorhandenen Energiedaten der Stadtliegenschaften erfolgen eine Auswertung und Gegenüberstellung zu Vergleichskennwerten. Daten zu weiteren Gebäuden in anderer öffentlicher Trägerschaft und von Unternehmen werden angefragt. Die Ergebnisse werden in einer Wärmekarte dargestellt, die Grundlage für die Nahwärmekonzeption ist.
- **Technisches Konzept**
Abschätzung des gesamten Wärmebedarfs und der erforderlichen Heizleistung im Wärmeverbund. Es wird ein Vorschlag zum Standort der Heizzentrale und dem Verlauf der Nahwärmetrasse erarbeitet. Bis zu drei Varianten zur Wärmeerzeugung (z. B. Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung,

Solarthermie) werden gemeinsam ausgewählt, deren Technik beschrieben und die Dimensionen der wesentlichen Komponenten festgelegt wird. Es erfolgt die Bilanzierung der Energieflüsse und die Angabe der CO₂-Äquivalent-Emissionen. Szenarien der Nahwärmeversorgung, die sich durch Energieverbrauchsänderungen und verschiedene Anschlussquoten unterscheiden, ermöglichen eine detailliertere Bewertung einer Nahwärmeversorgung.

- **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**
Für die Maßnahmen wird eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt. Dabei werden die Investitionskosten abgeschätzt, die kapital-, betriebs- und verbrauchsgebundenen Kosten ermittelt. Geeignete Förderprogramme werden berücksichtigt. Für jede Nahwärmevariante werden die durchschnittlichen Kosten für die Wärmebereitstellung "frei Heizkeller Kunde" für den/die Anlagenbetreiber ermittelt. Zur Bewertung der Nahwärmekosten aus Sicht der Wärmeabnehmer werden sie den jährlichen Vollkosten für eine dezentrale Wärmeversorgung (Erdgas) gegenübergestellt.
- **Begleitende Akteursarbeit**
In einer öffentlichen Auftakt- und Abschlussveranstaltung werden Eigentümer sowie ansässige und interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Untersuchung informiert und zur Teilnahme an der Fragebogenaktion (Ist-Analyse) motiviert.

Dokumentation

Die Dokumentation der Machbarkeitsstudie erfolgt in Form eines schriftlichen Berichtes und einer Präsentation in Ihrem Hause. In der Zusammenfassung werden die Vor- und Nachteile der untersuchten Varianten dargestellt, so dass es für den Leser gut möglich wird, eine eigene Bewertung vorzunehmen.

Zeitraumen

Nach Eingang Ihres Auftrages kann von unserer Seite unmittelbar mit dem Projekt begonnen werden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem uns alle benötigten Unterlagen vorliegen, wird von einem Bearbeitungszeitraum von etwa vier Monaten ausgegangen.

Honorar

Wir haben unseren Aufwand für die einzelnen Leistungen kalkuliert und können Ihnen diese zu folgendem Honorar anbieten:

Honorar netto	16.667,80 € ¹
zzgl. 19 % MwSt.	3.166,88 €
Honorar brutto	19.834,68 € ¹

Leistungen, die über den hier angebotenen Aufwand hinausgehen, bieten wir Ihnen wie folgt an:

- Projektingenieur zu einem Stundensatz von 72 €/Stunde zzgl. 19 % MwSt.
- Fahrtkosten zu 0,30 €/km zzgl. 19 % MwSt.

¹ Alle Verkäufe und Dienstleistungen basieren auf unseren Allgemeinen Geschäfts- und Lieferbedingungen.
<http://www.itb-institut.de/fileadmin/files/documents/AGB.pdf>

Alternative 2 – Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepts

Das aktuelle KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung dient zur flächendeckenden Etablierung von Klimaschutzmaßnahmen in allen Kommunen. Ziel ist dabei die kurz-, mittel- und langfristige Reduzierung von CO₂-Emissionen. Dies muss unter Beachtung aller städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen und sozialen Aspekte geschehen und erfordert daher eine individuelle und ganzheitliche Konzeption.

Die Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes ist daher ein umfassender und vor allem interdisziplinärer Vorgang. Nur durch eine umfangreiche Beteiligung der lokalen Akteure können energetische Sanierungsansätze auf Quartiersebene einen klimaschutzrelevanten Ansatz liefern.

Für das im Hinblick auf eine Nahwärmeversorgung abgestimmte Stadtgebiet in Usingen liegt ein Schwerpunkt des Quartierskonzepts in der Überprüfung der Machbarkeit von (einer oder mehreren) Nahwärmelösung(en) unter technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten. Daneben werden aktuelle Entwicklungen im Quartier berücksichtigt. In einem Beteiligungsverfahren ist sichergestellt, dass die lokalen Akteure, insbesondere die Wohnungsbaugesellschaft, die Stadtverordnetenversammlung und die Bürgerinnen und Bürger zur Mitarbeit an der Konzeption aufgefordert werden. Alle Arbeiten werden in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Fördermittelgebers unter Beachtung aller städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen und sozialen Aspekte bearbeitet.

Folgende Vorgehensweise legen wir gemäß den Anforderungen des KfW-Förderprogramms zu Grunde.

- **Ausgangsanalyse**
In der Bestandsanalyse werden die für das Quartier relevanten Energieverbrauchssektoren (öffentliche Einrichtungen, private Haushalte, Gewerbe, Handel und Dienstleistung) berücksichtigt und deren Energieverbrauch und CO₂e-Emissionen bilanziert. Nicht nur der Energieverbrauch und die verwendeten Energieträger sondern auch die Wärmeinfrastruktur und vorhandene Anlagentechnik wird aufgenommen. Die Auswertung beinhaltet außerdem eine Analyse der Siedlungsstruktur/Bebauung, Sozialstruktur und Wirtschaftsstruktur. Die Erhebung erfolgt über Befragung der Einwohner sowie der Eigentümer von Nichtwohngebäuden und wird bei Bedarf zur Vervollständigung mit statistischen Daten ergänzt. Auf Basis des digitalen Liegenschaftskatasters (Geobasisdaten werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt) wird eine räumliche Darstellung des ermittelten Energieverbrauchs unterteilt nach Sektoren vorgenommen. Abschließend werden künftig mögliche Energiebedarfstrends und -szenarien unter Berücksichtigung von beispielsweise energetischen Modernisierungsmaßnahmen oder Zuwachsraten aufgezeigt. Die räumliche Darstellung des Energiebedarfs der verschiedenen Sektoren dient u. a. als Grundlage zur Konzipierung von zentralen oder semizentralen Wärmeversorgungs-lösungen.
- **Potenzialanalyse**
Basierend auf der Ausgangsanalyse werden die kurz-, mittel- und langfristig technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Potenziale ermittelt. Diese Potenziale bzw. Zieldefinitionen sollen mit den Zielen der Bundesregierung und Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Usingen verglichen und abgestimmt werden. Es werden nicht nur die Einsparpotenziale im Gebäudebestand für jeden Sektor sondern auch Einsatzmöglichkeiten von regenerativen Energien ermittelt, die eng mit dem Thema Nahwärme verknüpft sind.
- **Teilkonzept Nahwärme**
Das Teilkonzept „Nahwärme“ beruht auf den zuvor durchgeführten Bestands- und Potenzialana-

lysen. Das Ziel ist, innerhalb des Quartiers ein sinnvolles Wärmenetz zu entwickeln. Mögliche lokale Brennstoffpotenziale, die sich beispielsweise im lokalen Forst (etwa 44 % der Stadtfläche ist Wald) oder holzartigen Abfällen wie Grünschnitt ergeben, werden berücksichtigt und dem Brennstoffbedarf der untersuchten Varianten gegenübergestellt. Ausgehend von dem jeweiligen Potenzial werden unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit die Realisierungsmöglichkeiten bewertet.

Als weiterer Energieträger kommt beispielsweise auch die Solarenergie in Frage, die über eine große solarthermische Anlage einen Beitrag zur Wärmeversorgung im Wärmenetz liefern kann. Zur Bewertung eines Wärmeverbunds im Quartier in Usingen wird zum Vergleich eine dezentrale Wärmeversorgung (Einzelgebäudeheizung) auf Basis von Erdgas herangezogen.

Wie in der Alternative 1 „Erstellung einer Machbarkeitsstudie Nahwärmeversorgung“ beschrieben, erfolgen hier ebenfalls die genannten Arbeitsschritte insbesondere das technische Konzept und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

- **Maßnahmenkatalog**
Auf Grundlage der Potenzialanalyse und der daraus folgenden Zielformulierung wird ein konkreter Maßnahmenkatalog entwickelt und dieser nach Aspekten der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit bewertet. In diesem Zusammenhang werden ebenso weiterführende Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung aufgezeigt.
- **Organisationskonzept und Erfolgskontrolle**
Sämtliche Maßnahmen müssen quantifizierbar und vor allem mittels Indikatoren überprüfbar sein. Somit wird neben einem Organisationskonzept zur Umsetzung der Maßnahmen auch eine Methodik zur Erfolgskontrolle erarbeitet.
- **Beteiligungsprozess**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der gesamten Projektphase. Für eine zielgerichtete Etablierung einer Nahwärmeversorgung ist entscheidend, dass die Aktivierung, Einbindung und Beteiligung der Eigentümer und möglichst vieler Bevölkerungsgruppen frühzeitig gelingt, um alle energetischen Potenziale und zukünftigen Wärmeabnehmerstrukturen zu erkennen und zu bündeln. Die folgenden Bausteine des Beteiligungsprozesses werden nach unserer Erfahrung ziel- und ergebnisorientiert aufbereitet. Die Organisation der einzelnen Beteiligungsschritte erfolgt in enger Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Stadt Usingen. Mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung wird über das Vorhaben informiert und soll zur Mitarbeit an dem Projekt motivieren. Damit werden von Beginn an alle Beteiligten eingebunden. Zudem besteht so die Gelegenheit, noch offene Fragen oder Unsicherheiten frühzeitig auszuräumen.
Zur Datenerhebung für die Ausgangsanalyse wird ein stadtspezifischer Fragebogen erarbeitet, der an der Auftaktveranstaltung angekündigt wird.
Die Projektstruktur sieht ein fachliches und politisches Entscheidungsgremium in Form einer Steuerungsgruppe (Vertreter aus der Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung Usingen, ggf. weitere von Ihnen gewünschte Teilnehmer) vor. Diese Steuerungsgruppe fungiert als Ansprechpartner und Multiplikator vor Ort, so dass bzgl. Fragen und Anregungen von Anwohnerinnen und Anwohnern ein direkter lösungsorientierter Dialog erfolgen kann. Die Steuerungsgruppe hat zur Aufgabe konzeptbegleitend (3 Sitzungen) und in der Umsetzungsphase den Projektfortschritt zu steuern, die Entwicklung zu überprüfen und die politischen Gremien für die Umsetzung zu beraten. Sie erarbeitet unter Moderation und Dokumentation durch die Transferstelle

Bingen einen Aufgabenplan als Controllinginstrument zur Sicherung einer zielgerichteten Projektumsetzung.

An einer Informationsveranstaltung zum Zwischenstand werden Zwischenergebnisse nach Grundlagenermittlung und technischem Konzept präsentiert, die Varianten dargestellt, zeitliche Abläufe und anschlussrelevante Kenngrößen zur Wärmeversorgung vorgestellt.

In Gesprächsrunden mit Eigentümern und Anwohnern werden im Verfahren gesammelte spezielle Fragestellungen und Anregungen themenbezogen vertieft und deren Lösungen vorgestellt. Die Veranstaltungen setzen auf die Mitwirkung aller Eigentümer und Anwohner.

In einer öffentlichen Abschlussveranstaltung erfolgt die Präsentation der Ergebnisse des Teilkonzepts Nahwärme.

Dokumentation

Alle Ergebnisse werden anschaulich in Form von Tabellen, Grafiken, Planausschnitten, Fotografien sowie in Textform (Schlussbericht) erläutert. Das integrierte Quartierskonzept wird den politischen Gremien vorgestellt.

Förderantragstellung

Mit Vorliegen des Beschlusses der Stadt Usingen zur Beantragung von Fördermitteln aus dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ sind die im Förderprogramm geforderten Unterlagen zu erstellen und bei der KfW einzureichen.

Dafür ist zunächst eine Vorhabenbeschreibung zu erstellen, die neben Angaben zum Quartier bereits Aussagen zu der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation beinhaltet. Außerdem sind Angaben der Zielsetzung und der dazu erforderlichen Arbeitsschritte einschließlich der Projektablaufplanung zu machen. Die Arbeitsschritte sind entsprechend einer zu erstellenden Leistungsbeschreibung aufzulisten und nach zu untersuchenden Handlungsfeldern zu gliedern.

Diese Leistungen zur Antragstellung gemäß KfW-Programmnummer 432 werden unentgeltlich erbracht.

Zeitraumen

Nach Eingang Ihres Auftrages kann von unserer Seite unmittelbar mit der Erstellung der Antragsunterlagen und nach Eingang des Bewilligungsbescheids mit der Konzepterstellung begonnen werden. Die Projektlaufzeit zur Konzepterstellung umfasst in der Regel ein Jahr.

Honorar

Wir haben unseren Aufwand für die einzelnen Leistungen kalkuliert und können Ihnen diese zu folgendem Honorar anbieten:

Honorar netto	31.972,42 € ¹
zzgl. 19 % MwSt.	6.074,76 €
Honorar brutto	38.047,18 € ¹

Leistungen, die über den hier angebotenen Aufwand hinausgehen, bieten wir Ihnen wie folgt an:

- Projektingenieur zu einem Stundensatz von 72 €/Stunde zzgl. 19 % MwSt.
- Fahrtkosten zu 0,30 €/km zzgl. 19 % MwSt.


¹ Alle Verkäufe und Dienstleistungen basieren auf unseren Allgemeinen Geschäfts- und Lieferbedingungen.
<http://www.itb-institut.de/fileadmin/files/documents/AGB.pdf>

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen eines unserer zwei Alternativangebote zusagt.
Gerne stehen wir Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.
Bitte richten Sie Ihre Bestellung direkt an unsere kaufmännische Organisation:

ITB gGmbH
Berlinstraße 107a
55411 Bingen

Mit freundlichen Grüßen

Transferstelle für Rationelle und Regenerative Energienutzung Bingen in der ITB gGmbH.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ppa. Bernd Imig'.

ppa. Bernd Imig
(ITB gGmbH)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i. A. Kerstin Kriebs'.

i. A. Kerstin Kriebs
(ITB gGmbH - Transferstelle Bingen)

Anlage: Luftbild nördliches Stadtgebiet Usingen mit eingezeichneter Quartiersabgrenzung, verändert nach Bing Karten

Untersuchungsgebiet



Hochtanus Kliniken

Weilburger Straße

L3270

Eschbacher Straße

Am Hohen Berg

Herzbergstraße

Am Hohen Berg

Zu den Bornkauten

Hattsteiner Allee

Hattsteiner Allee

Hattsteiner Allee

Astrid-Lindgren-Schule

Usinger TSG 1846 e.V.

Neutorstraße

Eisenhänder Straße

Auf der Schießmauer

Zur schönen Aussicht

B275

Neutorstraße

Pizzeria Romantico

Amts-Apotheke

Am Dorfacker

Stockheimer Weg

Am Riedborn

Am Riedborn

REWE

B456

Limesstraße

Taunusstraße

Kinderbetreuungsservice

Schillerstraße

Schillerstraße

Wirthstraße

Klapperfeld

Buchhandlung Wagner GmbH

Pizzeria Bacco

Pizzeria Pronto

Penny Markt

B45

B456

B456

Friedhofsweg

Thi-Hong Lam Restaurant

Neue Amtsstube

Restaurant Adler Pompeij

Horst Reuter e.K.

Christian-Wirt Gymnasium

Roßmühlweg

Wernborner Weg

Friedhofsweg

Thi-Hong Lam Restaurant

Restaurant Adler Pompeij

Horst Reuter e.K.

