

Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

## **Umweltbericht**

# **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

„Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“

## **Vorentwurf**

Planstand: 01.08.2024

Projektnummer: 24-2828

Projektleitung: Düber, Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	4
1.2.1 Ziele der Planung .....	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	5
1.2.3 Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung .....	7
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	7
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	7
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	8
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	9
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	9
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	9
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>10</b>
2.1 Boden und Fläche .....	10
2.2 Wasser .....	13
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	13
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	16
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	21
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	21
2.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	25
2.8 Biologische Vielfalt .....	26
2.9 Landschaft .....	27
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	27
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	27
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	28
2.13 Wechselwirkungen .....	28
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>28</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b> .....	<b>29</b>
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl</b> .....	<b>29</b>

<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>30</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>32</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Im Rahmen einer Überprüfung von sogenannten Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, vornehmlich von Bebauungsplänen aus dem Zeitraum 1960 bis 1976, in welchem das Städtebaurecht noch am Anfang stand und die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nach heutiger Sicht nicht hinreichend beachtet wurde, wurden bei einigen Altbebauungsplänen Mängel festgestellt, die sich insbesondere aus den formellen Anforderungen an die Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben und insofern die Rechtswirksamkeit der entsprechenden Bebauungspläne betreffen. Zudem sind auch bei der materiell-rechtlichen Überprüfung dieser Altbebauungspläne zum Teil inhaltliche Unstimmigkeiten bei den konkreten Festsetzungen sowie hinsichtlich des tatsächlichen Baubestandes und der maßgeblichen Planungsvorgaben festgestellt worden. Nach dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Usingen eine Einstufung zur Aufhebung betroffener Altbebauungspläne vorgenommen und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für diese gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils ein entsprechendes Aufhebungsverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Wernborn, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den Bebauungsplan-Inhalten und da nicht eindeutig erkennbar ist, welche Bereiche der Geltungsbereich umfasst, da Bereiche außerhalb des vermeintlichen Geltungsbereiches Festsetzungen aufweisen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ aus dem Jahr 1962 vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seiner räumlichen Teilgeltungsbereiche im Norden, Westen und Süden der Ortslage Wernborn Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1962 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und nahezu vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mit hin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne das Bestehen eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher in ihrer Sitzung am 04.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

### **1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ von 1962 befinden sich im nordöstlichen, südlichen und westlichen bzw. südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wernborn in einem im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und umfassen Flurstücke im Bereich der Straßen Friedberger Straße, Wiesenau, Usastraße, Lindenstraße (Kreisstraße K 727) und Am Stichel (**Abb. 1**).

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 8,4 ha (83.748 m<sup>2</sup>).

Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des bislang maßgeblichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit geneigten Dächern.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Teileinheit 302.5 „Usinger Becken“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände leicht nach Südwesten und Osten hin ab. Hierbei liegt das Höhengniveau im westlichen Teilbereich bei rd. 290 bis 304 m ü. NN, während das Gelände nach Norden hin auf rd. 260 m ü. NN und östlich davon auf abfällt. Im südlichen Teilbereich, davon nordwestlich 273 m ü. NN und südöstlich 243 m ü. NN



**Abb. 1:** Übersicht über die Lage des Plangebietes (Wernborn West; rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegVier-Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung)



**Abb. 2:** Übersicht über die Lage des Plangebietes (Wernborn Nord; rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegVier-Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung)



**Abb. 3:** Übersicht über die Lage des Plangebietes (Wernborn Süd; rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung)

### 1.2.3 Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung der beiden Bebauungspläne künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Wohngebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

## 1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

### 1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte

Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von rd. 8,4 ha (83.748 m<sup>2</sup>) auf und umfasst lediglich Flächen, die sich als fast vollständig bebaut darstellen. Unversiegelte Freiflächen liegen lediglich in Form von Hausgärten sowie kleinflächigen öffentlichen Grünflächen vor.

### **1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes**

#### Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt den Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand“ dar.

Durch die geplante Aufhebung des „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ soll die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Plangebietes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen und sich demnach im Wesentlichen durch das Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergeben. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne das Bestehen eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden. Die Aufhebungssatzung sowie die hierdurch angestrebte Rechtswirkung steht nicht im Widerspruch zu den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie auch zu den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Gebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der gültige **Bebauungsplan „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“** von 1962 setzt entsprechend der damaligen Planung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, i.d.F. von 1962 fest. Hinzu kommen Verkehrsflächen zur äußeren verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Jedoch weicht die tatsächliche Bebauung teilweise von den zeichnerischen Vorgaben des Bebauungsplanes ab. So werden insbesondere die Vorgaben zur Firstrichtung nicht eingehalten.

Weiterhin ist nicht eindeutig erkennbar, welche Bereiche der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst, da auch Bereiche außerhalb der rot umgrenzten Teilgeltungsbereiche zeichnerische Festsetzungen aufweisen. So werden im westlichen Bereich der Ortslage, nördlich des Verbindungsweges zwischen Industriestraße und der Straße Am Stichel, nichtbebaubare Flächen sowie im östlichen Bereich der Ortslage, zwischen Forsthausstraße und Sternstraße, Allgemeines Wohngebiet farblich dargestellt. Für den Bebauungsplan wird daher insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den Bebauungsplan-Inhalten und da nicht eindeutig erkennbar ist, welche Bereiche der Geltungsbereich umfasst, da Bereiche außerhalb des vermeintlichen Geltungsbereiches Festsetzungen aufweisen, ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### **1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

#### 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Gebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird. Demnach ist im Zuge des vorliegenden Aufhebungsverfahrens grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

#### Licht und Temperatur

Mit der Umsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ist von keiner Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie mit keiner Erhöhung der Temperatur aufgrund von ausgedehnten Flächenneuversiegelungen auszugehen.

### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

#### Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Abwässer

Die Erschließung und Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ist das Plangebiet dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf Dächern ist demnach grundsätzlich zulässig.

