

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**  
**- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE -**



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

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

*Vorab per e-mail*

Az.: 60.00.08 / 533

6. Dezember 2024

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplanentwurf „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“, 1. Änderung**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau-**  
**gesetzbuch (BauGB)**  
**Ihr Schreiben (E-Mail) vom 19.11.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Planungsanlass und Ziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ sollen ausschließlich die textlichen Festsetzungen, hier Nr. 2.1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“, aus dem Jahre 2010 ergänzt werden. Damit soll planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ auch Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ aus 2010 ermöglicht bereits jetzt eine Nutzung und Bebauung und die damit verbundene Versiegelung der Fläche. Eine Abwägung zu dem Schutzgut Boden und Fläche und damit auch zur Landwirtschaft wurde somit in 2010 schon vorgenommen.

Der vorliegende Änderungsbereich ist nicht bebaut und unterliegt bzw. unterlag bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung. Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit berührt. Der Flächenverlust an wertvoller landwirtschaftlicher Fläche wird insoweit bedauert.

In dem Kontext bitten wir um inhaltliche und redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen, hier im Umweltbericht zu dem Schutzgut Boden und Fläche (S. 5 ff.).

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

Im Rahmen der Eingriffsbewertung ist hierzu auf Seite 8, erster Absatz, letzter Satz, folgendes ausgesagt:

*Bei den vorhandenen Böden, die von einer Neuversiegelung betroffen sind, handelt es sich um keine hochwertigen und für die Landwirtschaft ertragreichen Böden.*

Dies ist so nicht zutreffend, da gemäß BodenViewer Hessen der HLNUG, hier der Bodenfunktionsbewertung, das Ertragspotential mit der Stufe 4 hoch bewertet ist. Dies spiegelt sich auch in der Darstellung des für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen wider, der den Bereich in der Darstellung der Gesamtfeldflurfunktionen mit der höchsten Stufe 1a darstellt.

Das hohe Ertragspotential der Fläche wird ja auch auf Seite 5 des Umweltberichtes, 2. Absatz, in der Darlegung der aggregierten Bodenfunktionsbewertung, hier auch einem hohen Ertragspotential dargestellt. Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung im BodenViewer Hessen der HLNUG liegt bei Stufe 3 „mittel“.

Die Acker-/Grünlandzahl liegt im Übrigen bei 45 – 55 (südlich) und 55 – 65 (nördlich) und damit deutlich über der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ) der Gesamtmarkung Usingen. Diese liegt bei 44.

#### Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des Forstes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen, so dass hierzu nach forstlichen Belangen keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ der Stadt Usingen. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1, so dass zukünftig innerhalb einer rund 0,6 ha großen Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ auch Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Die im Umweltbericht (vgl. S. 14) aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollten als Hinweise in den Festsetzungen aufgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Insbesondere zum Schutz gegen Vogelschlag sowie zu lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten gibt das HeNatG Regelungen vor, die als Hinweise in die Festsetzungen einfließen sollten.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei den Gehölzstrukturen im Süden und Osten des Geltungsbereiches zu achten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde nimmt wie folgt Stellung:

#### Plankarte:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht konkret und nachvollziehbar abgegrenzt. Hier sollten noch entsprechende Vermaßungen in der Plankarte erfolgen.

Textliche Festsetzung und Begründung:

Der Bebauungsplan ist ungeachtet der Ausführungen in Ziffer 1.1 der Begründung ein Angebotsbebauungsplan. Gleichwohl wird dargestellt, dass ganz konkret die „Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für nicht störende gewerbliche Nutzungen“ geplant sei. Als Art der Nutzung wird sodann jedoch ausdrücklich nur „Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen“ festgesetzt. Dies ist widersprüchlich bzw. unklar. Bürogebäude gehören gerade nicht zu „nicht störenden Gewerbebetrieben“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 155. EL August 2024, BauNVO § 4 Rn. 121). Insofern wird dringend empfohlen, hier noch einmal genau zu prüfen, welche Bebauung bzw. Nutzung tatsächlich künftig erfolgen soll, und den Bebauungsplan ggf. noch entsprechend konkret und passend zu definieren.