Christian-Wirt Gymnasium

0 25 50 100 Scale 1:6.000 metres

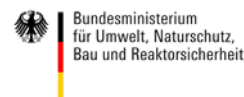
Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

432
Zuschuss

Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen einschließlich Lösungen für die Wärmeversorgung, Energieeinsparung, -speicherung und -gewinnung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange.

Zuschüsse für einen Sanierungsmanager, der die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Förderziel

Das Förderprogramm ist Bestandteil des Energiekonzepts der Bundesregierung vom 28.09.2010. Zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2020 bzw. 2050 sind weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Kommunen dringend erforderlich. Seit 2008 wird die Erstellung kommunaler Klimaschutzkonzepte für alle klimarelevanten Bereiche einer Kommune im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) finanziell unterstützt. Mit dem neuen KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung" sollen nun vertiefte integrierte Quartierskonzepte zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung entwickelt und umgesetzt werden. Diese Konzepte werden, sofern vorhanden, aus integrierten Stadt(teil)entwicklungskonzepten oder aus wohnwirtschaftlichen Konzepten bzw. kommunalen Klimaschutzkonzepten (NKI) der jeweiligen Kommune unter Berücksichtigung der kommunalen energetischen Ziele abgeleitet.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung aller anderen relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO₂-Emissionen zu reduzieren. Sie bilden eine zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete Investitionsplanung in Quartieren.

Ein Quartier sind stets mehrere flächenmäßig zusammenhängende private und/oder öffentliche Gebäude inklusive der öffentlichen Infrastruktur und entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße. Die Zuschussförderung unterstützt die kommunalen Entscheidungsträger auf Quartiersebene bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung.

Die Zuschüsse werden aus Mitteln des Sondervermögens "Energie- und Klimafonds" zur Verfügung gestellt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind:

- kommunale Gebietskörperschaften,
- deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe.

Die genannten Antragsteller sind berechtigt, Zuschüsse für die Erstellung integrierter Konzepte und Kosten für Sanierungsmanager an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten, die in eigener Verantwortung ein auf die städtebaulichen Ziele der Kommune

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

abgestimmtes Konzept der energetischen Sanierung eines Quartiers planen. Hierzu zählen:

- Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund (d. h. unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften oder Bundesländer mit insgesamt mehr als 50 % bei einer kommunalen Mindestbeteiligung von 25 %, z. B. Stadtwerke),
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften,
- Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden, insbesondere Eigentümerstandortgemeinschaften mit mindestens 5 natürlichen Personen als Eigentümer, organisiert in privatrechtlicher Form, z. B. als eingetragener Verein (e. V.) oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

In Bezug auf die Akteure, an die eine Weiterleitung der Zuschüsse vorgenommen werden kann, ist das Beihilferecht zu beachten. Die Sicherstellung der Einhaltung beihilferechtlicher Anforderungen obliegt in diesen Fällen den unmittelbar bei der KfW Antragsberechtigten (kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben). Das gilt auch in Bezug auf etwaige Dokumentationsanforderungen. Soweit beispielsweise eine Förderung auf Grundlage der De-minimis-Verordnung (Nr. 1407/2013/EU vom 18.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union L352 am 24.12.2013) erfolgen soll, sind eine "De-minimis"-Erklärung, eine Kumulierungserklärung und eine "De-minimis"-Bescheinigung zu erstellen. Die von der KfW verwendeten Fassungen dieser Erklärungen (abrufbar unter www.kfw.de; Suchbegriff "De-minimis"-Erklärung) können den unmittelbar bei der KfW Antragsberechtigten ggf. als Orientierung dienen, müssen aber in deren eigener Verantwortung für den Einzelfall angepasst werden.

Was wird gefördert?

Die KfW bezuschusst die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene und die Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie der CO₂-Minderung im Quartier. Hierzu zählen insbesondere städtebauliche Sanierungsgebiete und andere Gebiete der Städtebauförderung (Stadtumbaugebiete, Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes, Gebiete der Maßnahmen der Sozialen Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Kleinere Städte und Gemeinden), aber auch Gebäudeeinheiten mit vorhandener oder beabsichtigter gemeinsamer Wärmeversorgung oder anderer vorgesehener Maßnahmen zur gemeinsamen Energieeinsparung.

Fördervoraussetzung ist, dass die Kommune, sofern sie nicht selbst Zuschussbegünstigte ist, feststellt, dass es sich um ein förderfähiges Quartier im Sinne der v. g. Beschreibung mit einer angemessenen Fläche handelt und die Beantragung von Zuschüssen für das jeweilige Quartier mit den beschlossenen städtischen Planungen und energetischen Entwicklungskonzepten vereinbar ist. Ein einzelnes Gebäude gilt nicht als Quartier im Sinne des Förderprogramms. Die Förderfähigkeit des Quartiers ist durch die Kommune zu bestätigen (zum Beispiel förmlicher Beschluss der Kommune, der ggf. auch vor abschließender Entscheidung über die Zuschussgewährung nachgereicht werden kann).

Förderung

Inhalt, Voraussetzungen,
Kombinationsmöglichkeiten

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

A. Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene

Bezuschusst werden die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene. Zuschussfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalausgaben für fachkundige Dritte.

Die Fertigstellung des Konzepts sollte in der Regel nach einem Jahr - beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung - abgeschlossen und durch den Auftraggeber abgenommen sein.

Ein integriertes Konzept sollte gemäß den Erkenntnissen aus dem Forschungsfeld "Energetische Stadterneuerung" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR), aus entsprechenden in den Ländern vorhandenen Leitfäden oder alternativ bzw. ergänzend gemäß dem Leitfaden des Deutschen Instituts für Urbanistik im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative erstellt bzw. aus diesen abgeleitet werden. Hinweise sind erhältlich unter:

http://www.bbsr.bund.de//BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen__node.html?__nnn=true (Fassung vom 05.07.2011).

oder

<http://www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de/>

Das integrierte Konzept sollte dabei insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren (insbesondere kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie, private Haushalte) und deren Energieeinspar- und Effizienzpotenziale (Ausgangsanalyse)
- Beachtung vorhandener integrierter Stadtteilentwicklungs- (INSEK) oder wohnwirtschaftlicher Konzepte bzw. integrierter Konzepte auf kommunaler Quartiersebene sowie von Fachplanungen und Bebauungsplänen
- Aktionspläne und Handlungskonzepte unter Einbindung aller betroffenen Akteure (einschließlich Einbeziehung der Öffentlichkeit)
- Aussagen zu baukulturellen Zielstellungen unter Beachtung der Denkmale und erhaltenswerter Bausubstanz sowie bewahrenswerter Stadtbildqualitäten
- Gesamtenergiebilanz des Quartiers als Ausgangspunkt sowie als Zielaussage für die energetische Stadtsanierung unter Bezugnahme auf die im Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.9.2010 formulierten Klimaschutzziele für 2020 bzw. 2050 und bestehende energetische Ziele auf kommunaler Ebene
- Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse (technisch, wirtschaftlich, zielgruppenspezifisch bedingt) und deren Überwindung, Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen
- Benennung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen und deren Ausgestaltung (Maßnahmenkatalog) unter Berücksichtigung der quartiersbezogenen Interdependenzen mit dem Ziel der Realisierung von Synergieeffekten sowie entsprechender Wirkungsanalyse und Maßnahmenbewertung
- Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und zur Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- Maßnahmen der Erfolgskontrolle
- Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung des Sanierungskonzepts (Zeitplan, Prioritätensetzung, Mobilisierung der Akteure und Verantwortlichkeiten)
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit.

Die Behandlung der genannten Aspekte sowie die Plausibilität des Konzepts sind Förderbedingungen, die von der KfW vor Auszahlung der Zuschussmittel geprüft werden.

Die Förderung kann für das entsprechende Quartier nur einmal beantragt werden.

Ausgeschlossen ist die nachträgliche Förderung bereits abgeschlossener und durchfinanzierter Konzepte. Die explizite Fortschreibung bereits vorliegender, abgeschlossener Konzepte unter den o. g. Gesichtspunkten ist förderfähig. Sofern vorbereitende Untersuchungen nach § 140 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), städtebauliche Planungen nach § 140 Nr. 4 BauGB, städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Absatz 2 BauGB bzw. Entwicklungskonzepte nach § 171e Absatz 4 BauGB vorliegen, welche die energetische Sanierung noch nicht bzw. nicht in hinreichender Tiefe berücksichtigen, im Übrigen aber entsprechend den Beschlüssen der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung des Gebiets steuern, sollen diese um die noch fehlenden Aspekte der energetischen Sanierung ergänzt werden. Gleiches gilt für vorliegende integrierte wohnwirtschaftliche Konzepte, welche energetische Aspekte noch nicht oder nicht in ausreichendem Maße berücksichtigen. Die genannten Untersuchungen, Planungen bzw. Konzepte gelten in diesem Falle als begonnen, aber noch nicht abgeschlossen, und sind für den zu erbringenden ergänzenden Teil der energetischen Sanierung förderfähig.

Alle Maßnahmen der interaktiven Erarbeitung des Konzepts, Partizipation und Information können Bestandteil der Konzeptentwicklung sein. Das umfasst die Abstimmung mit den relevanten Akteuren im Stadtteil, die Ansprache und Information von Eigentümern, Mietern und der Bürgerschaft. Diese können ggf. gesondert durch den Sanierungsmanager (siehe folgender Abschnitt) in enger Zusammenarbeit übernommen werden.

B. Kosten für Sanierungsmanager

Förderfähig sind die Kosten (Personal- und Sachkosten) für einen Sanierungsmanager für die Dauer von maximal 3 Jahren. Der Sanierungsmanager hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Konzepts:

- den Prozess der Umsetzung zu planen,
- einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure zu initiieren,
- Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren und
- als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen.

Soll der Sanierungsmanager bereits in der Phase der Konzepterstellung mitwirken, so ist dies grundsätzlich möglich. Der Förderzeitraum beträgt auch in solchen Fällen maximal 3 Jahre.

Der Sanierungsmanager soll über fundierte Kenntnisse auf dem Gebiet der energetischen Sanierung und der Energieversorgung (insbesondere Wärme- und Kälteversorgung) verfügen, städtebauliche

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

und wohnungs- bzw. immobilienwirtschaftliche Grundkenntnisse und Erfahrungen in der Stadterneuerung sowie gute kommunikative Fähigkeiten besitzen. Als Sanierungsmanager können auftreten:

- Beamte oder Tarifbeschäftigte einer Kommune oder eines kommunalen Unternehmens, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden berechtigt sind und ausschließlich und im vollen Umfang ihrer Arbeitszeit mit dieser Aufgabe betraut sind. Gefördert wird nur Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts der energetischen Stadtsanierung zusätzlich eingestellt bzw. freigestellt wird. Gefördert wird ausschließlich der Anteil der Arbeitszeit, in der die betreffende Person mit der Koordination der Umsetzung des Projekts betraut ist.
- Träger der städtebaulichen Sanierung oder sonstige Beauftragte im Sinne der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung,
- Planungsgemeinschaften (z. B. aus Stadtplanungs-, Ingenieur- oder Architekturbüros).

Die Sanierungsmanager müssen eine mindestens 2-jährige Erfahrung aufweisen:

- im Energiemanagement, der Energieeinsparung und der Energieversorgung,
- in der energetischen Sanierung von Gebäuden,
- in der Stadtentwicklung, im Stadtumbau- oder Quartiersmanagement sowie
- in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Je nach Umfang der geplanten Aufgaben kann auch mehr als eine Stelle gerechtfertigt sein.

Förderfähige Leistungen sind unter anderem:

- Aufgaben des Projektmanagements (Koordination der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen, Projektüberwachung)
- Fachliche Unterstützung bei der Vorbereitung, Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen aus dem umzusetzenden integrierten Konzept
- Durchführung und Inanspruchnahme (verwaltungs-)interner Informationsveranstaltungen und Schulungen
- Unterstützung bei der systematischen Erfassung und Auswertung von Daten im Zuge der energetischen Sanierung (Controlling)
- Methodische Beratung bei der Entwicklung konkreter Qualitätsziele, Energieverbrauchs- oder Energieeffizienzstandards und Leitlinien für die energetische Sanierung
- Aufbau von Netzwerken
- Kosten für die Koordination der Mieter-, Eigentümer- und Bürgerinformation und -partizipation
- Inhaltliche Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit.

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Die zuwendungsfähigen Personalausgaben für Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts zusätzlich eingestellt wird, sind nach Tarifvertrag des Öffentlichen Dienst (TVöD) zu beantragen. Darüber hinaus können im Zusammenhang mit der Förderung der Personalkosten auch Sachausgaben in Höhe von bis zu 10 % der Personalausgaben beantragt werden.

Sofern ein integriertes Konzept bereits vorliegt, können Zuschüsse für einen Sanierungsmanager auch separat beantragt werden.

Die nachträgliche Förderung von zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits angefallenen Personalkosten ist ausgeschlossen.

Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit öffentlichen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Eine Kumulierung mit Zuschüssen aus der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative" des BMUB ist ausgeschlossen. Einer Förderung als Sanierungsmanager im Rahmen dieses Programmmerkblatts steht es nicht entgegen, wenn die betreffende Person bereits für ein Vorhaben aus der NKI als Klimaschutzmanager finanziell unterstützt wurde, vorausgesetzt, die Person erfüllt die unter B. genannten Anforderungen. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen.

Zuschussbetrag

Der Zuschuss beträgt 65 % der förderfähigen Kosten entsprechend der Komponenten A. (Erstellung von integrierten Konzepten) und B. (Sanierungsmanager).

Der maximale Zuschussbetrag für den/die Sanierungsmanager beträgt insgesamt 150.000 EUR je Quartier. Der Förderzeitraum für die Beschäftigung eines Sanierungsmanagers beträgt maximal 3 Jahre.

Zuschüsse unter 5.000 EUR werden nicht ausgezahlt.

Die Finanzierung des 35-prozentigen Eigenanteils kann aus weiteren Fördermitteln der EU, der Länder, durch eigene Mittel der Kommune oder durch Mittel der in die Entwicklung oder Umsetzung des integrierten Konzepts beteiligten Akteure dargestellt werden. Die Finanzierung aus Mitteln des Bundes und der Länder darf dabei einen Anteil von 85 % der Kosten nicht übersteigen.

Für finanzschwache Kommunen, die nach jeweiligem Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen haben und somit nicht über ausreichende Eigenmittel verfügen, kann der Eigenanteil im Einzelfall auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden. In diesen Fällen kann der Finanzierungsanteil aus Mitteln des Bundes und der Länder maximal 95 % der Kosten betragen. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzepts ist von der Kommune gegenüber der KfW formlos zu bestätigen.

Konditionen

Zuschussbetrag,
Förderzeitraum, Bereitstellung

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Förderzeitraum

A. Integriertes Konzept

- Das Konzept sollte in der Regel innerhalb eines Jahres - beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung - fertig gestellt und durch den Auftraggeber abgenommen sein.

B. Sanierungsmanager

- Der Förderzeitraum umfasst die Dauer des für die Aufgabe als Sanierungsmanager eingegangenen Beschäftigungsverhältnisses. Er beginnt jedoch bei bereits laufenden Verträgen frühestens zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der KfW. Der Förderzeitraum beträgt maximal 3 Jahre, finanziert werden nur volle Monate. Endet das Anstellungsverhältnis vorzeitig, so ist die KfW unverzüglich zu informieren.

Bereitstellung

A. Integriertes Konzept

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe Welche Unterlagen sind erforderlich?) getroffen. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente A. sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).
- Auszahlungstermin für Komponente A. ist der Ultimo des auf die beanstandungsfreie Prüfung der Mittelverwendung durch die KfW folgenden Monats.