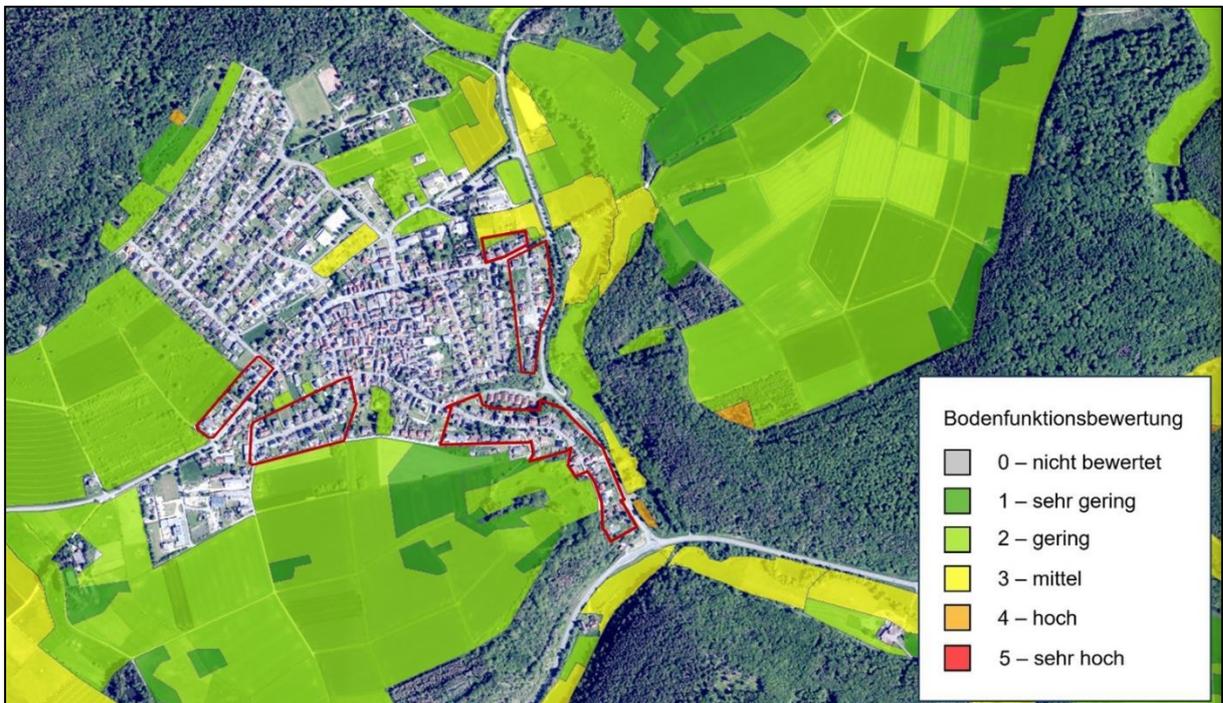
## 2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

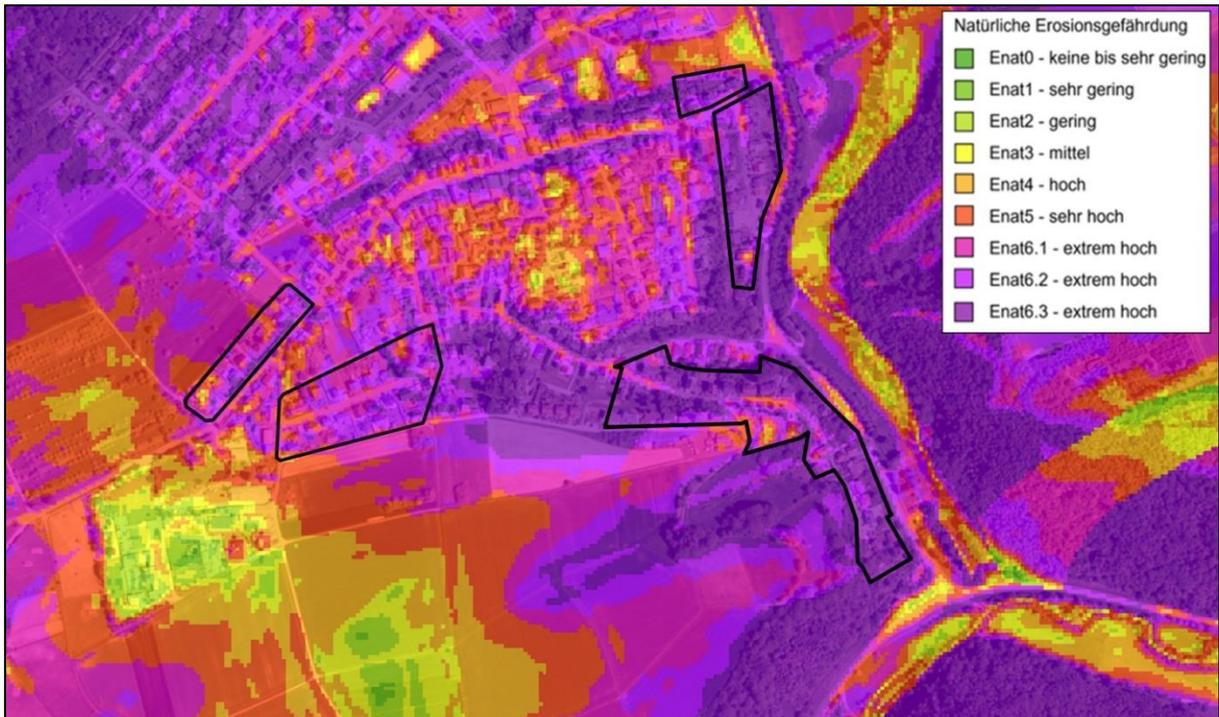
Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe handelt es sich bei den vorhandenen Böden um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich dabei auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Für diesen Bereich ist als potenziell natürlich vorkommende Bodenhauptgruppe von „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodentyp: Braunerden, Braunerden mit Regosolen und Rankern, Pseudogley-Parabraunerde) auszugehen. Bodenhauptgruppe „Böden aus kolluvialen Sedimenten“ (Bodentyp: Pseudogley-Kolluvisole mit Hanggley-Kolluvisolen und Kolluvisolen) befinden sich südwestlich sowie nordöstlich vom Plangebiet. Außerdem befindet sich im östlichen Teil die Bodenhauptgruppe „Böden aus Auensedimenten“ (Bodentyp: Auengleye).