Hinweis:

Es wird rein informatorisch darauf hingewiesen, dass für den neuen Geltungsbereich zwei unterschiedliche Bereiche in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bestehen. Dies ist bei Bauvorhaben zu beachten.

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt  
Per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Magistrat der Stadt Usingen  
Wilhelmstraße 1  
61250 Usingen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2024/1**  
Dokument-Nr.: **2024/1778541**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 11. Dezember 2024

**Bauleitplanung der Stadt Usingen im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanvorentwurf „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen – 1. Änderung“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 19. November 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ beabsichtigt die Stadt Usingen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für nicht störende gewerbliche Zwecke zu schaffen.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Usingen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010. Da die geplante Nutzung aufgrund des fehlenden Klinikbezuges nicht unter die derzeit geltenden Festsetzungen gefasst werden kann, bedarf es einer formalen Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2010.

Mit der Änderung soll ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 2.1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend ergänzt werden, dass neben den derzeitigen Festsetzungen auch Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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



zugelassen werden können. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 sollen unverändert fortgelten.

## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche berührt eine im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegte „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Siedlung“.

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

### **II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

#### **1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

#### **2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, 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 Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### **a. Vorsorgender Bodenschutz**

Der erstellte Umweltbericht geht auf die Belange des Bodenschutzes ein. Es wurden definierte Aufgaben nach BauGB §1 herausgearbeitet sowie die Anlage 1 der BauGB verwendet.

Es fehlt der Baustein „Überwachung der Auswirkung (Nr. 3 Buchstabe b Anlage 1 sowie § 4c BauGB). Mit der Überwachung (Monitoring) können die Informationen aus dem Umweltbericht verifiziert werden, insbesondere im Hinblick auf Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ein wichtiger Baustein für die Gemeinde, die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

#### **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

#### **4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise werden im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt. Die vorgesehene Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken des Klinikgeländes wird im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ebenfalls befürwortet, sofern das Regenrückhaltebecken über entsprechende Kapazitäten verfügt. Auf die Durchführung eines emissionsbezogenen Nachweises nach DWA-A 102-2 zur Prüfung der Notwendigkeit einer Vorreinigung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden. Laut der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen vom August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Es ist daher zu prüfen, welche zusätzlichen Maßnahmen neben der vorgegebenen wasserdurchlässigen Bauweise vor Einleitung des Niederschlagswassers in das o.g. Regenrückhaltebecken durchgeführt werden können. Geeignete Maßnahmen sind z.B. eine gezielte Versickerung sowie die Sammlung und vor allem die kontinuierliche Nutzung von

Niederschlagswasser. Die Errichtung von Zisternen wird grundsätzlich positiv bewertet, jedoch wäre in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund einer gewünschten Reduzierung der Abwassermenge eine Vorgabe zur kontinuierlichen Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Verwertung in Haussystemen) wünschenswert. Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers inkl. des Zisternenüberlaufs ist zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Neuerrichtung eines Gebäudes wäre die Festsetzung von Flach- oder flach geneigten Dächern mit Begrünung aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem o.g. Regenrückhaltebecken existiert eine Erlaubnis vom 05.03.2012. Durch den Anschluss weiterer Flächen bedarf diese Erlaubnis ggf. einer Änderung, sofern die Einleitbedingungen nicht mehr eingehalten werden. Ein entsprechender Antrag auf Änderung der Erlaubnis wäre beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu stellen.

#### **5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Zum Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bestehen keine Einwände.

#### **6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Zum oben genannten Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bestehen keine weiteren Forderungen.