B. Sanierungsmanager

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe Welche Unterlagen sind erforderlich?) getroffen. Die Bereitstellung erfolgt auf Anforderung der Kommune (Formularnummer 600 000 2113) im 6-Monats-Rhythmus (jeweils für 6 Monate nachschüssig) für die Dauer des Anstellungs- bzw. Vertragsverhältnisses, jedoch maximal für 3 Jahre. Es können nur bis zum Abrufzeitpunkt tatsächlich angefallene Kosten finanziert werden.
- Frühester Auszahlungstermin ist der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Anstellungs- oder Vertragsverhältnisses (bzw. bei Freistellungen von verwaltungsinternen Personen dem Beginn der ausschließlichen Aufgabenübertragung) folgenden Monats. Bei bereits laufenden Verträgen gilt entsprechend der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Förderzeitraums folgenden Monats. Die Anforderung der Kommune muss der KfW spätestens 2 Wochen vor dem jeweiligen Auszahlungstermin (Monatsultimo) vorliegen. Die Auszahlung der Schlussrate für die letzten 6 Monate des Förderzeitraumes erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente B. sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Wie erfolgt die Antragstellung?

Die Zuschüsse werden mit dem Antragsformular (Formularnummer 600 000 2111) direkt bei der KfW in Berlin beantragt (KfW Niederlassung Berlin, 10865 Berlin).

Als Programmnummer ist 432 anzugeben.

Die erforderlichen Unterlagen finden Sie auch unter www.kfw.de.

Antragstellung

Antragstellung, Unterlagen

Welche Unterlagen sind erforderlich?

Für die Bearbeitung bei der KfW sind folgende Unterlagen einzureichen:

A. Integriertes Konzept

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:
 - Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren (ggf. Rechtsform bei nicht-kommunalen Antragstellern)
 - Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation
 - Beschreibung der Zielsetzung und der Arbeitsschritte
 - Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben
 - Projektablaufplan
- Gesiegelter Antrag (Formularnummer 600 000 2111), von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben, im Original
- Bestätigung der Kommune, dass das betrachtete Quartier im Sinne der Definition dieses Merkblatts förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Eine Kostenschätzung auf der Grundlage:
 - einer Leistungsbeschreibung oder alternativ
 - von mindestens 2 unverbindlichen Angeboten.
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form des Originals der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts (Formularnummer 600 000 0307) (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

B. Sanierungsmanager

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:
 - Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren
 - Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- Beschreibung der Zielsetzung, der Arbeitsschritte und der Aufgaben des Sanierungsmanagers
- Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben
- Projektablaufplan
- Bestätigung der Kommune, dass das betreute Quartier im Sinne der Definition dieser Richtlinie förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Kooperationsvereinbarung der wichtigsten beteiligten Akteure (z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Versorgungsunternehmen)
- Bestätigung der Eignung des Sanierungsmanagers durch die Kommune (entsprechend Antragsformular)
- Beglaubigte Kopie des Vertrages mit dem Sanierungsmanager (spätestens mit Abruf der 1. Teilrate für den Sanierungsmanager)
- Das zur Umsetzung durch den Sanierungsmanager vorgesehene integrierte Konzept
- Gesiegelter Antrag (Formularnummer 600 000 2111) von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben, im Original
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form des Originals der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts (Formularnummer 600 000 0307) (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

In den Fällen der Variante B, in denen der Sanierungsmanager bereits die Konzeptphase begleiten soll, sind das integrierte Konzept und die Kooperationsvereinbarung nachzureichen und spätestens mit Abruf der letzten Teilrate für den Sanierungsmanager vorzulegen.

Nach Antragstellung wird die KfW dem Antragsteller ggf. mitteilen, welche weiteren Unterlagen für die Bearbeitung des Zuschussantrages erforderlich sind.

Nachweis der Mittelverwendung

A. Integriertes Konzept

Nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 18 Monate nach Zusage über die Auszahlung eines Zuschusses für die Erstellung eines integrierten Konzepts, ist ein Nachweis über die Erstellung des Konzepts zu führen. Eine Fristverlängerung kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis" (Formularnummer 600 000 2112) ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Angaben über die geplanten Effekte der Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO₂-Ausstoßes (entsprechend Verwendungsnachweisformular)
- das erstellte Konzept (in digitaler oder Papierform)
- die Rechnung des Auftragnehmers für die Konzepterstellung

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- eine Bestätigung des Auftraggebers über die Annahme des Konzepts
- Bestätigung der Kommune bzw. der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts vorzuhalten und auf Verlangen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.

Die KfW behält sich die Nachforderung ggf. weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen im Zuge der Verwendungsnachweisprüfung vor. Die positive Prüfung der vorgenannten Unterlagen durch die KfW ist Voraussetzung für die Auszahlung.

Bei Nichterfüllung der der Zuschussgewährung zugrunde liegenden Anforderungen behält sich die KfW die (ggf. anteilige) Rückforderung des bereits ausgezahlten Zuschussbetrages sowie die nachträgliche Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB.

B. Sanierungsmanager

Nach Ablauf des bewilligten Förderzeitraums, spätestens jedoch 42 Monate nach Zusage über die Auszahlung eines Zuschusses für einen Sanierungsmanager, ist zusammen mit der Anforderung der Auszahlung der Schlussrate ein Nachweis über die Durchführung der geförderten Leistungen des Sanierungsmanagers zu führen. Eine Fristverlängerung kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis" (Formularnummer 600 000 2112) ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Kopie der Rechnung über die Personalkosten und die förderfähigen Sachausgaben bzw. Lohnkostenbescheinigungen
- Angaben über die erzielten Effekte der Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO₂-Ausstoßes (entsprechend Verwendungsnachweisformular)
- Bestätigung der Kommune bzw. der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts bzw. die Fortschritte bei der Quartierssanierung vorzuhalten und auf Verlangen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses oder bei Nichterfüllung weiterer der Zuschussgewährung zugrunde liegender Anforderungen, behält sich die KfW die (ggf. anteilige) Rückforderung bereits ausgezahlter Zuschussbeträge sowie die Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB.

Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Grundsätzliche Hinweise

Auf die Zusage eines Zuschussantrags besteht kein Rechtsanspruch.

Sie steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Mittel aus dem Sondervermögen "Energie- und Klimafonds".

Zu Begleit- und Kontrollzwecken hat der Zuschussempfänger jederzeit gegenüber dem BMUB, der KfW und dem Bundesrechnungshof oder deren Beauftragten Auskünfte zu erteilen. Bei einer Überprüfung durch die genannten Institutionen hat der Zuschussempfänger die inhaltliche und kostenmäßige Abgrenzung zu ggf. anderen Fördermaßnahmen nachzuweisen.

Subventionserheblichkeit

Alle Angaben zur Antragstellung, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

Untersuchungsgebiet



Leutorstraße

Neutorstraße

Weilburger Straße

Eschbacher Straße

Astrid-Lindgren-Schule

Hochhaus-Kirchhof

0 25 50 100 Scale 1:6.000
metres

Stadt Usingen

Der Bürgermeister

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
28.01.2016	X/20-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Bebauungsplan/Ergänzungssatzung "Hubertusstraße" StT Michelbach Festlegung der Verkaufspreise für die neu entstehenden städtischen Baugrundstücke

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 7 neu ausgewiesenen städtischen Baugrundstücke im Stadtteil Michelbach „Hubertusstraße“ (siehe beiliegender Lageplan) zum derzeitigen Richtwertpreis von 150 €/qm“ zu verkaufen.

Für die im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesene Grünfläche in Richtung des Gewässerstrandstreifens kann im Einzel-, bzw. Bedarfsfall vom Magistrat ein Mischpreis unter dem Richtwert festgelegt werden.

Der Magistrat wird ermächtigt, die entsprechenden Verhandlungen und Verkäufe zu tätigen.

Sachdarstellung:

Nachdem der im Betreff genannte Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist und die jeweilige Parzellierung der vakanten Baugrundstücke in Auftrag gegeben wurde, können nach Beschlussfassung der Vergabekriterien durch die Stadtverordnetenversammlung die Grundstücke zum Verkauf angeboten werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass zuvor der Kaufpreis für die städtischen Grundstücke von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung wird daher gebeten dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Anlage: Lageplan mit Darstellung der Grundstücksaufteilung



Zeichenerklärung

	Verkehrsfläche
	Wohngebäude
	Gartenfläche
	Gewässerrandstreifen
	Grünfläche
	Gehölz

**Stadt Usingen Michelbach - Ergänzungssatzung
"Hubertusstraße" - KONZEPT - Juli 2015**

Büro Dr. THOMAS
 Stadtplaner + Architekt ASKH
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
 TEL.: 06101/582106
 FAX: 06101/582108
 Mail: info@buerothomas.com
 www.buerothomas.com

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
02.12.2015	X/135-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.12.2015	
WULF	25.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Beschluss des Forsteinrichtungswerkes Stadtwald Usingen, Stichtag 1.1.2014

Beschlussvorschlag:

Der Inhalt des Forsteinrichtungswerkes als Rahmenrichtlinie für die Bewirtschaftung bis zum 31.12.2023 wird beschlossen.

Sachdarstellung:

Das Forsteinrichtungswerk, bestehend aus Textteil, Bestandslagerbuch, Flächenwerk und Kartenwerk, wurde in der Sitzung des WULF-Ausschusses am 16.11.2015 von Prof. Dr. Bitter, Institut für Forsteinrichtung der TU Dresden, vorgestellt.

Betriebswerk, Bestandslagerbuch und die Präsentation vom 16.11.2015 wurden allen Stadtverordneten in der 48. KW 2015 im Download-Bereich des Ratsinfosystems (RIM) zur Verfügung gestellt. Bis zur nächsten Sitzungsrunde besteht ausreichend Zeit, um Fragen bei den städtischen Revierförstern klären zu können.

Der Textteil des Betriebswerks berichtet allgemein über die Betriebsverhältnisse und Ziele und fasst die Ergebnisse tabellarisch und in Grafiken zusammen.

Das Bestandslagerbuch enthält Hiebsvorschläge pro Baumart für jede Waldunterabteilung, die die Erreichung des langfristigen Zieles der Stadt Usingen eines gemischten, ungleichaltrigen Dauerwaldes gewährleisten sollen.

Die Daten wurden mit Hilfe von Messungen an statistisch in ausreichender Zahl fest markierten Kontrollstichprobenpunkten erhoben. Zum Stichtag 1.1.2024 wurden an den exakt gleichen Stellen erneut Messungen vorgenommen, um die Wuchsentwicklung genauer zu erfassen, als dies mit einer rein flächenmäßigen Schätzmethode möglich ist.

Die Stadt Usingen beschreitet daher einen neuen Weg zur Waldinventur, die der Waldentwicklung in Richtung eines viel strukturierten Mischwaldes gerecht wird.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Karl-Matthias Groß
Revierförster

Stadt Usingen

Betriebsleitung

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
15.07.2015	X/75-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	
Betriebskommission	20.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen

Beschlussvorschlag:

Der Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen wird beschlossen und zum 31.12.2014 mit einer Bilanzsumme von 10.502.993,33 € und einem Jahresverlust in Höhe von 483.381,95 € gemäß § 27 EigBGes festgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den entstandenen Verlust in Höhe von 483.381,95 € wie folgt zu behandeln:

1. Wasserversorgung

Der Verlust in Höhe von 39.233,04 € soll mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden.

2. Abwasserbeseitigung

Der Verlust in Höhe von 216.384,99 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

3. Abfallbeseitigung

Der Verlust in Höhe von 227.763,92 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Sachdarstellung:

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bechtold & Bechtold GmbH aus Wetzlar hat den Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen geprüft. Der Prüfbericht ist als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Nach dem Prüfbericht schließt der Betriebszweig Wasserversorgung mit einem Verlust in Höhe von 39.233,04 € ab. Laut Wirtschaftsplan 2014 war ein Jahresverlust in Höhe von 221.490,00 € geplant. Der deutlich geringere Verlust ist auf die Gebührenerhöhung von 2,70 €/m³ in 2013 auf 3,12 €/m³ in 2014 zurückzuführen.

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung schließt mit einem Verlust von 216.384,99 € ab. Im Wirtschaftsplan 2014 war ein Jahresverlust in Höhe von 124.267,00 € geplant.

Die Veränderungen gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen aus der Position Verbandsumlage. Zum Zeitpunkt der Planerstellung lagen uns noch keine belastbaren Zahlen der Verbände vor, so dass eine Orientierung an den Vorjahren erfolgte. Die tatsächlichen Kosten belaufen sich auf 1.174.043,36 €. Für die folgenden Wirtschaftspläne ist der Betrag angepasst worden.

Der Betriebszweig Abfallbeseitigung schließt mit einem Verlust in Höhe von 227.763,92 € ab. Im Wirtschaftsplan 2014 war ein Jahresverlust in Höhe von 140.850,00 € geplant.

Bei den Erträgen sind keine Abweichungen zum Wirtschaftsplan gegeben. Der erhöhte Verlust ist auf die Aufwendungen zurückzuführen. Große Abweichungen fanden bei den Sachkonten Hausmüll (Einsammlung u. Miete), Recyclinghof und Unterhaltung Grünecke statt. Insgesamt beliefen sich diese Mehrkosten auf 75.000,00 €. Die Hausmüllkosten sind aufgrund des neuen Entsorgervertrags für das Jahr 2014 stark gestiegen. Die Kostenpauschale für die Nutzung des Recyclinghofs bei der Deponie Brandholz wurde für die Städte Usingen und Neu-Anspach ebenfalls erhöht. Dies begründet sich durch die hohen Anlieferungsmengen der beiden Städte im Vergleich zu den anderen Kommunen im Usinger Land. Die Unterhaltung der Grünecken beinhaltete die notwendigen Sanierungen der Grünecken Eschbach, Wernborn und Merzhausen.

Insgesamt entsteht somit ein Jahresverlust in Höhe von 483.381,95 €. Die Verluste in den Bereichen Abwasser- und Abfallbeseitigung werden aus der Gewinnrücklage des jeweiligen Betriebszweiges entnommen. Der Verlust im Bereich Wasserversorgung wird aus der allgemeinen Rücklage entnommen, da keine Gewinnrücklagen mehr vorhanden sind.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bechtold & Bechtold GmbH hat den Jahresabschluss 2014 der Stadtwerke Usingen mit Datum 10.12.2015 geprüft und folgenden uneingeschränkten Buchungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Stadtwerke Usingen für das Geschäftsjahr von 01. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach den Vorschriften des EigB-Ges Hessen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutsche Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Usingen, 29.12.2015

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth
kaufm. Betriebsleiter

Anlage(n):

(1) Anlage zur Vorlage X/75-2015



BECHTOLD & BECHTOLD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2014
und des Lageberichts 2014
der**

**Stadtwerke Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Prüfungsauftrag	1 - 2
B. Grundsätzliche Feststellungen	
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung	3 - 4
II. Beachtung von sonstigen gesetzlichen Regelungen	4
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5 - 7
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Vorjahresabschluss	9
3. Jahresabschluss	9
4. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	10 - 11
3. Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss	12
III. Analyse der Vermögens- Finanz- und Ertragslage	
1. Vermögenslage (Bilanz)	12 - 16
2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	17
3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	18 - 20
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	
I. Grundsätzliche Feststellungen	21
II. Wirtschaftsplan	22
III. Risikofrüherkennungssystem	22
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkungen	23 - 24

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2014
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014
- Anlage 2a: Erfolgsübersicht 2014
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2014
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Anlage 6: Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
- Anlage 7: Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG
- Anlage 8: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis

EigBGes	Eigenbetriebsgesetz
HFA	Hauptfachausschuss
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IDW PS	Institut der Wirtschaftsprüfer Prüfungsstandards
IKS	Internes Kontrollsystem

A. PRÜFUNGSaufTRAG

- 1 Von der Betriebsleitung der Stadtwerke Usingen, im Folgenden auch „Stadtwerke“ oder "Eigenbetrieb" genannt, wurden wir beauftragt, den Jahresabschluss der Stadtwerke Usingen zum 31. Dezember 2014 und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014 zu prüfen.
- 2 Die Beauftragung erfolgte gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Oktober 2013 die uns zum Abschlussprüfer gewählt hat.
- 3 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 4 Die Stadtwerke sind prüfungspflichtig gemäß § 22 EigBGes. Nach § 27 EigBGes erstreckt sich die Prüfung auch auf den Lagebericht der Betriebsleitung, soweit er den Jahresabschluss erläutert, auf die Erfolgsübersicht und auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.
- 5 Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.
- 6 Für die nach § 27 Abs. 2 EigBGes erweiterte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG wurde der Fragenkatalog des IDW PS 720 herangezogen; der ausgefüllte Fragenkatalog ist diesem Bericht als Anlage 7 beigelegt. Unsere Feststellungen aus diesen Erweiterungen des Prüfungsauftrages haben wir im Abschnitt E. dieses Berichts dargestellt.
- 7 Der Bericht enthält in Abschnitt B vorweg unsere Stellungnahme zur Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs durch die Betriebsleitung. Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt F. wiedergegeben.
- 8 Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigelegt. Der Bestätigungsvermerk ist als Anlage 5 beigelegt.

Tz

- 2 -

- 9 Die Erfolgsübersicht ist als Anlage 2a und die Darstellung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse als Anlage 6 dem Prüfungsbericht beigelegt.

- 10 Maßgebend für die Durchführung dieses Auftrages und unsere Verantwortlichkeit für alle Arbeiten sind - **auch im Verhältnis zu Dritten - die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002“**, die als Anlage 8 beigelegt sind.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

- 11 Nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB haben wir als Abschlussprüfer die Lagedarstellung durch die Betriebsleitung im Jahresabschluss und im Lagebericht zu beurteilen, wobei insbesondere Stellung zu nehmen ist bezüglich der Beurteilung der Betriebsleitung hinsichtlich des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung der Stadtwerke.
- 12 Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.
- 13 Die Betriebsleitung geht in ihrer Lagebeurteilung, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in § 26 EigBGes, vor allem auf die Entwicklung von Eigenkapital und Rückstellungen, die wichtigsten Anlagen, die geplanten Bauvorhaben, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr sowie die Risiken der künftigen Entwicklung ein.
- 14 Die Betriebsleitung geht von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus.
- 15 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Eigenbetriebs gefährdet ist.
- 16 Folgende Aspekte der Berichterstattung der Betriebsleitung hinsichtlich der Entwicklung und der Lage des Betriebes sind als wesentlich hervorzuheben:
 - Die Stadtwerke Usingen schlossen das Wirtschaftsjahr 2014 mit einem Jahresverlust von EUR 483.381,95 (Vorjahr Jahresverlust: EUR 317.686,56) ab. Dabei wurde im Bereich Wasserversorgung ein Verlust von EUR 39.233,04 (Vorjahr: Verlust EUR 128.894,97), im Bereich Abwasserbeseitigung ein Verlust von EUR 216.384,99 (Vorjahr Verlust: EUR 140.717,59) und im Bereich Abfallentsorgung ein Verlust von EUR 227.763,92 (Vorjahr: Verlust EUR 48.074,00) erzielt.

Tz

- 4 -

- Das Jahresergebnis der Wasserversorgung war wesentlich mit folgenden Faktoren beeinflusst: Erhöhung der Wassergebühr von EUR 2,70/m³ in 2013 auf EUR 3,12/m³ in 2014; Mehrausgaben aufgrund von Hausanschluss- und Netzreparaturen; Erhöhung der Verbandsumlage an den Wasserbeschaffungsverband Usingen.
- Das Jahresergebnis im Bereich Abwasserbeseitigung hat sich im Wesentlichen durch die höhere Verbandsumlage an den Abwasserverband Oberes Usatal verschlechtert.
- Im Bereich Abfallentsorgung wird in 2014 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr TEUR 48) ausgewiesen. Wesentlich dazu beigetragen haben erhöhte Kosten der Hausmüll-Einsammlung als Folge der neuen Abfall-Ausschreibung für das Jahr 2014.
- Der Eigenbetrieb weist eine Eigenkapitalquote von 49,3% aus. Unter Berücksichtigung der empfangenen Ertragszuschüsse und der Sonderposten für Investitionszuschüsse, die im Zuge der Auflösung in den Folgejahren zu Eigenkapital werden, ergibt sich eine Quote von 63,4%.
- Risiken sieht die Betriebsleitung vor allem darin, dass Sanierungen im Bereich Wasserversorgung und aufgrund der Eigenkontrollverordnung weitere Sanierungen im Bereich der Abwasserbeseitigung erforderlich werden.
- Im Bereich Abfallbeseitigung wird erwartet, dass in den kommenden Jahren durch die flächendeckende Einführung der Biotonne dem weiteren Anstieg der Restmüllkosten entgegengewirkt werden kann.

II. Beachtung von sonstigen gesetzlichen Regelungen

- 17 Wir haben bei unserer Prüfung keine Unrichtigkeiten oder Verstöße festgestellt, über die zu berichten wäre.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 18 Gegenstand der Prüfung waren der Jahresabschluss (Anlage 1-3) unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht (Anlage 4) des Eigenbetriebs für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.
- 19 Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
- 20 Für die nach § 27 Abs. 3 EigBGes erweiterte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG haben wir den vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Prüfungsstandard IDW PS 720 mit dem Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG zugrunde gelegt; dieser ist als Anlage 7 unserem Bericht beigelegt.
- 21 Eine explizite Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.
- 22 Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes Stadtwerke Usingen ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Eigenbetriebsgesetz und in der Betriebssatzung sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über den Lagebericht und über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse abzugeben.
- 23 Die Prüfungsarbeiten wurden im Wesentlichen in den Monaten Juli und November 2015 in den Geschäftsräumen der Stadtwerke und in unserem Büro durchgeführt, wo auch der vorliegende Bericht erstellt wurde.
- 24 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 10. Dezember 2014 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2013.

Tz

- 6 -

- 25 Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die vollständigen Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das gesamte Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebes.
- 26 Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde im Wesentlichen von der Treumata GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Bad Camberg, im Auftrag der Stadtwerke Usingen erstellt.
- 27 Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Betriebsleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.
- 28 Ergänzend hierzu hat uns die Betriebsleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht worden sind.
- 29 In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.
- 30 Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (IDW-Prüfungsstandard) beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben.
- 31 Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).
- 32 Die Prüfungshandlungen sind darauf gerichtet, ein Urteil über die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Übereinstimmung des daraus entwickelten Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes mit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung zu ermöglichen.

Tz

- 7 -

- 33 Feststellungen unter anderen Gesichtspunkten - insbesondere im Hinblick auf die Beachtung sonstiger rechtlicher Vorschriften sowie auf etwaige Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigem Geschäftsverkehr - waren nicht Gegenstand unseres Auftrages. Davon abgesehen, haben wir bei unserer Prüfung keine Anhaltspunkte für derartige Unredlichkeiten festgestellt.
- 34 Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebs und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde. Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus Gesprächen mit der Betriebsleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebs sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.
- 35 Unsere risikoorientierte Prüfungsstrategie führte im Berichtsjahr zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms:
- Internes Kontrollsystem in den Bereichen Beschaffung und Absatz/Verkauf;
 - Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und wirtschaftliche Verhältnisse;
 - weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.
- 36 Ausgehend von einer Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.
- 37 Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebs haben wir u. a. Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen sowie Saldenbestätigungen eingeholt.
- 38 An der Inventur der Vorräte haben wir nicht teilgenommen. Die Vorräte sind mit einem Wert von TEUR 62 im Verhältnis zur Bilanzsumme von TEUR 10.503 von untergeordneter Bedeutung. Wir haben uns jedoch durch geeignete Stichproben von der Ordnungsmäßigkeit der Vorratsinventur überzeugt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 39 Die Bearbeitung des Rechnungswesens (Finanzbuchhaltung) der Stadtwerke Usingen erfolgt auf einer EDV-Anlage unter Verwendung des Programms "newsystem Kommunal" nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Aus dieser Buchführung erstellte die Treumata GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Bad Camberg, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 im Auftrag der Stadtwerke.
- 40 Die Anlagenbuchhaltung wird von den Stadtwerken ebenfalls mit dem Programm "newsystem Kommunal" geführt. Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen erfolgen monatlich über die Personalabteilung der Stadt Usingen.
- 41 Bei der Stadtkasse der Stadt Usingen werden für die einzelnen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer Kundenkonten geführt. Die Wasser- und Kanalgebühren wurden in 2014 auf den Bankkonten der Stadt Usingen vereinnahmt und dort auf den jeweiligen Kundenkonten verbucht. Im Laufe des Jahres werden von den Kunden quartalsmäßig Abschlagszahlungen angefordert, die sich jeweils am Vorjahresverbrauch orientieren.
- 42 Die Organisation der Buchführung ermöglicht die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan der Stadtwerke ist zweckmäßig und ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet.
- 43 Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, einschließlich des Belegwesens des Eigenbetriebs, entsprechen damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften, einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 44 Bei unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte für Schwachstellen hinsichtlich der Sicherheit der verarbeiteten Daten in den IT-gestützten Bereichen festgestellt.
- 45 Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Vorjahresabschluss

- 46 Dem von uns geprüften Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde am 10. Dezember 2014 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.
- 47 Der Vorjahresabschluss wurde in der geprüften Fassung von der Betriebskommission der Stadtwerke Usingen am 25. Februar 2015 beraten und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 13. April 2015 festgestellt.
- 48 Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde im Amtsblatt der Stadt öffentlich bekannt gemacht und in den Räumen der Stadt Usingen zur Einsicht offen gelegt.

3. Jahresabschluss

- 49 Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften der §§ 242-256 und §§ 264-288 HGB und den Sondervorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes erstellt. Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erstellen. Im Anhang sind die nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften erforderlichen Angaben richtig und vollständig aufgenommen.
- 50 Aufbauend auf dem geprüften Vorjahresabschluss ist der vorliegende Jahresabschluss aus den Zahlen der Buchführung und den Inventarverzeichnissen richtig entwickelt worden; die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.
- 51 Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Vorgaben der Formblätter 1 und 2 der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vom 9. Juni 1989 gegliedert.
- 52 Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

4. Lagebericht

- 53 Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- 54 Ferner hat unsere Prüfung ergeben, dass die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 55 Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. aus einer Gesamtschau von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

- 56 In dem Jahresabschluss der Stadtwerke Usingen wurden folgende **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** zugrunde gelegt:
- 57 Die Saldenvorträge zum 1. Januar 2014 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31. Dezember 2013, so dass die Bilanzidentität gem. § 252 Abs. 1 Nr. 1 HGB gewahrt ist.
- 58 Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- 59 Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden werden grundsätzlich einzeln bewertet (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).

Tz

- 11 -

- 60 Die für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gewährten Zuschüsse der öffentlichen Hand wurden als Sonderposten für Investitionszuschüsse passiviert und entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Anlagen erfolgswirksam aufgelöst. Der Ausweis erfolgte in Anlehnung an die Stellungnahme HFA 1/1984 "Bilanzierungsfragen bei Zuwendungen, dargestellt am Beispiel finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand".
- 61 Aufgrund der geänderten Auffassung der Finanzverwaltung hinsichtlich der ertragsteuerlichen Behandlung von Baukostenzuschüssen bei Versorgungsunternehmen werden auch die seit 2003 vereinnahmten Beiträge und Kostenersätze der Anschlussnehmer den Verteilungsanlagen direkt zugeordnet und als Sonderposten ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer des Ortsnetzes bzw. der Hausanschlüsse.
- 62 Die von den Anschlussnehmern bis einschließlich des Jahres 2002 erhobenen Anschlussbeiträge und -kostenersätze werden nach § 23 Abs. 3 EStG als "Empfangene Ertragszuschüsse" passiviert und jährlich mit 5 % zugunsten der Umsatzerlöse aufgelöst.
- 63 Das Realisationsprinzip bzw. das Imparitätsprinzip sowie der Grundsatz der Vorsicht wurden beachtet (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB).
- 64 Die Aufwendungen und Erträge des Berichtsjahres sind periodengerecht abgegrenzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB).
- 65 Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden grundsätzlich beibehalten (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB).
- 66 Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

3. Aufgliederungen und Erläuterungen zum Jahresabschluss

- 67 Nach § 321 Abs. 2 Satz 5 HGB sollen im Prüfungsbericht Posten des Jahresabschlusses aufgliedert und ausreichend erläutert werden, soweit dadurch die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich verbessert wird und diese Angaben im Anhang nicht bereits enthalten sind.
- 68 Aufgliederungen und Erläuterungen von Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang und im Lagebericht ausreichend dargestellt. Eine darüber hinausgehende analysierende Darstellung zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist im anschließenden Abschnitt III. enthalten.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage (Bilanz)

- 69 Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt.
- 70 In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2014 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2013 gegenübergestellt.
- 71 Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.
- 72 Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.
- 73 Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31.12.2014 und 2013:

Tz

- 13 -

	31.12.2014		31.12.2013		Verändrg.
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	4	0,0	-2
Sachanlagen	<u>9.596</u>	91,4	<u>9.867</u>	87,4	<u>-271</u>
	<u>9.598</u>	91,4	<u>9.871</u>	87,4	<u>-273</u>
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen					
Umlaufvermögen und Abgrenzungsposten					
Vorräte	62	0,6	65	0,6	-3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	356	3,4	309	2,7	47
Forderungen gegen Stadt Usingen	387	3,7	940	8,3	-553
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100</u>	0,9	<u>112</u>	1,0	<u>-12</u>
	<u>905</u>	8,6	<u>1.426</u>	12,6	<u>-521</u>
	<u>10.503</u>	100,0	<u>11.297</u>	100,0	<u>-794</u>

74 Bei den Sachanlagen wurden Investitionen in Höhe von TEUR 338 vorgenommen. Schwerpunkte waren die Wasserleitungs- und Kanalsanierung in der Albert-Franke-Straße und Am Wellenhaag sowie die Herstellung zahlreicher Hausanschlüsse. Außerdem wurde ein Fahrzeug für die Wasserversorgung angeschafft. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen von TEUR 609 gegenüber.

75 Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten neben den jährlichen Verbrauchsabrechnungen Forderungen aus Hausanschlüssen und Reparaturen sowie für sonstige Leistungen.

Tz

- 14 -

76 Die Forderungen gegen die Stadt Usingen entwickelten sich wie folgt:

Verrechnungskonto alt (Betriebsmittelkredit):

	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Wasserversorgung	- 863	
Abwasser	- 1.209	
Abfall	+ 96	- 1.976
	<hr/>	
Forderungen / Verbindlichkeiten aus laufendem Zahlungsverkehr:		
Stand 01.01.2014	2.916	
Bewegungen 2014	- 553	
Stand 31.12.2014	2.363	2.363
	<hr/>	
Saldo Forderungen gegen Stadt Usingen		<u>387</u>

77 Größter Einzelposten bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind mit TEUR 86 zugesagte Tilgungszuschüsse des Landes Hessen für aufgenommene Darlehen im Abwasserbereich. Das Land übernimmt in den kommenden Jahren anteilig 30,0% der Tilgungsleistungen.