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Für diese Flächen existieren zudem keine Angaben zur Bodenart sowie zum Ertragspotenzial (**Abb. 4**). Nordöstlich der Weilstraße bestehen die angrenzenden Böden größtenteils aus sandigem Lehm und weisen einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf.



**Abb. 4:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung)

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,4 – < 0,5 insgesamt eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Gemäß der natürlichen Erosionsgefährdung besteht in Teilen eine mittlere bis überwiegend extrem hohe Erosionsgefährdung für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen sowie für die angrenzenden Böden. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen bereits bebaut sind und die umliegenden Teilbereiche vorwiegend Wald und Grünland aufweisen, ist derzeit jedoch keine Gefährdung anzunehmen. Großflächigere offene und nicht begrünte Bodenstellen sollten z.B. im Rahmen von Bauarbeiten jedoch vermieden werden.



**Abb. 5:** Natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung)

#### Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für mögliche Bauausführungen vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

## 15. Hinzunahme einer bodenkundlichen Baubegleitung

### Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Bodenhorizonte mehr bestehen.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ von 1962 ist eine Nachverdichtung ggf. denkbar und damit einhergehend eine weitere Versiegelung der vorhandenen Böden grundsätzlich noch möglich. Insgesamt ist jedoch lediglich eine geringe Konfliktsituation in Hinblick auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

## **2.2 Wasser**

### Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass bei einer ggf. eintretenden geringflächigen Nachverdichtung keine wesentlichen Einschränkungen auf den Wasserhaushalt entstehen.

## **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

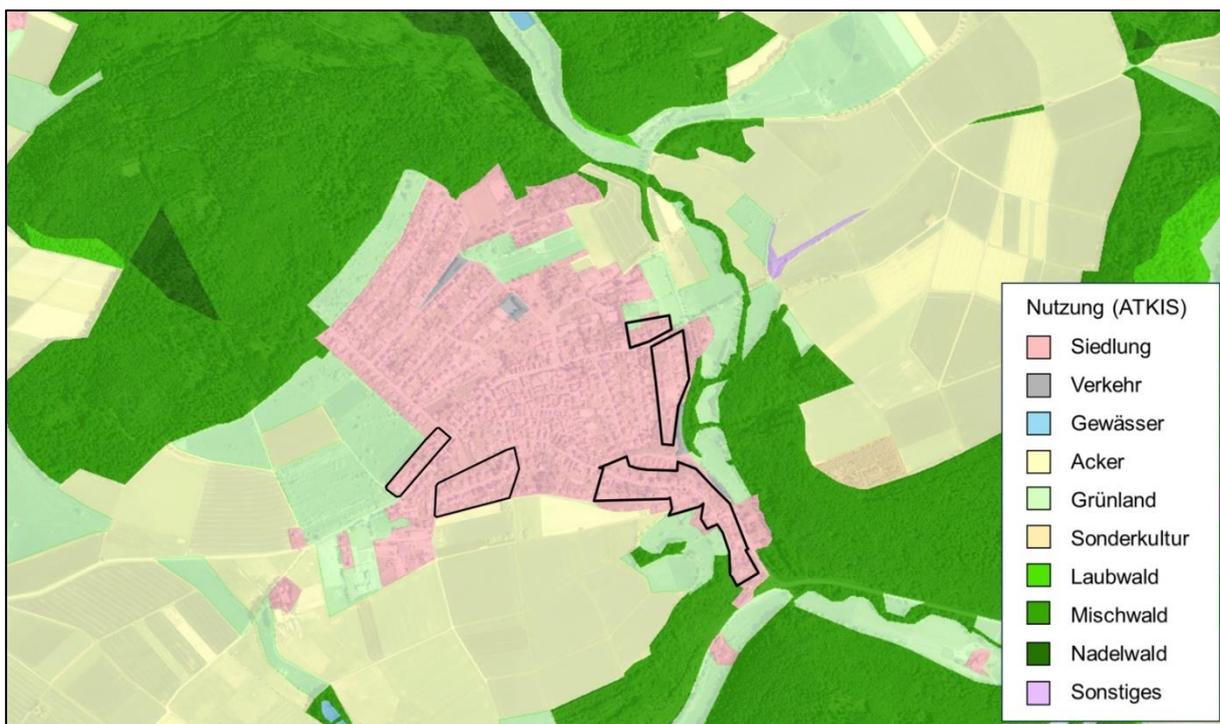
### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum sowie im Plangebiet selbst bilden die Siedlungsbereiche sowie die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (**Abb. 6**).

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Umfeld von Wernborn bilden vor allem die nordöstlich und südwestlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Grünland, Acker) sowie die nordwestlich und südöstlich gelegenen Waldflächen potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft. Für den Siedlungsbereich von Wernborn (klimatischer Belastungsraum) ist vor allem der nordwestlich und südöstlich angrenzende Wald für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig (**Abb. 6**).



**Abb. 6:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von Norden nach Süden sowie von Süden nach Norden (Quelle: GruSchu-Viewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung).

### Starkregenereignisse

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad.

Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km<sup>2</sup> Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km<sup>2</sup>)
- Anzahl Krankenhäuser pro km<sup>2</sup>
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km<sup>2</sup>
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für den Stadtteil Wernborn besteht im Bereich des Plangebietes ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet (**Abb. 7**).



**Abb. 7:** Starkregen-Hinweiskarte innerhalb des Plangebietes (weiß umrandet) sowie im Umfeld (Quelle: StarkregenViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung).

### Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngelände, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass bei einer ggf. eintretenden geringflächigen Nachverdichtung keine wesentlichen Einschränkungen auf das Schutzgut Klima bzw. auf die Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebietes entstehen.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft.

## **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

### Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im August 2024 eine Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet weist überwiegend Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gartenflächen auf. Die Gartenflächen zeichnen sich in kleineren Bereichen als Nutzgärten ab und weisen zahlreiche Ziergehölze, Zierpflanzen und Apfelbäume auf. Hinsichtlich des Struktureichtums erweisen sich die Gärten als eher struktur- und gehölzreich. Zudem wird das Plangebiet durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen geprägt. Im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes existieren straßenbegleitend kleinere öffentliche Grünflächen, die vorwiegend aus Vielschnittrasen, Einzelbäumen und Heckenstrukturen bestehen. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich eine kleinere Fläche mit einer Gehölzsukzession. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine brachgefallene Wiesenfläche auf, die sich als unbebautes Siedlungsgrundstück darstellt.

In den Haus- und Vorgärten kommen unter anderem die nachstehend genannten Arten vor:

<b>Wiss. Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Aruncus dioicus</i>	Wald-Geißbart
<i>Bambusoideae spec.</i>	Bambus
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Buxus sempervirens</i>	Buxbaum
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz

<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lathyrus sylvestris</i>	Wald-Platterbse
<i>Lavandula angustifolia</i>	Schmalblättriger Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Sonchus arvensis</i>	Acker-Gänse-distel
<i>Taraxacum ruderalia</i>	Wiesenlöwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball

---

Die kleinen öffentlichen Grünflächen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes bestehen vorwiegend aus Vielschnittrasen, Einzelbäumen (*Acer platanoides*, *Tilia cordata* und *Quercus spec.*) und Heckenstrukturen. Hier sind die folgenden Pflanzenarten anzutreffen:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Arum maculatum</i>	Gefleckter Aronstab
<i>Bryonia dioica</i>	Rotfrüchtige Zaunrübe
<i>Campanula spec.</i>	Glockenblume
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Eragrostis minor</i>	Kleines Liebesgras
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut

<i>Euphorbia exigua</i>	Kleine Wolfsmilch
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lamium galeobdolon</i>	Gewöhnliche Goldnessel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Polygonum aviculare</i>	Gewöhnlicher Vogel-Knöterich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Pteridium aquilinum</i>	Adlerfarn
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rumex stenophyllus</i>	Schmalblättriger Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Tilia spec.</i>	Linde
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

---

Das brachgefallene Grundstück weist folgende Arten auf:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

---

Die südwestlich gelegene Sukzession aus Gehölzen besteht aus folgenden Arten:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Buddleja davidii</i>	Gewöhnlicher Sommerflieder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

---



**Abb. 8:** Straßenbegleitgrün mit angrenzender Wohnbebauung (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 9:** Öffentliche Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 10:** Straßenbegleitgrün sowie Gehölz- und Heckenstrukturen (private Hausgärten) im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 11:** Hausgärten mit Straßenbegleitgrün im westlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 12:** Zum westlichen Teil des Plangebietes angrenzende Ackerfläche (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 13:** Hausgarten im westlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 14:** Brachgefallenes Grundstück im westlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 15:** Hausgarten mit angrenzendem Straßenbegleitgrün im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 16:** Verkehrsinsel mit *Quercus rubra* als Einzelbaum im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 17:** Sukzession aus Gehölzen im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)



**Abb. 18:** Sukzession aus Gehölzen im südlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2024)

### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist derzeit vorwiegend Biotop- und Nutzungstypen geringer (versiegelte und bebaute Bereiche) bis maximal mittlerer (eher struktur- und gehölzreiche Haus- und Vorgärten, kleine öffentliche Grünflächen mit Vielschnittgras, Heckenstrukturen und Einzelgehölzen, brachgefallenen Grundstücken) ökologischer Wertigkeit auf. Die Gehölzsukzession weist eine erhöhte ökologische Wertigkeit auf.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ergeben sich voraussichtlich keine unmittelbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

## 2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

### Bestandsbeschreibung

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet sind vorwiegend Vorkommen von Gebäude und Gärten bewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu erwarten.

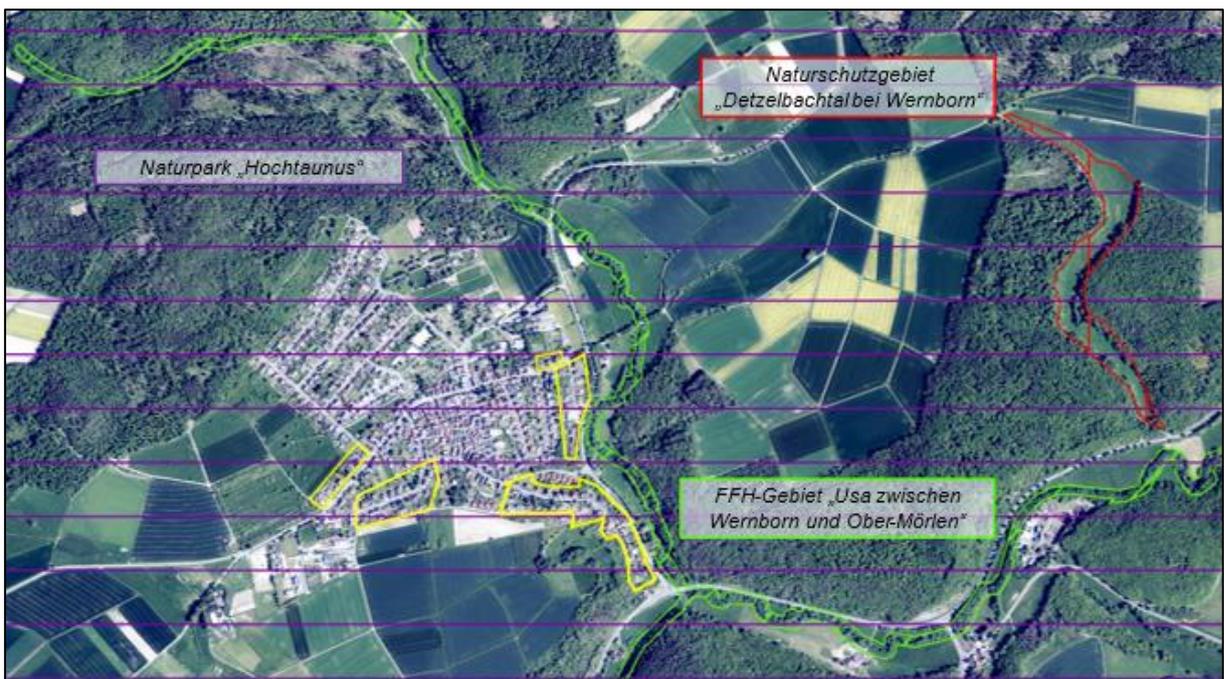
### Eingriffsbewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf artenschutzrechtliche Belange ersichtlich. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauantragsstellung abzuarbeiten.

## 2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich weder in noch direkt angrenzend an ein Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder anderes Schutzgebiet. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerks ist das in rd. 30 m westlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Detzelbachtal bei Wernborn“ befindet sich in rd. 1,3 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt vollständig im „Naturpark Hochtaunus“ (**Abb. 19**).



**Abb. 19:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu den im NaturegViewer verzeichneten Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung).

### FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörten“ – FFH-Prognose

Das FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörten“ weist eine Größe von rd. 60,14 ha (22 km Länge) auf und stellt sich gemäß Standard-Datenbogen als ein naturnaher Fließgewässerabschnitt der Usa dar. Es handelt sich dabei um Fließgewässer mit flutender Unterwasservegetation (LRT 3260), die zu den silikatischen Mittelgebirgsbächen mit geringer Größe und hoher Abflusssdynamik zählen. Zudem wird für das Gebiet die Groppe (*Cottus gobio*) im Standarddatenbogen (Regierungspräsidium Gießen, 02/2015) als bedeutsam aufgeführt.

Gemäß Grunddatenerfassung (Büro für fisch- & gewässerökologische Studien – BFS Plattenhof (01/2006)) werden nachfolgende Leitziele aufgeführt: *Das eigendynamische Potenzial des Fließgewässerteilsystems differiert im FFH-Gebiet stark. Deutlich werden Abhängigkeiten zu Taltyp, Fließgewässerregion und Abflussleistung. Die Leitbildentwicklung muss derartige Aspekte berücksichtigen, um sowohl den hydromorphologischen als auch den ökologischen Erfordernissen des Naturraums Rechnung zu tragen.*

*Zur Steigerung der Maßnahmeneffizienz bei gleichzeitiger Minimierung des Einsatzes finanzieller Mittel stellt die Förderung der Eigenentwicklungsfähigkeit Planungsmaxime dar. Dadurch lassen sich bereits in naher Zukunft gute Erfolge erzielen.*

*Die einzugsgebietsbezogene Sichtweise der Planungskonzeption stimmt die Maßnahmen für die einzelnen Abschnitte der Fließgewässerregion aufeinander ab, um*

- *Den größtmöglichen Grad an Naturnähe zu sichern/ wiederherzustellen.*
- *über große Gewässerstrecken die selbsttätige Besiedelung der für die Fließgewässerregion typischen Fauna zu gewährleisten, wobei der Sicherung der Habitatfunktionen eine zentrale Stellung zukommt.*
- *die Wertigkeit der vorhandenen Lebensraumtypen zu erhalten bzw. zu verbessern*

*Übergeordnete Ziele der Maßnahmenkonzeption sind:*

- *Erweiterung des Entwicklungskorridors des Fließgewässers, um neben der naturnahen Laufentwicklung eine bessere Anbindung von Fließgewässer und Umfeld zu gewährleisten; dabei kommt der Integration des Lebensraumtyps 91E0 in das Fließgewässerökosystem eine entscheidende Bedeutung zu.*
- *Sicherung des Grundwasserstandes durch dauerhaften Erhalt lokaler Erosionsbasen als zentrales steuerndes Element der Entwicklung von Bachauwäldern und standorttypischen mehrreihigen Gehölzen*
- *Initiierung/Förderung der eigendynamischen Entwicklung*

*Zur Realisierung vorgenannter übergeordneter Ziele wird bei Gewässerbreiten von mindestens drei Metern kein durchgängiger gewässerbegleitender Gehölzstreifen gefordert. Die Vegetation würde die Verbesserung des Krümmungsverhaltens und dadurch der Laufentwicklung verhindern. Aus diesem Grunde wird in gehölzfreien Teilbereichen die Abflachung des Ufers und/oder das Einbringen von Totholz zur Strömungsdiversifizierung vorgeschlagen. Dadurch können Prozesse der Lateralerosion begünstigt werden, die neben der Verbesserung der Linienführung auch die Breitentwicklung und die Erhöhung der Choriotopdiversität begünstigen. Die Gehölzlücken sollen allerdings nur wenige Meter betragen.*

*Für das gesamte FFH-Gebiet wird die Sicherung eines ausreichend ungenutzten breiten Gewässer-  
randstreifens vorgeschlagen (mind. doppelte Breite der natürlichen Schwingungsamplitude des Fließ-  
gewässers). Dies gilt insbesondere für Teilabschnitte mit bereits entwickeltem Lebensraumtyp \*91E0.  
Unterhaltungsmaßnahmen sollten lediglich aus verkehrstechnischen Gründen durchgeführt werden.*

*In Einzelbereichen mit breiter Talaue außerhalb von Restriktionslagen sollte die Möglichkeit der Etab-  
lierung einer verzweigten Gerinneführung, die insbesondere für die Usa zwischen Langenhain und  
Ober-Mörten einen potenziell natürlichen Zustand definiert, in die zukünftige Planung einbezogen wer-  
den. Dadurch könnten auch Anforderungen an einen naturnahen Hochwasserschutz berücksichtigt wer-  
den, der die Anbindung des Gewässers an die angrenzende Aue erfordert. Voraussetzung ist jedoch,  
dass die Nutzung mosaikartig verteilter Flächen im Gewässerumfeld aufgegeben wird.*

*Das Leitbild integriert auf der Basis der Zielsetzung dieses Projekts sowohl den primären Schutz der  
Lebensraumtypen als auch in Abhängigkeit zur Gewässerregion die naturnahe Gewässerentwicklung.  
Orientierungspunkte sind entsprechend der hydromorphologischen Situation die Bezugsebenen*

- *Fließgewässer(region)typ*
- *Naturraum*
- *autökologisches Anforderungsprofil an die Lebensraumansprüche der aquatischen Biozönose*

*Die Ansprüche der Fließgewässerbiozönose an ihre Umwelt werden über die ökomorphologischen Pa-  
rameter erfasst, die auch als Grundlage der Bewertung der Habitataignung und Lebensraumtypen die-  
nen. Die Kombination der Ausprägungsvarianz morphologisch charakterisierender Parameter definiert  
dabei die Zielvorgabe der Leitbildkonzeption, die entsprechend der Fließgewässerregion unterschieden  
werden.*

*Eine wesentliche Abhängigkeit besteht dabei hinsichtlich der Reliefenergie, die für homogene Teilab-  
schnitte den zentralen Steuerungsparameter des Gewässerentwicklungsprozesses darstellt.*

*Insbesondere die Zuflüsse des Michelbachs werden aufgrund der Kombination von hohem Gefälle und  
sehr geringen Abflüssen einem Leitbild zugeordnet dessen Kennzeichen eine ungekrümmte Linienfüh-  
rung mit einer unter natürlichen Bedingungen geringen Strukturvielfalt ist (Bsp. Tiefen- und Breitenvari-  
anz). Die krenalgeprägten Bäche trocknen im Sommer oftmals aus. Teilweise wird der Vorfluter nicht  
erreicht; Vernässungstendenzen mit entsprechenden Vegetationsgesellschaften kennzeichnen den po-  
tenziellen Einmündungsbereich.*

*Bei Gewässerbreiten bis zu fünf Metern ist eine geschlängelte Linienführung kennzeichnend. Oftmals  
finden sich geschiebereiche Gewässerabschnitte, wobei die Sohle von Schottern und Steinen in labilen  
Lagen dominiert wird. Der Taltypus „Muldental“ ist vorherrschend, zum Teil aufgrund des Gefälles mit  
erosiven Tendenzen (Michelbach), abschnittsweise aber auch sehr flach im Querprofil ausgeprägt  
(Usa).*

*Bei geringem Gefälle und breiter Talaue ist eine stark geschlängelte Linienführung mit vereinzelt Mä-  
andern unter natürlichen Bedingungen zu erwarten. Partiiell können Laufverzweigungen auftreten. Die  
Ufer sind morphologisch variabel, bei tendenziell hohen Grundwasserständen treten umfangreiche  
Bachauwaldgesellschaften auf.*

Die nach Anhang I der FFH-Richtlinien geschützten Lebensraumtypen sowie deren Schutzziele im FFH-  
Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörten“ sind nachfolgend gelistet:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Bat-  
rachion

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen

- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit auetypischen Kontaktlebensräumen

\*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer Bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

Für die Anhang-II-Arten der FFH-Richtlinien gelten im Schutzgebiet die folgenden Schutzziele:

Groppe *Gottus gobio*

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Bachneunauge *Lampetra planeri*

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Solsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Fazit Natura-2000-Prognose

Zwar liegt das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ lediglich 30 m vom Plangebiet entfernt, da das Plangebiet aber bereits fast vollständig bebaut und versiegelt ist, sind vorerst keine bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Zudem werden vorliegend keine der im Standarddatenbogen gelisteten Erhaltungsziele tangiert. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ die Auswirkungen möglicher baulicher Änderungen im Rahmen der Bauantragsstellung abzarbeiten und zu betrachten.

Naturpark Hochtaunus

Das Plangebiet liegt vollständig im „Naturpark Hochtaunus“. Der „Naturpark Hochtaunus“ ist ein kommunaler Zweckverband mit den Mitgliedern: Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis, Kreis Limburg-Weilburg, Lahn-Dill-Kreis und Kreis Gießen und der Stadt Frankfurt. Der Naturpark ist insgesamt ca. 1.350 km<sup>2</sup> groß. Das Besuchermanagement nimmt eine zentrale Aufgabe im „Naturpark Hochtaunus“ ein. Der „Naturpark Hochtaunus“ ist für Einheimische und Besucher\*innen erschlossen und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Ziel des Naturparks ist es demnach, allen Besucher\*innen ein umweltverträgliches Naturerlebnis im Taunus zu ermöglichen. (Zweckverband Naturpark Taunus: 2024).

