



**Stadt Usingen**

**Aufhebung des Bebauungsplanes  
„Auf der Peß“**

**Stadtteil Eschbach**

**B E G R Ü N D U N G**

Entwurf

**09. Oktober 2024**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung .....	3
1. Geltungsbereich .....	3
2. Bestand .....	4
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Flächennutzungsplan.....	5
5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung.....	6
6. Aufhebungsverfahren.....	7
5.1 Verfahrensstand .....	7
Teil B: Umweltbericht.....	9
1. Einleitung.....	9
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose.....	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	12
4. Umweltrelevante Maßnahmen .....	12
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen .....	12
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	12
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	12
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	13
Quellenverzeichnis.....	13

## Teil A: Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsaufhebung befindet sich im Nordwesten des Usinger Stadtteils Eschbach. Er wird begrenzt vom Maibacher Weg im Westen, einem Fußweg am Ortsrand im Norden, der Straße „Zum Steinkopf“ im Osten sowie der Straße „Auf der Peß“ im Süden.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,59 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

## 2. Bestand

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die überwiegend eingeschossig mit Dachgeschoss sind. Zwischendrin befinden sich dennoch in allen Straßenabschnitten zweigeschossige Häuser. In der Straße „Taubusblick“ gibt es zudem Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser. Alle Häuser im Geltungsbereich werden wohnlich genutzt, vereinzelt befinden sich innerhalb der Wohngebäude nicht störende Gewerbebetriebe. So befindet sich im Anwesen Quellenweg 11 ein kleines Geschenkelädchen und im Haus Maibacher Weg 20 ist ein Kosmetiksalon untergebracht. Westlich des Hauses Auf der Peß 1 ist ein Trafohäuschen. Das Grundstück Taubusblick 18 stellt sich derzeit als Baulücke dar. Hier befinden sich momentan lediglich ein Carport und ein Schuppen.

## 3. Bisheriger Bebauungsplan



Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan inkl. 1. Änderung, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „Auf der Peß“ wurde am 27.08.1968 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 07.02.1969 genehmigt. Der genehmigte Plan wurde in der Zeit vom

04.03.1969 bis 18.03.1969 im Bürgermeisteramt Eschbach öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 24.02.1969 ortsüblich durch Aushang und Ortsschelle bekanntgemacht worden.

Er setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Im Südosten setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit ebenfalls zwei zulässigen Vollgeschossen fest, sowie einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Im Kreuzungsbereich der im Bebauungsplan noch nicht benannten Straßen „Taunusblick“ und „Auf der Peß“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo-Station/E-Werk“ festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Fußwege, Baufelder und nicht überbaubare Flächen sowie eine Grundstücksmindestgröße von 600 m<sup>2</sup> fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

Am 16.03.1970 wurde von der Gemeindevertretersitzung eine Änderung beschlossen, bei der der Abstand der Baugrenze entlang des Maibacher Wegs von 10 m auf 5 m reduziert wurde.