Tz

- 15 -

	31.12.2014		31.12.2013		Verändrg.
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
KAPITALSTRUKTUR					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital					
Stammkapital	1.278	12,2	1.278	11,3	0
Rücklagen allgemein	2.095	20,0	2.095	18,5	0
Gewinnvortrag	2.284	21,7	2.602	23,0	-318
Jahresverlust	-483	-4,6	-318	-2,8	-165
	5.174	49,3	5.657	50,0	-483
Fremdkapital					
Ertrags- und Investitionszuschüsse	1.477	14,0	1.518	13,4	-41
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.127	29,8	3.427	30,4	-300
	4.604	43,8	4.945	43,8	-341
	9.778	93,1	10.602	93,8	-824
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital					
Fremdkapital					
Andere Rückstellungen	62	0,6	47	0,4	15
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189	1,8	191	1,7	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156	1,5	213	1,9	-57
Übrige Verbindlichkeiten	318	3,0	244	2,2	74
	725	6,9	695	6,2	30
	10.503	100,0	11.297	100,0	-794

Tz - 16 -

78 Zusammensetzung des Eigenkapitals nach Betriebszweigen:

	Wasser- versorgung	Abwasser- beseitigung	Abfall- entsorgung	Gesamt
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Stammkapital	767	511	0	1.278
Rücklagen	305	1.786	4	2.095
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-129	1.840	573	2.284
Jahresergebnis	-39	-216	-228	-483
Stand 31.12.2014	<u>904</u>	<u>3.921</u>	<u>349</u>	<u>5.174</u>

79 Die Sonderposten für Investitionszuschüsse und die empfangenen Ertragszuschüsse entwickelten sich wie folgt:

	Anfangs- bestand 01.01.2014	Zugang in 2014	Umglie- derung in 2014	Auflösung in 2014	End- bestand 31.12.2014
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Wasser					
Investitionszuschüsse	507	64	0	-34	537
Ertragszuschüsse	116	0	0	-26	90
	<u>623</u>	<u>64</u>	<u>0</u>	<u>-60</u>	<u>627</u>
Abwasser					
Investitionszuschüsse	751	32	0	-43	740
Ertragszuschüsse	144	0	0	-34	110
	<u>895</u>	<u>32</u>	<u>0</u>	<u>-77</u>	<u>850</u>
Gesamt					
Investitionszuschüsse	1.258	96	0	-77	1.277
Ertragszuschüsse	260	0	0	-60	200
	<u>1.518</u>	<u>96</u>	<u>0</u>	<u>-137</u>	<u>1.477</u>

80 Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die in 2014 fälligen Tilgungsraten dem kurz- bis mittelfristig verfügbaren Fremdkapital zugeordnet. Insgesamt verringerten sich die Bankverbindlichkeiten infolge von Tilgungen um TEUR 302.

81 Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Urlaub und Überstunden sowie Archivierungskosten. Bei den übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich fast ausschließlich um Gutschriften an Kunden aus der Jahresabrechnung für Wasser und Abwasser.

Tz

- 17 -

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

82 Die Veränderung des Finanzmittelbestandes sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt. Der Finanzmittelfonds setzt sich dabei ausschließlich aus den **Verwahrgeldkonten bei der Stadtkasse** zusammen, die als **Zahlungsmittel-äquivalente behandelt** werden.

	2014	2013
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-483	-318
2. Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	611	622
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Ertrags- und Investitionszuschüsse	-41	-84
4. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	15	-6
5. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	1
6. Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32	31
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17	-159
9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>87</u>	<u>87</u>
10. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-338	-464
11. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-338</u>	<u>-464</u>
12. Tilgung (-)/ Aufnahme (+) von längerfristigen Krediten (Saldo Banken)	-302	820
13. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-302</u>	<u>820</u>
14. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 11, 13)	-553	443
15. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	940	497
16. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>387</u>	<u>940</u>

Zahlen ohne Vorzeichen sind positiv (+).

83 Von den Investitionen in Höhe von TEUR 338 wurden TEUR 87 aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der verbleibende Betrag von TEUR 251 sowie die Tilgung von Krediten (TEUR 302) durch Finanzmittel der Stadt (über Verrechnungskonto Stadt) finanziert.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

- 84 Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2014 und 2013 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen (zu den entsprechenden Angaben im Lagebericht können in Einzelfällen Rundungsdifferenzen auftreten):

	2014		2013		Verändrg. TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.780	98,1	4.384	97,7	396
aktivierte Eigenleistungen	8	0,2	10	0,2	-2
Übrige Betriebserträge	<u>84</u>	1,7	<u>91</u>	2,0	-7
Betriebsleistung	<u>4.872</u>	100,0	<u>4.485</u>	100,0	387
Materialaufwand	4.046	83,0	3.536	78,8	510
Personalaufwand	283	5,8	248	5,5	35
Abschreibungen	611	12,6	622	13,9	-11
Übriger Betriebsaufwand	<u>263</u>	5,4	<u>252</u>	5,6	11
Betriebliche Aufwendungen	<u>5.203</u>	106,8	<u>4.658</u>	103,9	545
Betriebsergebnis	-331	-6,8	-173	-3,9	-158
Finanzergebnis	<u>-152</u>	-3,1	<u>-152</u>	-3,4	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-483	-9,9	-325	-7,2	-158
Ertragsteuern	<u>0</u>	0,0	<u>-7</u>	-0,2	7
Jahresergebnis	<u>-483</u>	-9,9	<u>-318</u>	-7,1	-165

- 85 Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Betriebsleistung um TEUR 387 zu. Die betrieblichen Aufwendungen nahmen um TEUR 545 zu, so dass sich das Betriebsergebnis um TEUR 158 auf TEUR -331 verringerte. Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses von TEUR -152 wurde ein Jahresverlust in Höhe von TEUR 483 (Vorjahr: Jahresverlust TEUR 318) realisiert.

Tz - 19 -

86 Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Wasserversorgung		
Benutzungsgebühren	2.025	1.733
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	26	33
Sonstige Betriebseinnahmen	111	34
	2.162	1.800
Abwasserbeseitigung		
Benutzungsgebühren		
- Schmutzwasser	873	873
- Niederschlagswasser	610	608
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	34	43
Reparaturkostenersätze	47	29
	1.564	1.553
Abfallentsorgung		
Müllgebühren	973	964
Papiervergütung	59	45
Sonstige Betriebseinnahmen	22	3
	1.054	1.012
	4.780	4.384

87 In den übrigen Betriebserträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (TEUR 77).

88 Im Materialaufwand sind die Verbandsumlagen und die laufenden Unterhaltungskosten enthalten, die sich gegenüber dem Vorjahr vor allem bei der Wasserversorgung erhöht haben. Deutlich höhere Aufwendungen waren auch bei der Hausmüllentsorgung und den Abfuhrkosten für Altpapier zu verzeichnen.

89 Der Personalaufwand betrifft die direkt den Stadtwerken zugeordneten Mitarbeiter der Stadt Usingen.

Tz

- 20 -

- 90 Der übrige Betriebsaufwand enthält im Wesentlichen die Verwaltungskostenumlagen der Stadt Usingen, Rechts- und Beratungskosten, Versicherungsaufwendungen etc.
- 91 Die Ertragslage der drei Betriebszweige ist im Lagebericht jeweils gesondert dargestellt.

E. FESTSTELLUNGEN GEMÄSS § 53 HGrG AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS

I. Grundsätzliche Feststellungen

- 92 Gemäß § 27 Abs. 2 des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes haben wir auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu beurteilen, insbesondere ob zweckmäßig und wirtschaftlich verfahren wurde. Über die entsprechende Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 2 des HGrG ist schriftlich zu berichten.
- 93 Bei unserer Prüfung haben wir die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten IDW-PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ beachtet.
- 94 Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Betriebssatzung und Geschäftsordnung für die Betriebsleitung geführt worden sind.
- 95 Als zusammenfassendes Ergebnis der Geschäftsführungsprüfung ist festzustellen, dass die Betriebsleitung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 zweckmäßig, mit der erforderlichen Sorgfalt, der gebotenen Wirtschaftlichkeit und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen der Betriebssatzung und der Geschäftsordnung erfolgt ist.
- 96 Der Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG ist als Anlage 7 dem Bericht beigelegt. In dieser Anlage sind weitere Feststellungen zu den vorgegebenen Fragen angeführt bzw. die Fundstelle angegeben, wo sich im Bericht und Anlagen zum Bericht Hinweise und Erläuterungen zu den Fragen finden.

II. Wirtschaftsplan

- 97 Auf detaillierte Gegenüberstellungen von Wirtschaftsplanansätzen und tatsächlichen Werten laut Gewinn- und Verlustrechnungen jeweils für die Betriebsbereiche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung mit den entsprechenden Abweichungen wird im Berichtsjahr verzichtet. Wesentliche Planabweichungen ergeben sich in folgenden Bereichen:
- 98 Die Umsatzerlöse in der Wasserversorgung lagen um TEUR 325 über dem Planansatz. Die Erhöhung der Wassergebühr ab 1. Januar 2014 war im Wirtschaftsplan 2014 noch nicht berücksichtigt. Mehrausgaben bei der Wasserversorgung ergaben sich durch Hausanschluss- und Netzreparaturen sowie eine Erhöhung der Verbandsumlage durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen.
- 99 Bei der Abwasserentsorgung lag die Verbandsumlage an den Abwasserverband Oberes Usatal ebenfalls über dem Planansatz.
- 100 Größere Planabweichungen bei der Abfallentsorgung betrafen die Hausmüll-Einsammlung infolge der neuen Ausschreibung für 2014, die Erhöhung der Kostenpauschale von RMD sowie Reparaturarbeiten an den Grüneckern.

III. Risikofrüherkennungssystem

- 101 Ein Risikofrüherkennungssystem liegt in einzelnen Bestandteilen vor, ist allerdings noch nicht zusammenfassend dokumentiert. Es wurden einzelne Risikofelder festgelegt. Durch festgeschriebene Untersuchungspläne und eine entsprechende Durchführungsüberwachung ist sichergestellt, dass die erforderlichen Wasseruntersuchungen sowie die Netzkontrollen nach der Eigenkontrollverordnung im Abwasserbereich durchgeführt werden. Für versicherbare Risiken haben die Stadtwerke bzw. die Stadt verschiedene Versicherungen abgeschlossen.
- 102 Einen wesentlichen Teil des Risikofrüherkennungssystems stellen die Informationen und Berichte an die Betriebskommission dar.

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNGEN

- 103 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen 1-3) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014 (Anlage 4) der Stadtwerke Usingen mit Datum vom 10. Dezember 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Stadtwerke Usingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach den Vorschriften des EigBGes Hessen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Tz

- 24 -

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

- 104 Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).
- 105 Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei ein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf eine Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Wetzlar, den 10. Dezember 2015

Bechtold & Bechtold GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Matthias Bechtold
vereidigter Buchprüfer

Reinhard Kuck
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Stadtwerke Usingen

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE

	EUR	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.781,30	4.519,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	58.616,32		46.514,45
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	9.383.245,47		9.503.850,59
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.003,37		59.628,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	65.287,72	9.596.152,88	256.858,85
		<u>9.597.934,18</u>	<u>9.871.370,89</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		61.593,90	64.543,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	356.062,48		308.963,71
2. Forderungen gegen die Stadt und andere Eigenbetriebe	386.842,41		940.180,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	100.560,36	843.465,25	112.367,04
		<u>905.059,15</u>	<u>1.426.055,31</u>
Summe AKTIVA		<u>10.502.993,33</u>	<u>11.297.426,20</u>

PASSIVSEITE

	EUR	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		1.278.229,70	1.278.229,70
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage	2.003.943,54		2.003.943,54
2. Zweckgebundene Rücklage	90.968,93	2.094.912,47	90.968,93
III. Gewinn/Verlust			
1. Gewinn des Vorjahres	2.284.521,07		2.642.335,78
2. Verwendung für Einstellung in Rücklagen	0,00		-40.128,15
3. Jahresverlust	-483.381,95	1.801.139,12	-317.686,56
		<u>5.174.281,29</u>	<u>5.657.663,24</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		1.276.438,14	1.258.051,19
C. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE		200.144,30	260.075,00
D. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		62.210,00	46.900,00
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.315.534,19		3.617.530,89
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.491,50		212.848,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten	317.893,91	3.789.919,60	244.357,74
Summe PASSIVA		<u>10.502.993,33</u>	<u>11.297.426,20</u>

Stadtwerke Usingen

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	<u>EUR</u>	2014 <u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		4.779.815,17	4.365.297,34
2. andere aktivierte Eigenleistungen		7.843,78	10.087,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		83.962,59	110.138,93
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-5.405,59		-2.579,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.040.353,41	-4.045.759,00	-3.533.451,76
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-207.456,65		-184.850,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-75.417,39	-282.874,04	-63.467,70
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-611.248,46	-622.012,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-262.763,23	-251.814,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.405,10	1.624,63
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-153.240,86	-153.201,33
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-482.858,95	-324.230,56
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	6.950,00
12. Sonstige Steuern		-523,00	-406,00
13. Jahresverlust		-483.381,95	-317.686,56

Nachrichtlich:

Der Jahresverlust der Wasserversorgung in Höhe von Euro 39.233,04 soll mit den Rücklagen verrechnet werden.

Der Jahresverlust der Abwasserbeseitigung in Höhe von Euro 216.384,99 soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Der Jahresverlust der Abfallentsorgung in Höhe von Euro 227.763,92 soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Stadtwerke Usingen

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Stadtwerke Usingen zum 31. Dezember 2014 ist nach § 22 EigB-Ges entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblattvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können sind der besseren Übersicht wegen grundsätzlich im Anhang angegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurden gemäß § 22 EigB-Ges die Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie die besonderen Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes angewendet.

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen **Abschreibungen** werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bei Zugängen wurde im Jahr der Anschaffung die Abschreibung nur zeitanteilig für den vollen Monat der Anschaffung und die folgenden Monate berechnet.

Die Vorräte an **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen** sind mit den zum Bilanzstichtag gültigen Einstandspreisen unter Berücksichtigung eines Abschlages in Höhe von 30 % bewertet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gewährten Zuschüsse wurden als **Sonderposten für Investitionszuschüsse** passiviert und entsprechend der Abschreibung der bezuschussten Anlagen erfolgswirksam aufgelöst. Der Ausweis erfolgte in Anlehnung an die Stellungnahme HFA 1/1984 "Bilanzierungsfragen bei Zuwendungen, dargestellt am Beispiel finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand".

Aufgrund der geänderten Auffassung der Finanzverwaltung hinsichtlich der ertragsteuerlichen Behandlung von Baukostenzuschüssen bei Versorgungsunternehmen werden auch die seit 2003 vereinnahmten Beiträge und Kostenersätze den Verteilungsanlagen direkt zugeordnet und als Sonderposten ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer des Ortsnetzes bzw. der Hausanschlüsse.

Die von den Anschlussnehmern bis einschließlich des Jahres 2002 erhobenen Anschlussbeiträge und -kostenersätze werden nach § 23 Abs. 3 EigBGes als "**Empfangene Ertragszuschüsse**" passiviert und jährlich mit 5 % zugunsten der Umsatzerlöse aufgelöst.