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebietes oder eines sonstigen Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ liegt ca. 30 m vom östlichen Teil des Plangebietes entfernt. Da das Plangebiet derzeit bereits bebaut bzw. erschlossen ist, entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des FFH-Gebietes, jedoch beträgt die Entfernung lediglich etwa 30 m. Abgegrenzt wird das Plangebiet zum FFH-

Gebiet durch eine Straßenverkehrsfläche. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ die Auswirkungen möglicher baulicher Änderungen im Rahmen der Bauantragsstellung abzuarbeiten und zu betrachten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Da das Gebiet bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, sind durch die des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

## **2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

### Gesetzlich geschützte Biotope

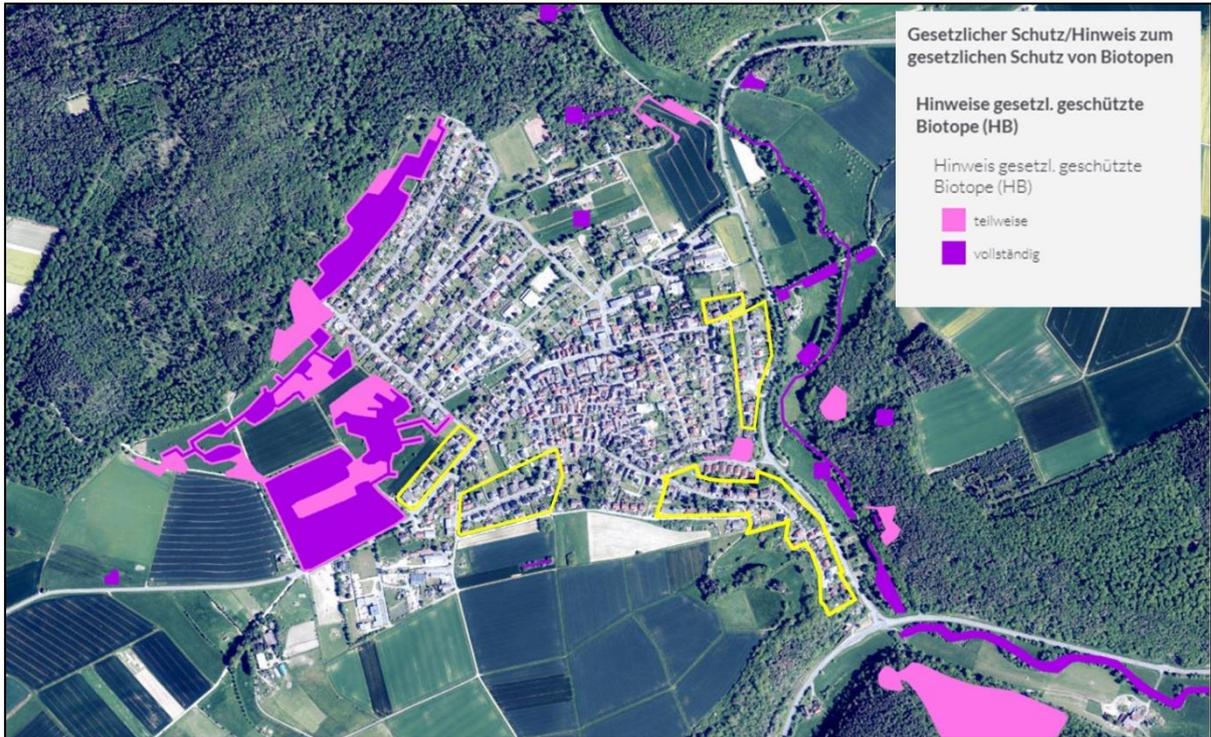
Gemäß NaturegViewer Hessen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope. Auch im Rahmen der Geländebegehungen konnten innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes gesetzlich geschützte Biotope (**vgl. Abb. 20.**). Das teilweise geschützte Biotoptyp „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ („Gehölz am östlichen Ortsrand von Wernborn“; Biotoptyp-Nr.: 02.100) liegt nahe dem südlichen Teilbereich des Plangebietes und wird von diesem durch eine Straße getrennt.

Außerdem befindet sich ein geschützter Biotoptyp „Streuobst“ („Streuobst am westlichen Ortsrand von Wernborn“; Biotoptyp-Nr.: 03.000) in der unmittelbaren Umgebung des westlichen Teilbereiches des Plangebietes.

Ein teilweise geschützter Biotopkomplex „Streuobst-Grünland-Komplex am westlichen Ortsrand von Wernborn“ des Biotoptyps „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung zum westlichen Teilbereich des Plangebietes.

In der Nähe zum südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein vollständig geschütztes Biotop „Grünland feuchter bis nasser Standorte“ („Feuchtwiese östlich Wernborn“; Biotoptyp-Nr.: 06.210). Angrenzend dazu befindet sich weitere vollständig geschützte Biotope „Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren“ („Feuchtbrache südöstlich Wernborn“; Biotoptyp-Nr.: 05.130) sowie „Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“ („Michelbach südöstlich Wernborn“; Biotoptyp-Nr.: 04.211).

Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen mit rechtlicher Bindung in Form von Kompensations- oder Ökokontomaßnahmenflächen.



**Abb. 20:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu potenziell geschützten Biotopen (lila) im räumlichen Umfeld des Plangebietes (Quelle: NatureViewer Hessen, abgerufen 08/2024, eigene Bearbeitung).

### Eingriffsbewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ werden keine Flächen mit rechtlicher Bindung in Form von Kompensations- oder Ökokontomaßnahmenflächen tangiert. Angrenzend an die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans kommen verschiedene gesetzlich geschützte Biotope vor. Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans werden diese Flächen jedoch nicht tangiert.

## **2.8 Biologische Vielfalt**

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und

- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Gemäß § 1 HeNatG wirkt das Land Hessen darauf hin, dass zur dauerhaften Sicherung der Lebensgrundlagen die biologische Vielfalt, die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt geschützt und wiederhergestellt werden. Wertvolle Lebensräume von Tier-, Pflanzen-, Flechten- und Pilzarten, die vom Aussterben bedroht oder von besonderem Rückgang betroffen sind, müssen so gesichert und entwickelt werden, dass sich die Bestände der Arten wieder erholen können.

#### Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## **2.9 Landschaft**

Der Bereich der Aufhebungssatzung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Usingen im Stadtteil Wernborn und ist durch Wohnnutzungen geprägt.

#### Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind insgesamt nicht zu erwarten.

## **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet an sich wird durch Wohnbebauung und Straßen sowie durch kleinflächige öffentliche Grünflächen geprägt. Größere zusammenhängende Freiflächen, die eine entsprechende Erholungsqualität besitzen, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Östlich des Plangebietes steht jedoch der vorhandene Wald für Erholungssuchende zur Verfügung.