#### **7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer

Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis*.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

### III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

#### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

#### C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de](mailto:bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das



Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst:  
[kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de) .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer  
Am Nordpark 1  
35435 Wettengel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 19.11.2024  
Unser Zeichen: ta

06. Dezember 2024

**Usingen 7/24/Bp**  
**Bebauungsplan "Neubau Kreiskrankenhaus Usingen", 1. Änderung in Usingen,**  
**Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als Sonstige Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 0,6 ha.

Mit der gegebenen kommunalen Planungshoheit und der Eigenschaft des RegFNP als vorbereitendes Planwerk geht zwingend eine gewisse Offenheit seiner Darstellungen im Hinblick auf die daraus ableitbaren Festsetzungen in den anschließend daraus entwickelten Bebauungsplänen einher.

Der im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung abgesteckte Gebietscharakter der Sondergebietsdarstellung bleibt auch mit der hier vorgenommenen Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabs auf der Ebene des Bebauungsplans gewahrt und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch die nun erweiterte Festsetzung kann daher als aus den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Hierbei verweisen wir insbesondere auf die in diesem Bereich kartierten Flächen (potenziell) gesetzlich geschützter Biotope (Planfläche 100% extensives Frischgrünland, Wirkzone Streuobstbestand) sowie auf die in der Nähe kartierte Habitatfläche des Biotopverbundsystems, deren Wirkzone das Plangebiet zum Teil berührt. Zudem befindet sich der Bereich in einem belüftungsrelevanten Kaltlufteinzugsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Neubau Kreiskrankenhaus Usingen", 1. Änderung in Usingen, Sonstige Sonderbaufläche - Klinik, geplant'

Erstellt am 21.11.2024, Programmversion 39 2.2.3

**Kommune/Ortsteil:** Usingen/Usingen  
**Realnutzung (Stand 2021):** 8110 Ackerland, 1670 Lebensmittelmarkt, 9990 Freifläche  
**Vorgesehene Nutzung:** Sonstige Sonderbaufläche - Klinik, geplant  
**Flur:** 65  
**Größe der Planfläche:** 0,7 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022):** Gemischte Baufläche, Bestand, Sondergebiet Einkauf, Bestand, Sonstige Sonderbaufläche, geplant  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Flächen für die Landwirtschaft



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	1	4,1
Wirkzone	0,2	0,8



#### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>
Ermittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplätze	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Laermschutzbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschraenkung LEP	.....0 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Fluglaerm	.....0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m		
Schielenverkehrslaerm	.....0 m		
Industrielaerm	.....0 m		
Ruhige Gebiete	..100 m		
<b>Wasser</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m		
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m		
Gewaesserzustand	..100 m		
Quellen	..100 m		
FlieSStiilgewaesser	..100 m		
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m		
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Landschaft und Erholung</b>	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m		
Geologische Besonderheiten	..100 m		
Rohstoffe	.....0 m		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Bodendenkmale Limes	..300 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kueth Landschaftselemente	..100 m		

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 15%

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)



#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%

Habitatfläche des Biotopverbunds



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (< 0,1 ha)

LN<sub>GT</sub> (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)



#### Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün



#### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 10%

Industrie u. Gewerbe, Str. in Werksgelände, Bundesstraße, Feuerwehr, V+E allg., Lebensmittelmarkt, Messe, Ausstellung



#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 21%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



#### Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %, Versiegelungsgrad < 10 %



#### Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

stark grundnasse Böden (Gley aus Fluvialschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozolkum))



#### Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 11% (0,1 ha)

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus lössreichem Schluff)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 42%

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus lössreichem Schluff)



#### Belüftungsrelevante Kaltluft Einzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 92% (0,6 ha)

kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s)



#### Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

hohe Starkregengefährdung



#### Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

Taunus



### **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

#### **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)  
(Wirkfaktoren: Lärmmmissionen, Überschwemmungsrisiko)

#### **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

**Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung**  
für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

#### **Flächen- und Funktionsverluste**

für Naturpark, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

#### **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

##### **Funktionsbeeinträchtigung**

für Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche) Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