Die **Rückstellungen** wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte mit dem Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des **Anlagevermögens** mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Abs. 2 EigGBes stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2014

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand 1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2014	Stand 1.1.2014	Abschrei- bungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibun- gen auf die in Spalte 4 ausge- wiesenen Ab- gänge/Umglie- derungen	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013	Durch- schnitt- licher Abschrei- bungssatz	Durch- schnitt- licher Restbuch- wert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
I. Wasserversorgung													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.127,18	0,00	0,00	0,00	12.127,18	8.884,18	1.934,35	0,00	10.818,53	1.308,65	3.243,00	16,0	10,8
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.384,86	0,00	0,00	0,00	14.384,86	0,00	0,00	0,00	0,00	14.384,86	14.384,86	0,0	100,0
3. Verteilungsanlagen													
Speicheranlagen	20.091,79	0,00	0,00	0,00	20.091,79	19.380,79	83,53	0,00	19.464,32	627,47	711,00	0,4	3,1
Leitungsnetz	6.124.978,67	13.906,35	0,00	368.625,87	6.507.510,89	3.570.996,67	149.473,14	0,00	3.720.469,81	2.787.041,08	2.553.982,00	2,3	42,8
Hausanschlüsse	1.753.029,91	28.804,61	0,00	0,00	1.781.834,52	1.115.456,32	62.862,50	0,00	1.178.318,82	603.515,70	637.573,59	3,5	33,9
Messeinrichtungen	284.594,65	0,00	0,00	0,00	284.594,65	246.559,65	14.397,85	0,00	260.957,50	23.637,15	38.035,00	5,1	8,3
	8.182.695,02	42.710,96	0,00	368.625,87	8.594.031,85	4.952.393,43	226.817,02	0,00	5.179.210,45	3.414.821,40	3.230.301,59	2,6	39,7
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.455,88	47.181,56	29.197,76	0,00	186.439,68	109.143,88	22.373,70	29.197,76	102.319,82	84.119,86	59.312,00	12,0	45,1
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	203.952,77	180.636,47	0,00	-368.625,87	15.963,37	0,00	0,00	0,00	0,00	15.963,37	203.952,77	0,0	100,0
	8.581.615,71	270.528,99	29.197,76	0,00	8.822.946,94	5.070.421,49	251.125,07	29.197,76	5.292.348,80	3.530.598,14	3.511.194,22	2,8	40,0
II. Abwasserbeseitigung													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.855,60	0,00	0,00	0,00	12.855,60	11.848,60	597,00	0,00	12.445,60	410,00	1.007,00	4,6	3,2
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.769,95	0,00	0,00	0,00	7.769,95	0,36	0,00	0,00	0,36	7.769,59	7.769,59	0,0	100,0
3. Entsorgungsanlagen													
Leitungsnetz	15.178.904,34	0,00	0,00	33.537,45	15.212.441,79	9.183.724,34	316.459,01	0,00	9.500.183,35	5.712.258,44	5.995.180,00	2,1	37,6
Hausanschlüsse	1.005.822,20	19.203,08	0,00	0,00	1.025.025,28	727.452,20	37.268,94	0,00	764.721,14	260.304,14	278.370,00	3,6	25,4
	16.184.726,54	19.203,08	0,00	33.537,45	16.237.467,07	9.911.176,54	353.727,95	0,00	10.264.904,49	5.972.562,58	6.273.550,00	2,2	36,8
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.041,08	593,24		0,00	35.634,32	34.789,08	100,24	0,00	34.889,32	745,00	252,00	0,3	2,1
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	52.906,08	29.955,72	0,00	-33.537,45	49.324,35	0,00	0,00	0,00	0,00	49.324,35	52.906,08	0,0	100,0
	16.293.299,25	49.752,04	0,00	0,00	16.343.051,29	9.957.814,58	354.425,19	0,00	10.312.239,77	6.030.811,52	6.335.484,67	2,2	36,9
III. Abfallentsorgung													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.410,30	0,00	0,00	0,00	2.410,30	2.141,30	206,35	0,00	2.347,65	62,65	269,00	97,4	2,6
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	84.439,47	17.530,72	0,00	0,00	101.970,19	60.079,47	5.428,85	0,00	65.508,32	36.461,87	24.360,00	5,3	35,8
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.417,04	0,00	0,00	0,00	3.417,04	3.354,04	63,00	0,00	3.417,04	0,00	63,00	1,8	0,0
	90.266,81	17.530,72	0,00	0,00	107.797,53	65.574,81	5.698,20	0,00	71.273,01	36.524,52	24.692,00	5,3	33,9
	24.965.181,77	337.811,75	29.197,76	0,00	25.273.795,76	15.093.810,88	611.248,46	29.197,76	15.675.861,58	9.597.934,18	9.871.370,89	2,4	38,0

Die Restlaufzeit der **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** beträgt grundsätzlich bis zu einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von Euro 68.960,50 (Vj.: Euro 86.200,60) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Urlaubs- und Überstundenrückstellungen in Höhe von Euro 34.410,00 sowie Archivierungskosten in Höhe von Euro 13.500,00.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:

Bezeichnung der Verbindlichkeitspositionen	Gesamtbetrag 31.12.2014	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert durch Pfandrechte o. ä. Rechte
		bis zu einem Jahr	von zwei bis fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	
	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.315,5	188,9	834,1	2.292,5	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156,5	156,5	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	317,9	317,9	0,00	0,00	–
davon aus Steuern Euro 0,00					
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00					
	<u>3.789,9</u>	<u>663,3</u>	<u>834,1</u>	<u>2.292,5</u>	

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich wie folgt auf die Betriebszweige:

	Wasser- versorgung	Abwasser- beseitigung	Abfallent- sorgung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro
Benutzungsgebühren	2.025.166,80	1.483.104,06	0,00	3.508.270,86
Müllgebühren	0,00	0,00	972.729,70	972.729,70
Papiervergütung	0,00	0,00	58.905,96	58.905,96
Auflösung der passivierten Er- tragszuschüsse	25.999,28	33.931,42	0,00	59.930,70
Nebengeschäftserträge	110.878,85	46.579,68	22.519,42	179.977,95
	2.162.004,93	1.563.615,16	1.054.155,08	4.779.815,17

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten einen Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von Euro 76.882,38.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten einen von der Stadt berechneten Verwaltungskostenbeitrag, der entsprechend der jeweiligen personellen Beanspruchung der Stadtverwaltung anteilig aus den Personal- und Sachkosten der allgemeinen Verwaltung berechnet wurde.

Die **sonstigen Steuern** betreffen die Kfz-Steuer beim Betriebszweig Wasserversorgung.

D. Sonstige Pflichtangaben

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 5,0 Mitarbeiter bei den Stadtwerken beschäftigt.

Das **Honorar des Abschlussprüfers** beträgt Euro 5.450,00 und betrifft ausschließlich die Abschlussprüfung.

Der **Betriebsleitung** gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Michael Guth	Kaufmännischer Betriebsleiter
Herr Clemens Konieczny	Technischer Betriebsleiter

In 2014 setzte sich die **Betriebskommission** wie folgt zusammen:

Magistrat	Beruf
<u>Vorsitzender</u>	
Bürgermeister Steffen Wernard	Bürgermeister
Stadtrat Werner Jack	Landwirt
Stadtrat Hansjörg Scheidler	Umwelttechniker
Stadtverordnetenversammlung	
Herr Certa	Finanz- und betriebswirtschaftlicher Berater
Gerhard Liese	Ministerialdirigent i.R.
Claudia Bertz	MRA Medic.-radiologische-Assistentin
Peter Köster	Ingenieur
Walter Walle	Betriebswirt
Thomas Erdel	Geschäftsführer
Wolfgang Frommann	Lehrer
Jürgen Konieczny	Bauingenieur
Wolfgang Niedenhoff	Bankdirektor
Sachkundige Personen	
Erwin Lichtenthäler	Industriemeister und Schweißfachingenieur
Ortwin Ruß	Wasserwärter

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten im Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von Euro 617,00 (Vorjahr Euro 630,00).

Die kaufmännische Betriebsleitung wurde bis 2011 hauptamtlich durch eine 30-Stunden-Kraft mit der Entgeltgruppe 11 wahrgenommen. Seit 2012 wird die kaufmännische und technische Betriebsleitung für eine Aufwandsentschädigung von jeweils 380,00 € pro Monat wahrgenommen.

Usingen, 15. Juni 2015


Michael Guth
Kaufmännischer Betriebsleiter


Clemens Konieczny
Technischer Betriebsleiter

Lagebericht gemäß § 26 Eigenbetriebsgesetz Wirtschaftsjahr 2014

Rechtliche Grundlagen

Die Stadtwerke haben als Eigenbetrieb der Stadt Usingen keine eigene Rechtspersönlichkeit.

Die Geschäftsverteilung und Einbindung der Überwachungsorgane ist durch die Eigenbetriebssatzung in der Fassung vom 10. Juli 2006 und die Geschäftsordnung der Betriebskommission aus dem Jahre 1994 geregelt. Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung, nach denen der Eigenbetrieb zu gestalten und wirtschaftlich zu leiten ist, obliegen der Stadtverordnetenversammlung.

Der Magistrat sorgt dafür, dass die Verwaltung und die Wirtschaftsführung des Eigenbetriebes mit den Planungen und Zielen der Stadtverwaltung im Einklang stehen.

Die Betriebskommission ist für Geschäfte und Angelegenheiten zuständig, die über den operativen Bereich hinausgehen und nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören. Der finanzielle und sachliche Rahmen wird dabei durch den Wirtschaftsplan vorgegeben. Eine Vergabe setzt das Vorhandensein veranschlagter Mittel im Wirtschaftsplan voraus.

Weitere rechtliche Grundlagen für die Betriebsführung finden sich in der HGO und dem Eigenbetriebsgesetz.

Aktivitäten der Organe

Die Betriebskommission des Eigenbetriebes führte im Wirtschaftsjahr 2014 **fünf Sitzungen** durch. Hierüber wurden Niederschriften angefertigt. Darüber hinaus tagen Stadtverordnetenversammlung und der Magistrat regelmäßig. Anstehende Entscheidungen des Eigenbetriebes werden gegebenenfalls auf die Tagesordnung genommen.

Die Geschäftsleitung bestand in 2014 aus dem kaufmännischen Betriebsleiter Herrn Michael Guth und aus dem technischen Betriebsleiter Herrn Clemens Konieczny. Die Geschäftsleitung bzw. Betriebsführung ist in anderen Gremien und Aufsichtsräten nicht vertreten.

Wirtschaftliche Grundlagen

Der Eigenbetrieb finanziert sich im Wesentlichen durch das Gebührenaufkommen und die Entgelte, die die Zahlungspflichtigen für die Inanspruchnahme der zur Verfügung gestellten Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung und Wasserversorgung quartalsmäßig entrichten. Daneben fließen ihm Zählermieten und Beiträge nach dem HessKAG sowie Erstattungen von Hausanschlusskosten zu.

2014 betragen die Benutzungsgebühren für

Abwasser	EUR 1,44/m ³
Niederschlagswasser	EUR 0,47/m ²
Wasser	EUR 3,12/m ³ zzgl. 7 % USt

Monatliche Müllabfuhrgebühren

Tonnengröße	2014 EUR
50 l Leihgefäß	7,00
60 l Leihgefäß	8,40
80 l Leihgefäß	11,20
120 l Leihgefäß	16,80
240 l Leihgefäß	33,60
1100 l Container 14-tägig	154,00
1100 l Container 28-tägig	77,00
240 l Altpapiertonne Leihgefäß - gewerbliche Nutzung	1,50
1.100 l Altpapiercontainer Leihgefäß – gewerbliche Nutzung	6,50

Beiträge

Abwasser

Der Beitrag für die Sammelleitungen wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche bemessen. Er beträgt für die Schaffung je Quadratmeter Grundstücksfläche (F) **EUR 6,00** und je Quadratmeter Geschossfläche (GF) **EUR 7,00**.

Wasserversorgung

Der Beitrag für die Wasserversorgungsanlagen wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche bemessen. Er beträgt für die Schaffung je qm Grundstücksfläche (F) **EUR 3,00** und je qm Geschossfläche (GF) **EUR 4,00** zuzüglich 7 % Umsatzsteuer.

Vermögens- und Finanzlage

Der Gesamtjahresverlust in 2014 beträgt insgesamt TEUR 483. Dieser gliedert sich wie folgt auf: im Bereich Abwasser TEUR 216, im Bereich Abfall TEUR 228 und im Bereich Wasser TEUR 39.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,26 %. Unter Berücksichtigung der empfangenen Ertragszuschüsse und der Sonderposten für Investitionszuschüsse, die bei bestimmungsgemäßer Verwendung über die jährliche Auflösung ebenfalls zu Eigenkapital werden, beträgt die modifizierte Eigenkapitalquote 63,32 %.

Das Anlagevermögen hat sich per Saldo um TEUR 273 vermindert und beträgt am 31.12.2014 TEUR 9.598.

Zugänge im Anlagevermögen haben sich in Höhe von TEUR 338 ergeben und entfallen mit TEUR 271 auf die Wasserversorgung, mit TEUR 50 auf die Abwasserbeseitigung und mit TEUR 17 auf den Bereich Abfall.

Empfangene Ertragszuschüsse sind die von den Anliegern vereinnahmten Beiträge für Hausanschlusskostenersätze und Anliegerbeiträge. Die bis zum 31. Dezember 2003 vereinnahmten Beiträge wurden passiviert und jährlich mit 5 % erfolgswirksam aufgelöst. Ab dem 1. Januar 2004 vereinnahmte Baukostenzuschüsse werden gemäß des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 27. Mai 2003 (BStBl. I 2003, S. 361) wie Investitionszuschüsse behandelt und als Sonderposten für Investitionszuschüsse bilanziert und über die Nutzungsdauer der entsprechenden Anlage aufgelöst.

Die von Kreditinstituten aufgenommenen Darlehen betragen TEUR 3.315 bei einer planmäßigen Tilgung von TEUR 153.

Die Forderung an die Stadt betrug am 31.12.2014 TEUR 387.

Ertragslage 2014

Der Jahresverlust von TEUR 483 ergibt sich aus -TEUR 39 bei der Wasserversorgung, -TEUR 216 bei der Abwasserbeseitigung und -TEUR 228 im Betriebszweig Abfallentsorgung.

Der Jahresverlust der Wasserversorgung in Höhe von EUR 39.233,04 soll mit den Rücklagen verrechnet werden. Der Jahresverlust der Abwasserbeseitigung in Höhe von EUR 216.384,99 soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden. Der Jahresverlust der Abfallentsorgung in Höhe von EUR 227.763,92 soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Die Ertragslage des Betriebszweiges **Wasserversorgung** stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.162	1.800	+ 362
Aktiviertete Eigenleistungen	8	10	- 2
Sonstige betriebliche Erträge	39	44	- 5
Zwischensumme	2.209	1.854	+ 355
Materialaufwand	1.588	1.353	+ 235
Sonstige betriebliche Aufwendungen	138	153	- 15
Personalkosten	224	189	+ 35
Abschreibungen	252	251	+ 1
Finanzaufwand, Steuern	46	37	+ 9
Jahresergebnis	- 39	- 129	+ 90
Wasserabgabe (m ³)	631.688	628.989	+ 2.699

Die Umsatzerlöse sind aufgrund einer höheren Wasserverkaufsmenge und der Gebührenerhöhung von 2,70 €/m³ auf 3,12 €/m³ netto gestiegen. In den Umsatzerlösen sind zudem die Auflösungen der empfangenen Ertragszuschüsse, sowie Materialverkauf und Reparaturersatzteile und die Einnahme Wasser enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen, der Auflösung von Investitionszuschüssen und der Leistungen der Wasserkolonne für andere.

Die Erträge Wassergeld / Benutzungsgebühren haben sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

		2014	2013	2012	2011	2010
Erträge Wassergeld	TEUR	2.025	1.733	1.683	1.743	1.714
Wassergebühr	EUR/m ³	3,12	2,70	2,70	2,70	2,70
Wasserverbrauch	m ³	631.688	628.989	611.189	628.020	620.896

Die Ertragslage des Betriebszweiges **Abwasserbeseitigung** stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.563	1.553	+ 10
Sonstige betriebliche Erträge	43	47	- 4
Zinserträge	1	0	+ 1
Zwischensumme	1.607	1.600	+ 7
Materialaufwand	1.262	1.183	+ 79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	76	69	+ 7
Personalkosten	24	17	+ 7
Abschreibungen	354	365	- 11
Finanzaufwand	107	107	0
Jahresergebnis	- 216	- 141	- 75
Abwassereinleitung (m ³)	610.091	603.147	+ 6.944
Versiegelte Fläche (m ²)	1.299.726	1.294.589	+ 5.137

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Unter den Umsatzerlösen sind die Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse sowie die Reparaturkostenersätze enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergaben sich durch die Auflösung von Investitionszuschüssen und Rückstellungen.

Die Erträge aus Kanalgebühren haben sich im Zeitraum der letzten fünf Jahre wie folgt entwickelt:

		2014	2013	2012	2011	2010
Erträge Kanalgebühren	TEUR	1.483	1.481	1.620	1.644	1.637
Abwassergebühr/m ³	EUR	1,44	1,44	1,60	1,60	1,60
Niederschlagswasser/m ²	EUR	0,47	0,47	0,52	0,52	0,52
Abwassereinleitung	m ³	610.091	603.147	581.365	599.236	596.691
Versiegelte Fläche	m ²	1.299.726	1.294.589	1.291.927	1.288.421	1.286.502

Der Betriebszweig **Abfallentsorgung** weist im Vergleich zum Vorjahr folgende Ertragslage aus:

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.054	1.012	+ 42
Sonstige betriebliche Erträge	3	19	-16
Zwischensumme	1.057	1.031	+ 26
Materialaufwand	1.195	1.001	+ 194
Sonstige betriebliche Aufwendungen	47	37	+ 10
Personalkosten	36	33	+ 3
Abschreibungen	6	7	- 1
Finanzertrag abzgl. Finanzaufwand	1	1	0
Jahresergebnis	- 228	- 48	- 180

Die Umsatzerlöse lagen über denen des Vorjahres. Der Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erstattungen im Zusammenhang mit Altersteilzeitverträgen und geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Erträge haben sich in den letzten vier Jahren wie folgt entwickelt:

	2014	2013	2012	2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus Müllgebühren	973	963	959	966
	EUR	EUR	EUR	EUR
50 l Leihgefäße	7,00	7,00	7,00	7,00
60 l Leihgefäße	8,40	8,40	8,40	8,40
80 l Leihgefäße	11,20	11,20	11,20	11,20
120 l Leihgefäße	16,80	16,80	16,80	16,80
240 l Leihgefäße	33,60	33,60	33,60	33,60
1100 l Container 14-tägig	154,00	154,00	154,00	154,00
1100 l Container 28-tägig	77,00	77,00	77,00	77,00
Monotonne für Papier – gewerbliche Nutzung	Pro Restmüllgefäß ist eine Papiertonne gebührenfrei, jede zusätzliche Papiertonne ist gebührenpflichtig			
240 l Leihgefäße	1,50	1,50	1,50	1,50
1100 l Container	6,50	6,50	6,50	6,50

Entwicklung der sonstigen Rückstellungen

	Stand 01.01.2014	Verbrauch 2014	Auflösung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prüfungskosten					
- 2013	6.100,00	6.100,00	0,00	0,00	0,00
- 2014	0,00	0,00	0,00	6.100,00	6.100,00
Erstellung Jahresabschluss					
- 2013	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00
- 2014	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
Steuererklärung	200,00	200,00	0,00	200,00	200,00
Urlaubsrückstellung	6.600,00	6.600,00	0,00	7.250,00	7.250,00
Überstundenrückstellung	14.500,00	14.500,00	0,00	29.160,00	29.160,00
Archivierungskosten	13.500,00	0,00	0,00	0,00	13.500,00
Ausstehende Rechnungen					
- Verbrauchs u. Einleit.abrg.	2.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Rückstellungen gesamt	46.900,00	33.400,00	0,00	48.710,00	62.210,00

Ausblick

Für die Einhaltung der Eigenkontrollverordnung werden auch in den kommenden Jahren Investitionen für Erneuerungen im Bereich Abwasserbeseitigung getätigt werden.

Nach Ablauf des Untersuchungszeitraumes von 10 Jahren, haben 2009 erneut Untersuchungen nach Eigenkontroll-Verordnung begonnen. 2009 wurde das Ortsnetz von Wilhelmsdorf und Michelbach geprüft. In 2011 das Ortsnetz von Kransberg (2010, 2012 und 2013 wurde kein Ortsteil untersucht). 2014 wurde der noch ausstehende Teil von Kransberg geprüft (am Bürgerhaus) sowie ein noch ausstehender Teil von Wilhelmsdorf. In 2015 sind bislang Kosten für die Erstellung einer Prioritätenliste und die Hydraulische Berechnung von Wernborn entstanden. Für 2016 und 2017 sind punktuelle und wichtige Schadensbehebungen im gesamten Stadtgebiet geplant.

Nach der Eigenkontroll-Verordnung werden voraussichtlich folgende Aufwendungen für die TV-Befahrung der Kanäle in den übrigen Stadtteilen notwendig werden:

	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR
Übrige Stadtteile	50	50	50

Die geplanten Investitionen im Bereich Abwasser stellen sich wie folgt dar:

	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR
Usingen			
GE-Südtangente Planstr. 3	55	0	0
Wirthstraße	160	0	0
Limesstraße	0	10	95
Pestalozzistraße	0	20	180
Am Bahndamm	0	65	0
Eschbach			
Klippenweg	0	0	10
Merzhausen			
An der Sporthalle	0	260	0
Wilhelmsdorf			
Wilh.-Heinrich-Straße	90	0	0
Kransberg			
Am Wiesbach	70	0	0

Die geplanten Investitionen bei der Wasserversorgung stellen sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR
Usingen			
GE-Südtangente Planstr. 3	20	0	0
Wirthstraße	120	0	0
Limesstraße	0	10	95
Pestalozzistraße	0	15	115
Kontrollschacht Frankfurter Straße	20	0	0
Kreuzgasse bis Zitzergasse	0	70	0
Am Bahndamm	0	30	0
Eschbach			
Am Müllergarten	0	0	10
Quellenweg	0	0	10
Klippenweg	0	0	10
Merzhausen			
An der Sporthalle	0	150	0
Wilhelmsdorf			
Wilh.-Heinrich-Straße	30	0	0

Im Bereich Wasser und Abwasser wird das Ergebnis wesentlich von der Entwicklung der Verbandsumlage bestimmt. Auch im Bereich Wasser muss mit weiterem Investitionsbedarf gerechnet werden.

Im Bereich Abfall sind für das Jahr 2015 Veränderungen zu erwarten, da der bestehende Entsorgungsvertrag am 31.12.2014 endete. Die europaweite Ausschreibung ergab eine Steigerung der Abfuhrkosten in allen Abfallbereichen, jedoch auch eine deutliche Steigerung der Papiervergütung.

Für Grünschnitt wurde zum 01.01.09 ein Vertrag mit einer Laufzeit über 8 Jahre abgeschlossen. Dieser Vertrag endet am 31.12.2016. Auch hier werden deutlich höhere Kosten ab dem 01.01.2017 erwartet, da eine Andienungspflicht zur Rhein-Main-Deponie erfolgen muss.

Der Testlauf der Biotonne lief weiterhin in 2014 in Usingen und Merzhausen und soll den steigenden Deponiekosten des Restmülls entgegenwirken. Ab dem nächsten Jahr wird die Biotonne flächendeckend, unter Anschluss- und Benutzungszwang, im gesamten Stadtgebiet eingeführt.

Chancen und Risiken

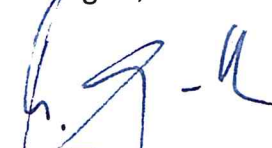
Risiken der künftigen Entwicklung bestehen im Wesentlichen aus den zukünftigen Investitionen für Sanierungen im Bereich der Wasserversorgung wie auch bei der Abwasserbeseitigung.

Im Bereich Abfall hängen wesentliche Veränderungen von den etablierten Sammelsystemen ab. Die neue Abfallausschreibung in 2014 für die Jahre 2015 bis 2020 wird als ein Risikofaktor in Bezug auf die Kosten angesehen. Die Preise für die auszuführende Abfuhr der Abfallarten: Haus-, Bio-, Papier- und Sperrmüll werden deutlich über dem Ausschreibungsergebnis von 2009 liegen.

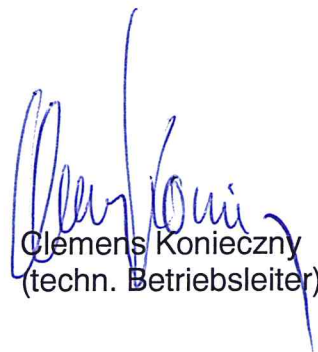
Positiv ist jedoch die Einführung der flächendeckenden Biotonne zu werten. Durch diese Einführung werden die Restmüllkosten sinken, da der größte Teil über die Biogasanlage der Rhein-Main-Abfall GmbH entsorgt wird. Diese Verwertung ist trotz der zusätzlichen Abfuhrkosten für die Biotonne wesentlich günstiger als die Verbrennung des Restmülls in der Verbrennungsanlage der Rhein-Main-Abfall GmbH.

Durch interne Umstrukturierungen der gesamten Finanzabteilung in 2011 ergeben sich zusätzliche Einsparungen.

Usingen, den 15.07.2015



Michael Guth
(kaufm. Betriebsleiter)



Clemens Konieczny
(techn. Betriebsleiter)

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Stadtwerke Usingen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach den Vorschriften des EigBGe Hessen unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wetzlar, den 10. Dezember 2015

Bechtold & Bechtold GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Matthias Bechtold
vereidigter Buchprüfer


Reinhard Kuck
Wirtschaftsprüfer

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

I. Allgemeines

Unternehmen	Stadtwerke Usingen	
Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Usingen	
Sitz	Usingen	
Betriebssatzung	letzte Fassung vom 3. Juli 2006	
Betriebszweige	Wasserversorgung Abwasserbeseitigung Abfallentsorgung	
Unternehmensgegenstand	Zweck des Eigenbetriebs ist es, im Stadtgebiet: - die Versorgung mit Frischwasser und mit Wasser für öffentliche Zwecke; - die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sowie - die Entsorgung Haus-, Garten-, Sonder- und Sperrmüll wahrzunehmen.	
Geschäftsjahr	Kalenderjahr	
Stammkapital	Wasserversorgung	EUR 766.937,82
	Abwasserbeseitigung	EUR 511.291,88
	Abfallentsorgung	EUR 0,00
Organe des Eigenbetriebs	Stadtverordnetenversammlung Magistrat Betriebsleitung Betriebskommission	

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Betriebsleitung Herr Michael Guth, kaufmännischer Betriebsleiter
Herr Clemens Konieczny, technischer Betriebsleiter

Betriebskommission Der Betriebskommission gehören an:

9 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, der Bürgermeister,
2 Mitglieder des Magistrats sowie 2 sachkundige Personen.

II. Wichtige Verträge/Mitgliedschaften

a) Wasserversorgung Der Wasserbezug wird ausschließlich durch Fremdbezug gedeckt. Es bestehen Mitgliedschaften beim Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf zur Versorgung der Stadtteile Wilhelmsdorf und Merzhäuser und beim Wasserbeschaffungsverband Usingen zur Versorgung der Kernstadt und der übrigen Stadtteile.

b) Abwasserbeseitigung Es besteht eine Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Usatal zur Reinigung der Abwässer.

c) Abfallentsorgung Die Abfallentsorgung umfasst das Einsammeln der in der Stadt Usingen anfallenden Abfälle und die Abgabe der eingesammelten Abfälle an den oder die Entsorgungspflichtigen. Seit 1. Januar 2009 hat die Aufgabe der öffentlichen Abfallbeseitigung im Stadtgebiet die Bietergemeinschaft Bördner GmbH/Kilb Städtereinigung GmbH übernommen. Dies umfasst die Abfallabfuhr von Restmüll inkl. -verwertung, Abfuhr sperriger Abfälle mit Altholzverwertung, Abfuhr von E-Geräten sowie Behälterstellung für die Stadt Usingen. Dieser Vertrag lief ursprünglich bis zum 31.12.2013. Die Leistung wurde für 2014 zunächst für ein Jahr neu ausgeschrieben und an dieselbe Bietergemeinschaft vergeben. Danach erfolgte eine neue Ausschreibung unter Einbeziehung der Biotonne für die Jahre 2015 bis 2020. Die Abfuhr und Verwertung des Grünschnitts, der Grünecken und der Straßensammlung ist der Firma Knettenbrech und Gurdulic GmbH übertragen worden.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

III. Steuerliche Verhältnisse

- a) Wasserversorgung Körperschaftsteuerlicher Betrieb gewerblicher Art,
Finanzamt Bad Homburg v.d.H. (Steuernummer 003 226 88010)
umsatzsteuerpflichtig
- b) Abwasserbeseitigung Hoheitsbetrieb
weder ertrag- noch umsatzsteuerpflichtig
- c) Abfallentsorgung Hoheitsbetrieb
weder ertrag- noch umsatzsteuerpflichtig

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

IV. Wirtschaftliche Grundlagen

1. Technische und wirtschaftliche Daten

a) Wasserversorgung

	2014	2013	2012
	m ³	m ³	m ³
Wasserbezug	666.239	680.805	661.259
Wasserabgabe (inkl. Bauwasser)	<u>631.688</u>	<u>628.989</u>	<u>611.189</u>
rechnerischer Netzverlust (inkl. Rohrspülungen, Rohrbrüche)	34.551	51.816	50.070
in % der Darbietung	5,19	7,61	7,57

b) Abwasserbeseitigung

	2014	2013	2012
	m ³	m ³	m ³
eingeleitete Abwassermenge in m ³	610.031	603.147	581.365
versiegelte Fläche in m ²	1.299.726	1.294.589	1.291.927

2. Benutzungsgebühren

a) Wasserversorgung

Wassergebühr	3,12 EUR/m ³ zzgl. MwSt.
Wasserbeitrag	je m ² Grundstücksfläche EUR 3,00 zzgl. MwSt. je m ² Geschossfläche EUR 4,00 zzgl. MwSt

b) Abwasserbeseitigung

Schmutzwassergebühr	1,44 EUR/m ³
Niederschlagswassergebühr	0,47 EUR/m ³
Abwasserbeitrag	je m ² Grundstücksfläche EUR 6,00 je m ² Geschossfläche EUR 7,00

Stadtwerke Usingen
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014**Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Der IDW PS 720 enthält einen Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichtserstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

Seite

1. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge 2

2. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen 2 - 3
Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling 3 - 4
Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem 4 - 5
Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate 5
Fragenkreis 6: Interne Revision 5 - 6

3. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans 6
Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen 7
Fragenkreis 9: Vergaberegelungen 7
Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan 8

4. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven 9
Fragenkreis 12: Finanzierung 9
Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung 10

5. Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit 10
Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen 11
Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage 11

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Verteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Organe und der Betriebsleitung ist in der Betriebssatzung geregelt. Die Aufgabenverteilung orientiert sich im Wesentlichen an den gesetzlichen Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Geschäftsordnung der Betriebskommission der Stadtwerke Usingen. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Anforderungen bzw. Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr haben fünf Sitzungen der Betriebskommission stattgefunden. Darüber hinaus hat sich die Stadtverordnetenversammlung in ihren Sitzungen mit den Belangen des Betriebs beschäftigt. Es wurden Niederschriften über die Sitzungen erstellt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Betriebsleitung ist auskunftsgemäß in keinen Kontrollgremien tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Aufwandsentschädigungen an die Betriebskommission sind im Anhang angegeben, es erfolgt jedoch keine individualisierte Aufgliederung. Die Mitglieder der Betriebskommission haben im Berichtsjahr eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt EUR 617,00 erhalten. Auf die Offenlegung der Bezüge der Betriebsleitung wurde unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Es liegt kein Organisationsplan vor. Die organisatorischen Zuständigkeiten ergeben sich aus der Betriebssatzung. Die Stadtwerke sind organisatorisch in die Stadtverwaltung der Stadt Usingen eingegliedert. Die einzelnen Arbeitsbereiche sowie die Zuständigkeiten sind in den Geschäftsverteilungsregelungen integriert und haben sich in der Vergangenheit als zweckmäßig erwiesen. Durch die Einbindung in die städtische Verwaltung gelten darüber hinaus die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse gemäß dem Hessischen Kommunalrecht. Der organisatorische Aufbau sowie die organisatorischen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine diesbezüglichen Feststellungen getroffen.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Die Stadtwerke Usingen sind organisatorisch in die städtische Verwaltung eingebunden. Die Stadt Usingen hat allen Mitarbeitern eine Infobroschüre zur Korruption ausgehändigt, welche auch im Intranet der Stadt Usingen für alle Mitarbeiter/innen zugänglich ist. In der Infobroschüre informiert der Bürgermeister der Stadt Usingen seine Mitarbeiter/innen darüber, was Korruption ist und welche Konsequenzen bei Korruption drohen. In der Infobroschüre werden auch Verhaltensempfehlungen für die Mitarbeiter zur Vermeidung von Korruption bzw. bei Korruption gegeben. Darüber hinaus gibt es die Vergaberichtlinien, welche für den Eigenbetrieb bindend sind.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Wesentliche Entscheidungsprozesse sind in der Betriebssatzung geregelt. Des Weiteren gelten für den Eigenbetrieb die Dienstanweisungen sowie die Geschäftsordnung des Magistrats sinngemäß. Die Vergabe von Lieferungen und Leistungen erfolgt grundsätzlich nach den Vergaberichtlinien. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen/z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass Verträge nicht ordnungsgemäß dokumentiert sind.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens. Der Wirtschaftsplan enthält jeweils einen Erfolgs-, Vermögens-, Stellen- und Finanz- und Investitionsplan für die drei Bereiche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung. Die Fortschreibung erfolgt regelmäßig im Rahmen der Aufstellung.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Eine systematische Untersuchung und Analyse der Planabweichungen erfolgt regelmäßig bei der jährlichen Erstellung des Wirtschaftsplans. Die Betriebsleitung führt zudem eine laufende Überwachung der Planansätze durch.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen und die Kostenrechnung können im Hinblick auf die Größe und Eigenart des Eigenbetriebs als angemessen eingestuft werden.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Durch regelmäßige Kassenabschlüsse der Stadt Usingen ist eine Liquiditätskontrolle gewährleistet.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Nein, der Zahlungsverkehr wird über die Stadt Usingen abgewickelt.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Entgelte werden zeitnah in Rechnung gestellt und Gebühren in Anwendung des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes eingezogen. Für größere Beträge werden angemessene Abschlagszahlungen eingefordert. Das Mahnwesen funktioniert.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Stadtwerke unterhalten ein Controlling, das im Wesentlichen aus einem Vergleich der Planzahlen mit den Ist-Zahlen besteht. Bei dem Controlling wird in die drei Geschäftsbereiche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung unterteilt.