#### Eingriffsbewertung

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ist derzeit nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Wohn- und Erholungsqualität auszugehen.

## **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

### **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **2.13 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Teilauflösung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

## **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ von 1962 ist bereits vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Wernborn bzw. auf einer im geschlossenen Bauzusammenhang gelegenen Fläche, sodass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Neben den Wohn- und Vorgärten existieren innerhalb des Plangebietes kleinere öffentliche Grünflächen, die aus Vielschnittgras, Einzelgehölzen und Heckenstrukturen bestehen, sowie ein brachgefallenes Baugrundstück.

Das Plangebiet lässt sich derzeit als Wohngebiet beschreiben und wird nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ von 1962 den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Durchführung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ist demnach nicht erforderlich.

#### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ bleibt der Bebauungsplan weiterhin rechtskräftig. Die textlichen Festsetzungen sind demnach weiterhin gültig und grundsätzlich zu beachten. Abweichungen können nur im Rahmen der Bewilligung eines Antrages auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen gewährt werden.

#### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt.

#### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Im Rahmen einer Überprüfung von sogenannten Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, vornehmlich von Bebauungsplänen aus dem Zeitraum 1960 bis 1976, in welchem das Städtebaurecht noch am Anfang stand und die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nach heutiger Sicht nicht hinreichend beachtet wurde, wurden bei einigen Altbebauungsplänen Mängel festgestellt, die sich insbesondere aus den formellen Anforderungen an die Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben und insofern die Rechtswirksamkeit der entsprechenden Bebauungspläne betreffen. Zudem sind auch bei der materiell-rechtlichen Überprüfung dieser Altbebauungspläne zum Teil inhaltliche Unstimmigkeiten bei den konkreten Festsetzungen sowie hinsichtlich des tatsächlichen Baubestandes und der maßgeblichen Planungsvorgaben festgestellt worden. Nach dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Usingen eine Einstufung zur Aufhebung betroffener Altbebauungspläne vorgenommen und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für diese gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils ein entsprechendes Aufhebungsverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Wernborn, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie aufgrund zum Teil widersprüchlicher textlicher Festsetzungen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ aus dem Jahr 1962 vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches jeweils Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1962 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen.

Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mit hin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne das Bestehen eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher in ihrer Sitzung am 04.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne das Bestehen eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden.

In der Zusammenschau ergeben sich damit keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da der Bebauungsplan „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ durch die Aufhebungssatzung aufgehoben werden, besteht kein Erfordernis eines Monitorings.

## **8. Zusammenfassung**

Kurzbeschreibung der Planung: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

Boden: Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Bodenhorizonte mehr bestehen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ist eine Nachverdichtung ggf. denkbar und damit einhergehend eine weitere Versiegelung der vorhandenen Böden grundsätzlich noch möglich. Insgesamt ist jedoch lediglich eine geringe Konfliktsituation in Hinblick auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

Wasser: Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass bei einer ggf. eintretenden geringflächigen Nachverdichtung keine wesentlichen Einschränkungen auf den Wasserhaushalt entstehen.

Klima und Luft: Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass bei einer ggf. eintretenden geringflächigen Nachverdichtung keine wesentlichen Einschränkungen auf das Schutzgut Klima bzw. auf die Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebietes entstehen. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet weist derzeit vorwiegend Biotop- und Nutzungstypen geringer (versiegelte und bebaute Bereiche) bis maximal mittlerer (eher struktur- und gehölzreiche Haus- und Vorgärten, kleine öffentliche Grünflächen mit Vielschnittrasen, Heckenstrukturen und Einzelgehölzen) ökologischer Wertigkeit auf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ergeben sich voraussichtlich keine unmittelbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Artenschutzrecht: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf artenschutzrechtliche Belange ersichtlich. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauantragsstellung abzuarbeiten.

Schutzgebiete: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ entstehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Da das Gebiet bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ werden keine Flächen mit rechtlicher Bindung in Form von Kompensations- oder Ökokontomaßnahmenflächen tangiert.

Landschaft: Der Bereich der Aufhebungssatzung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Usingen im Stadtteil Wernborn und ist durch Wohnnutzungen geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind insgesamt nicht zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ ist derzeit nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Wohn- und Erholungsqualität auszugehen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ von 1962 ist bereits vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Wernborn bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, so dass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Monitoring: Da der Bebauungsplan „Bebauungsplan der Gemeinde Wernborn“ durch die Aufhebungssatzung aufgehoben werden, besteht kein Erfordernis eines Monitorings.

## 9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 08/2024): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Fachzentrum Klimawandel und Anpassung (HLNUG, 07/2019): Kommunale Klimaanpassung – Hitze und Gesundheit - Ein Methodenbaukasten
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021): GruSchu Hessen: <https://gruschu.hessen.de/> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2018): WRRL-Viewer Hessen: <https://wrrl.hessen.de/> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis (HLNUG, 2018): NaturegViewerHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMJELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. [www.umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_arbeitshilfe.pdf](http://www.umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_arbeitshilfe.pdf) (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umwelt.hessen.de/naturschutz-und-artenvielfalt/biodiversitaetsstrategie](http://www.umwelt.hessen.de/naturschutz-und-artenvielfalt/biodiversitaetsstrategie) (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. [https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/rekultivierung\\_von\\_tagebau-\\_und\\_sonstigen\\_abgrabungsflaechen.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/rekultivierung_von_tagebau-_und_sonstigen_abgrabungsflaechen.pdf) (Zugriffsdatum: 27.08.2024)
- Büro für fisch- & gewässerökologische Studien – BFS Plattenhof (01/2006): Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management von FFH-Gebieten 2005 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen (Nr. 5617-303)“
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden
- Regierungspräsidium Gießen (03/2015): Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“
- Zweckverband Naturpark Taunus (2024): <https://naturpark-taunus.de/naturpark> (Zugriffsdatum: 27.08.2024)

Planstand: 01.08.2024

Projektnummer: 24-2828

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)