#### 4. Flächennutzungsplan

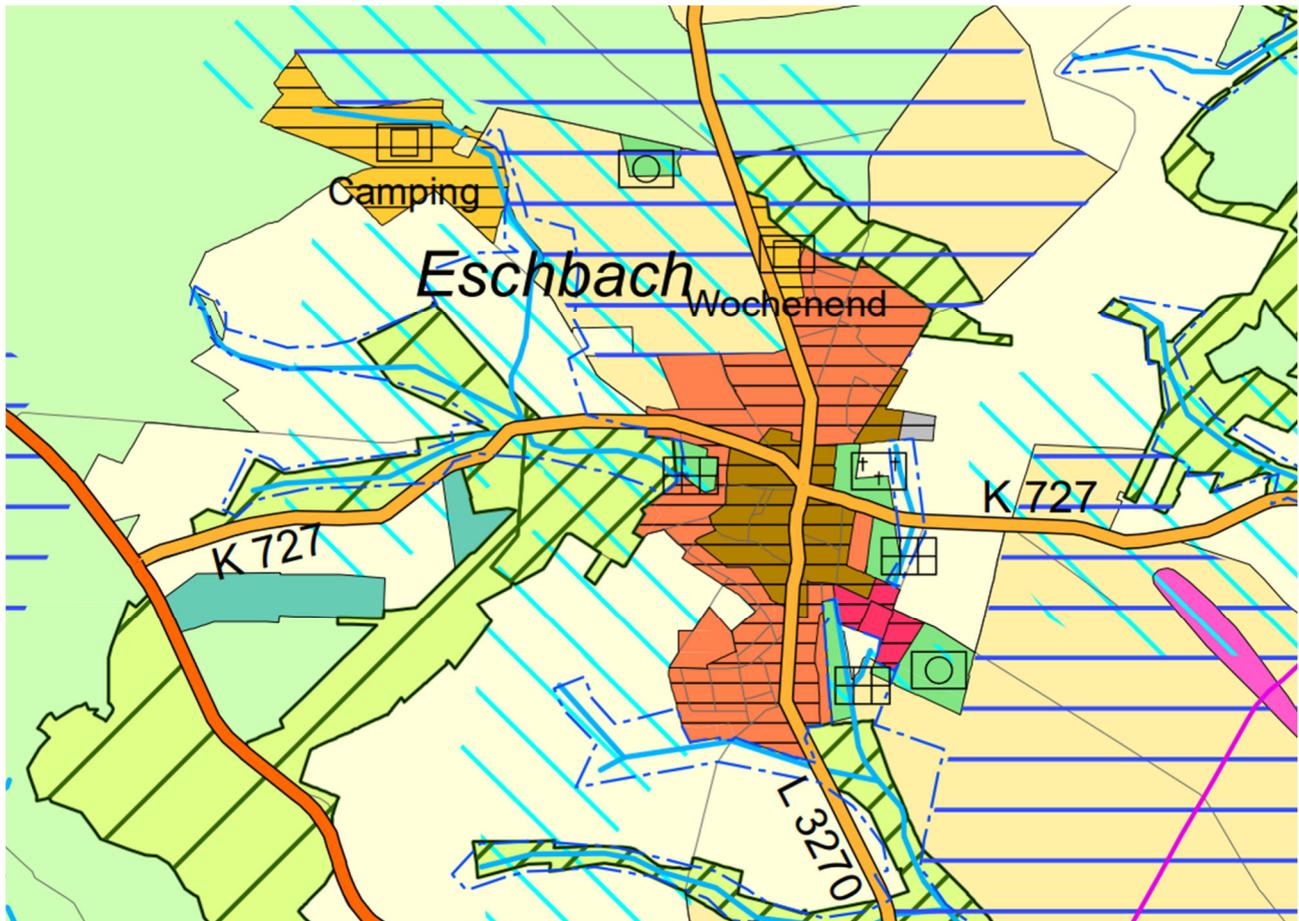


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Region FrankfurtRheinMain von 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

## 5. Ziel und Zweck der Bebauungplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von 25 Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, die verwaltungsintern einer Prüfung hinsichtlich rechtlicher Fehler unterzogen wurden.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen betrifft Bebauungspläne zu meist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Die erste bei der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden.

Zunächst wurden 3 Bebauungspläne aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden. Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 beschlossen, wie mit den mangelhaften Altbebauungsplänen der Stadt zu verfahren ist. Für acht Bebauungspläne wurde die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen. 17 Bebauungspläne sollten dagegen über eine erneute amtliche Bekanntmachung von ihren Formfehlern geheilt werden.

Zwischenzeitlich hat sich in der Verwaltungspraxis herausgestellt, dass einige dieser Bebauungspläne neben formellen auch materielle Mängel besitzen, die die Erteilung von Baugenehmigungen erschweren oder sogar verhindern.