- h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Entfällt, der Eigenbetrieb hält keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Aufgabe des Versorgungsbetriebs ist die ausreichende Versorgung der Abnehmer mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser und die Gewährleistung eines reibungslosen Abtransports der anfallenden Abwässer. Als wesentlicher Risikofaktor ist die Versorgungssicherheit identifiziert worden, die sich sowohl auf qualitative als auch quantitative Aspekte bezieht. Durch regelmäßige Überprüfungen wird eine Risikovorsorge in Bezug auf Rohrnetzverluste betrieben. Darüber hinaus werden messtechnisch die Verbrauchswerte (Wasserversorgung) festgestellt und auf Plausibilität überprüft. Durch die Einrichtung eines automatisierten Prozessüberwachungssystems ist die zeitnahe Identifizierung von Störungen im Betriebsablauf gewährleistet. Darüber hinaus wird die Qualität des gelieferten Trinkwassers regelmäßig durch ein beauftragtes Unternehmen untersucht. Weitere Bestandteile des Risikofrüherkennungssystems sind Planungsrechnungen, Budgetvergleiche sowie Trend- und Verbrauchsanalysen.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Siehe Ausführungen zu 4.a).

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Detaillierte Maßnahmenpläne sind nicht dokumentiert. Die einzuleitenden Maßnahmen ergeben sich aus Erfahrungen der langjährigen Praxis.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Aufgrund der Art des Geschäftsumfelds und der Geschäftsprozesse ist keine regelmäßige Überprüfung erforderlich, Anpassungsbedarf ergibt sich ggf. aus der betrieblichen Praxis.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Der Eigenbetrieb verzichtet bewusst auf die Durchführung von Termingeschäften und den Einsatz von Optionen und Derivaten, so dass eine Beantwortung des Fragenkreises 5 nicht erforderlich ist.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine separate interne Revision besteht nicht. In Teilbereichen prüft das Rechnungsprüfungsamt des Hochtaunuskreises.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

vgl. Antwort zu Punkt a)

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich mit einander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

vgl. Antwort zu Punkt a)

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

vgl. Antwort zu Punkt a)

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

vgl. Antwort zu Punkt a)

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

vgl. Antwort zu Punkt a)

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Die Rechtsgeschäfte, die der vorhergehenden Zustimmung der Betriebskommission bzw. der Stadtverordneten bedürfen, sind in der Satzung i. V.m. der Geschäftsordnung niedergelegt.

Im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfung haben wir nicht festgestellt, dass für zustimmungspflichtige Geschäfte keine Genehmigungen eingeholt wurden.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

An Mitglieder der Betriebsleitung oder der Betriebskommission wurden keine Kredite vergeben.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Anhaltspunkte für derartige Umgehungen zustimmungsbedürftiger Maßnahmen haben sich nicht ergeben.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Unsere Prüfung ergab keine Hinweise darauf, dass die Geschäfte und Maßnahmen des Berichtsjahres nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung oder bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Investitionen werden im separaten Investitionsplan geplant und in einem Wirtschaftsplan zusammengefasst. Die Investitionen werden im Wirtschaftsplan erläutert. Die Vorgehensweise ist angemessen.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nach unserer Einschätzung waren die Unterlagen zur Preisermittlung ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden im Zuge der Finanzplankontrolle laufend überwacht.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Wesentliche Überschreitungen haben sich in 2014 nicht ergeben.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Anhaltspunkte hierfür liegen nicht vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vergaberichtlinien nicht eingehalten worden sind.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebot (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Es werden grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Bei freihändiger Auftragsvergabe sind die Preisgestaltung und die Zuverlässigkeit der Anbieter in der Vergangenheit ausschlaggebend.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Betriebsleitung berichtete in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen der Betriebskommission mündlich und schriftlich über die wirtschaftliche Situation des Eigenbetriebs.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichterstattung vermittelt gemäß den uns vorgelegten Protokollen zu den Sitzungen der Betriebskommission einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Die betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung hat im Berichtsjahr nicht vorgelegen. Die Betriebsleitung und die Mitarbeiter der Stadtwerke sind in der Eigenschadenversicherung der Stadt Usingen eingeschlossen.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinflussung der Vermögenslage durch von den bilanziellen Werten erheblich abweichende Verkehrswerte von Vermögensgegenständen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Die Stadtwerke Usingen werden zum 31. Dezember 2014 zu 49,3% durch Eigenkapital, zu 14,0% durch Ertrags- und Investitionszuschüsse und zu 31,6% durch Kreditinstitute finanziert. Die restlichen 5,1% entfallen auf Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten. Zukünftige Investitionen sollen, soweit Eigenmittel hierfür nicht ausreichend vorhanden sind, durch Aufnahme weiterer Bankdarlehen finanziert werden.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Beantwortung entfällt, da kein Konzern vorliegt.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Der Eigenbetrieb hat in 2014 keine Fördermittel für Investitionen von der öffentlichen Hand erhalten.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs ist mit 49,3% angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Jahresgewinne bzw. -verluste werden nicht ausgeschüttet, sondern auf neue Rechnung vorgetragen bzw. in Rücklagen eingestellt.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Hierzu wird auf die Anlage 2a des Prüfungsberichts verwiesen.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Wesentliche einmalige Vorgänge waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine negativen Feststellungen ergeben. Der Leistungsaustausch zwischen der Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es bestehen keine Regelungen über eine Konzessionsabgabe.

BECHTOLD & BECHTOLD GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Es haben sich diesbezüglich keine Hinweise ergeben.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

siehe Punkt a)

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Wesentliche Ursache für den Jahresverlust im Bereich Wasserversorgung trotz erhöhter Wassergebühren waren höhere Unterhaltungsaufwendungen (Hausanschluss- und Netzreparaturen, Wasserzähleraustausch, etc.) sowie eine Erhöhung der Verbandsumlage an den Wasserbeschaffungsverband Usingen.

Das Jahresergebnis im Bereich Abwasserbeseitigung hat sich trotz der gestiegenen Entsorgungsmenge im Wesentlichen durch die höhere Verbandsumlage an den Abwasserverband Oberes Usatal verschlechtert.

Im Bereich Abfallentsorgung wird in 2014 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr TEUR 48) ausgewiesen. Wesentliche Ursachen für diese Entwicklung waren erhöhte Kosten der Hausmüll-Einsammlung nach der Neu-Ausschreibung für das Jahr 2014.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Im Bereich Abfallentsorgung erfolgte eine neue Ausschreibung für die Jahre 2015 bis 2020 mit Einbeziehung der Biotonne. Die flächendeckende Einführung der Biotonne soll dem weiteren Anstieg der Restmüllkosten entgegenwirken.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



BECHTOLD & BECHTOLD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stadtwerke Usingen

Zusammenfassung der Ergebnisse
der Jahresabschlussprüfung 2014

für die Betriebskommissionssitzung
am 20. Januar 2016



BECHTOLD & BECHTOLD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verantwortlich für die Durchführung
der Jahresabschlussprüfung:

Bechtold & Bechtold GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Im Amtmann 3 - 5, 35578 Wetzlar

Prüfungsdurchführung:
Reinhard Kuck
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Stadtwerke Usingen

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013		PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013	
	<u>TEUR</u>	%	<u>TEUR</u>	%		<u>TEUR</u>	%	<u>TEUR</u>	%
Anlagevermögen					Eigenkapital				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	4	0,0	Stammkapital	1.278	12,2	1.278	11,3
Sachanlagen	<u>9.596</u>	91,4	<u>9.867</u>	87,3	Allgemeine Rücklage	2.095	19,9	2.095	18,5
	<u>9.598</u>	91,4	<u>9.871</u>	87,4	Gewinn (Vortrag - Jahresverlust)	<u>1.801</u>	17,1	<u>2.284</u>	20,2
					Zwischensumme	5.174	49,2	5.657	50,1
Umlaufvermögen					Sonderposten für Investitionszuschüsse	<u>1.477</u>	14,1	<u>1.518</u>	13,4
Vorräte	62	0,6	65	0,6	gesamtes Eigenkapital	<u>6.651</u>	63,3	<u>7.175</u>	63,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	356	3,4	309	2,7	Fremdkapital				
Forderungen gegen Stadt Usingen	387	3,7	940	8,3	Rückstellungen	62	0,6	47	0,4
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100</u>	1,0	<u>112</u>	1,0	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.316	31,6	3.618	32,0
	<u>905</u>	8,6	<u>1.426</u>	12,6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	156	1,5	213	1,9
					Sonstige Verbindlichkeiten	<u>318</u>	3,0	<u>244</u>	2,2
						<u>3.852</u>	36,7	<u>4.122</u>	36,5
	<u>10.503</u>	100,0	<u>11.297</u>	100,0		<u>10.503</u>	100,0	<u>11.297</u>	100,0



BECHTOLD & BECHTOLD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stadtwerke Usingen

Ertragslage

	2014 <u>TEUR</u>	2013 <u>TEUR</u>	Verändrg. <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse			
- Wasserversorgung	2.162	1.800	362
- Abwasserbeseitigung	1.564	1.553	11
- Abfallentsorgung	<u>1.054</u>	<u>1.012</u>	42
	4.780	4.365	415
Übrige Betriebserträge	<u>92</u>	<u>120</u>	-28
Betriebsleistung	<u>4.872</u>	<u>4.485</u>	387
Materialaufwand			
- Wasserversorgung	1.588	1.353	235
- Abwasserbeseitigung	1.263	1.182	81
- Abfallentsorgung	<u>1.195</u>	<u>1.001</u>	194
	4.046	3.536	510
Personalaufwand	283	248	35
Abschreibungen	611	622	-11
Übriger Betriebsaufwand	263	252	11
Sonstige Steuern	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Betriebliche Aufwendungen	<u>5.203</u>	<u>4.658</u>	545
Betriebsergebnis	-331	-173	-158
Finanzergebnis	-152	-152	0
Ertragsteuern	<u>0</u>	<u>-7</u>	7
Jahresergebnis	<u>-483</u>	<u>-318</u>	-165



BECHTOLD & BECHTOLD
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prüfungsfeststellungen

- Prüfungsschwerpunkte
- Prüfung ergab keine Beanstandungen
- Lagebeurteilung ist zutreffend
- Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Stadtwerke Usingen

Anlage 2a

Erfolgsübersicht gegliedert nach Bereichen - für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Aufwendungen nach Bereichen/ nach Aufwandsarten	Betrag insgesamt	Verwaltung und Vertrieb	Wasser- versorgung	Abwasser- beseitigung	Abfallent- sorgung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5	6
1. Materialaufwand					
a) Bezug von Fremden	4.045.759,00	0,00	1.588.091,34	1.262.470,35	1.195.197,31
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Löhne und Gehälter	207.456,65	0,00	167.234,32	13.463,35	26.758,98
3. Soziale Abgaben	50.183,53	0,00	39.643,81	4.848,18	5.691,54
4. Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung	25.233,86	0,00	16.897,95	5.320,94	3.014,97
5. Abschreibungen	611.248,46	0,00	251.125,07	354.425,19	5.698,20
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	153.240,86	0,00	44.816,09	106.765,22	1.659,55
7. Steuern (soweit nicht in Zeile 16 auszuweisen)	523,00	0,00	523,00	0,00	0,00
8. Andere betriebliche Aufwendungen	262.763,23	179.232,62	39.812,74	14.613,66	29.104,21
9. Summe 1 - 8	5.356.408,59	179.232,62	2.148.144,32	1.761.906,89	1.267.124,76
10. Umlage der Spalte 3	0,00	-179.232,62	99.835,29	61.517,55	17.879,78
11. Aufwendungen 1 - 10	5.356.408,59	0,00	2.247.979,61	1.823.424,44	1.285.004,54
12. Betriebserträge					
a) nach der GuV-Rechnung	4.871.621,54	0,00	2.208.184,53	1.606.477,41	1.056.959,60
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Betriebserträge gesamt	4.871.621,54	0,00	2.208.184,53	1.606.477,41	1.056.959,60
14. Betriebsergebnis Überschuss (+)/Fehlbetrag (-/.)	-484.787,05		-39.795,08	-216.947,03	-228.044,94
15. Finanzerträge	1.405,10	0,00	562,04	562,04	281,02
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17. Unternehmensergebnis Überschuss (+) / Fehlbetrag (-/.)	-483.381,95	0,00	-39.233,04	-216.384,99	-227.763,92

Stadwerke Usingen

Erfolgsübersicht gegliedert nach Bereichen - für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

Aufwendungen nach Bereichen/ nach Aufwandsarten	Betrag insgesamt	Verwaltung und Vertrieb	Wasser- versorgung	Abwasser- beseitigung	Abfallent- sorgung	aktivierte Eigenleistungen
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	2	3	4	5	6	7
1. Materialaufwand						
a) Bezug von Fremden	3.536.031,57	0,00	1.352.801,11	1.182.528,63	1.000.701,83	0,00
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Löhne und Gehälter	184.850,95	0,00	143.187,22	9.294,98	23.534,75	8.834,00
3. Soziale Abgaben	38.337,28	0,00	28.914,30	3.254,78	6.168,20	0,00
4. Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	25.130,42	0,00	16.740,61	5.229,57	3.160,24	0,00
5. Abschreibungen	622.012,91	0,00	250.763,44	364.620,47	6.629,00	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	153.201,33	0,00	43.826,62	107.585,37	1.789,34	0,00
7. Steuern (soweit nicht in Zeile 16 auszuweisen)	406,00	0,00	406,00	0,00	0,00	0,00
8. Andere betriebliche Aufwendungen	70.294,67	181.519,92	36.058,84	13.885,80	19.096,44	1.253,59
9. Summe 1 - 8	4.630.265,13	181.519,92	1.872.698,14	1.686.399,60	1.061.079,80	10.087,59
10. Umlage der Spalte 3	0,00	-181.519,92	108.183,07	54.882,46	18.454,39	0,00
11. Aufwendungen 1 - 10	4.630.265,13	0,00	1.980.881,21	1.741.282,06	1.079.534,19	10.087,59
12. Betriebserträge						
a) nach der GuV-Rechnung	4.485.521,19	0,00	1.844.350,52	1.599.936,75	1.031.146,33	10.087,59
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Betriebserträge insgesamt	4.485.521,19	0,00	1.844.350,52	1.599.936,75	1.031.146,33	10.087,59
14. Betriebsergebnis Überschuss (+)/ Fehlbetrag (-/.)	-326.263,86	0,00	-136.530,69	-141.345,31	-48.387,86	0,00
15. Finanzerträge	1.627,30	0,00	685,72	627,72	313,86	0,00
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.950,00	0,00	-6.950,00	0,00	0,00	0,00
17. Unternehmensergebnis Überschuss (+)/ Fehlbetrag (-/.)	-317.686,56	0,00	-128.894,97	-140.717,59	-48.074,00	0,00