Erlangt eine Kommune Kenntnis davon, dass einer ihrer Bebauungspläne materielle Mängel aufweist, ist sie zur Heilung dieser Mängel durch Aufhebung oder Überplanung des Bebauungsplans verpflichtet. In vollständig bebauten Gebieten (mit ggf. nur noch vereinzelter Baulücken) bietet sich eher die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans an. Die Aufhebung hätte zur Folge, dass Bauvorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen wären (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Einer dieser ursprünglich zur erneuten Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne ist der Bebauungsplan „Auf der Peß“ in Eschbach. Zum einen wurde hier die Straße „Taunusblick“ anders ausgeführt als ursprünglich geplant. Die im B-Plan dargestellte Trasse verläuft deshalb über vereinzelte Baugrundstücke. Die auf diesen Grundstücken bestehenden Wohnhäuser wurden seinerzeit über Befreiungen genehmigt. Zum anderen setzt der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebiets ein Mischgebiet fest. Wo ursprünglich mit der Planung ein vorhandenes Gewerbe gesichert werden sollte, finden sich heute nur noch Wohnnutzungen. Da ein Mischgebiet eine gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben voraussetzt, ist mit Fortbestehen des Bebauungsplans keine Erteilung von dem Wohnen dienenden Baugenehmigungen mehr möglich. Eine zeitnahe Ansiedlung von mischgebietstypischem Gewerbe, das die Nutzungsmischung wieder ins Gleichgewicht bringen und diese Gebietsfestsetzung somit heilen würde, ist eher unwahrscheinlich.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) und zu Verkehrswegen (Taunusblick) sind nach einschlägigen Gerichtsurteilen mittlerweile als Grundzüge der Planung anzusehen; es sind also auch keine Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich.

Daher soll der Bebauungsplan nicht wie ursprünglich angedacht erneut bekannt gemacht werden, sondern es ist ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in der Baulücke in der Straße „Taunusblick“ können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich.

## 6. Aufhebungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Die Regelungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB finden hier keine Anwendung. Somit ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a BauGB aufzuheben. Der Umweltbericht findet sich in Teil B dieser Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch die fehlende Bekanntmachung der Auslegung und aufgrund der teilweise nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Bebauung sowie der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht zweckmäßig. Unter Abwägung aller Belange hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 27.05.2024 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

### 5.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 27.05.2024 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 04.09.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:  
09.09.2024 bis 07.10.2024, Bekanntgemacht: 04.09.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 09.09.2024 bis 07.10.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands besteht kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## Teil B: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Peß“ aus dem Jahr 1976. Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Maibacher Weg im Westen, einem Fußweg am Ortsrand im Norden, der Straße „Zum Steinkopf“ im Osten sowie der Straße „Auf der Peß“ im Süden. Der Bebauungsplan umfasst mehrere „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer GRZ von 0,4. Im Südosten setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Im Kreuzungsbereich der im Bebauungsplan noch nicht benannten Straßen „Taunusblick“ und „Auf der Peß“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafo-Station/E-Werk“ festgesetzt.

Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke im Wohngebiet bereits vollständig bebaut. Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich des Mischgebietes vom Bebauungsplan dahingehend ab, dass es sich ausschließlich um Wohnnutzung handelt.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 2 in Teil A dieser Begründung entnommen werden.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose

#### **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

##### **Pflanzen**

Das Plangebiet ist mäßig stark durchgrünt aufgrund des hohen Anteils privater Gartenflächen. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um private Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Die einzige vorhandene Baulücke im Straßenzug „Taunusblick“ wird teilweise als Ziergarten, teilweise als stark ruderalisierte Wiese mit Obstbaumpflanzungen im besiedelten Bereich genutzt. An der Straße „Taunusblick“ befindet sich ein Carport mit befestigter Parkfläche. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks erscheint die Wiese verbracht mit hohen Anteilen an Brennnessel. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch die Planaufhebung ergeben sich für die Grünflächenausstattung und -gestaltung überwiegend keine Änderungen. Die vorhandene Baulücke wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden.

##### **Tiere**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass teilweise Arten, die in den nördlich und östlich liegenden Offenlandflächen außerhalb des Bereichs der Planaufhebung vorkommen, das Plangebiet im Rahmen der Nahrungssuche aufsuchen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den Tieren jedoch kein weiterer potentieller Lebensraum im Außenbereich entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weist keine besonderen Habitatstrukturen auf, die das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesem Bereich

bedingen würden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

## Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 4,59 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

## Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2024-1) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr“ dargestellt. Auch die Baulücke wird bereits diesem Bereich zugeordnet. Vor einer Bebauung wurde der Bereich des Plangebietes den „Böden aus solifluidalen Sedimenten, Pseudogleye“ zugeordnet. Versiegelungen sind in Form der Gebäude und der Straßen sowie befestigter Flächen als Auffahrt, Stellplatz, Terrasse usw. vorhanden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt. Altlastenverdachtsflächen o.Ä. sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

## Wasser

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“ (HLNUG 2024-2). Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die das Wasserschutzgebiet beeinträchtigen würde. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Die für das Wasserschutzgebiet geltende Schutzverordnung ist in beiden Fällen zu berücksichtigen.

### Grundwasser

Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt und tragen damit auch geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die die Grundwasserneubildung verringern würde. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es damit für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

## Klima und Luft

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden großflächigen Offenlandbereiche produzieren nächtliche Kaltluft, die der Ortslage zufließt. Auch die größeren zusammenhängenden Freiflächenbereiche auf den rückwärtigen Grundstücken im Plangebiet leisten einen wichtigen Beitrag zur innerörtlichen

Kaltluftproduktion bzw. nächtlichen Abkühlung. Die in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese als vergleichsweise untergeordnet zu bewerten ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität oder die Produktion von Frisch- oder Kaltluft zu erwarten. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Eschbach und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten dienen ihren Bewohnern zur Erholung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion gegeben.

### **Mensch**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung. Das Plangebiet besitzt als Wohngebiet mit den dazugehörigen Gärten eine wichtige Bedeutung für die Bewohner. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planaufhebung nicht betroffen auch wenn die Baulücke zumindest teilweise einen Wiesencharakter besitzt. Die vorhandene Wohnbebauung umfasst Sachgüter mit einem gewissen Wert für die Eigentümer.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage Eschbach liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus (HMLU 2024). Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“ (HLNUG 2024-2). Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Naturpark oder das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Bei einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen und deren Nutzung nicht ändert. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt.

### **4. Umweltrelevante Maßnahmen**

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben, entfällt die Benennung von Maßnahmen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies betrifft insbesondere die noch vorhandene Baulücke an der Straße „Taubusblick“. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts nicht gegeben.

### **5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Bebauungsplan „Auf der Peiß“ weist einerseits formellen Wirksamkeitsmängel auf. Andererseits entspricht der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes, das Aufhebungsverfahren gewählt. Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.

### **7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novellierung des BauGB 2017 müssen im Umweltbericht auch Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter behandelt werden, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für die betrachteten Schutzgüter zu Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen führen könnten

### **8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Auf der Peiß“ ist unter Verwendung des ursprünglichen Bebauungsplans, einer Ortsbegehung und einer Auswertung der vom HLNUG zur Verfügung stehenden Fachdaten erfolgt. Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte, aktuelle und ausreichende Informationsgrundlagen für die Umweltprüfung zu bewerten.

## 9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit zur Benennung von Überwachungsmaßnahmen.

## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Behebung von formellen Wirksamkeitsmängeln sowie materiellen Mängeln. Da das Plangebiet mit Ausnahme einer Baulücke vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

### Quellenverzeichnis

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2024-1): Boden-Viewer Hessen, Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 29.07.2024.

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) (2024-2): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 29.07.2024

HMLU (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, WEINBAU, FORSTEN, JAGD UND HEIMAT) (2024): Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG). Im Internet unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, letzter Abruf am 29.07.2024

Usingen/Aßlar, 09.10.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft