



Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Eiskaut“ und seiner 1. Änderung und Erweiterung Kernstadt Usingen

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

17. März 2026

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Flächennutzungsplan.....	6
5. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	6
6. Aufhebungsverfahren.....	8
6.1 Verfahrensstand	8
7. Kampfmittelbelastung.....	9
Teil B: Umweltbericht.....	11
1. Einleitung.....	11
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	14
4. Umweltrelevante Maßnahmen	14
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	14
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	14
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	14
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	15
Quellenverzeichnis.....	15

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich in der Kernstadt Usingen südlich der Stadtmitte und des Stockheimer Baches. Er wird im Westen vom Westerfelder Weg begrenzt, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Norden bildet die Blücherstraße die Grenze, wobei die Bebauung nördlich der Blücherstraße teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Osten wird er begrenzt durch die östliche Bebauung der Straße „An der Eiskaut“ und im Süden durch die Landesstraße L 3270.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,8 ha.



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

2. Bestand

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die ein- oder zweigeschossig sind und in der Regel noch ein ausgebautes Dachgeschoss haben. Die Bauzeile am südlichen Rand zwischen der Straße „An der Eiskaut“ und der L 3270 wird durch Kettenhäuser gebildet. An mehreren Stellen im Plangebiet, z.B. Ostpreußenstraße 4, befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus befinden sich drei Baulücken im Gebiet (An der Eiskaut 11, sowie nördlich von An der Eiskaut 27 und nördlich von An der Eiskaut 62). Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Westerfelder Weg 15 befindet sich eine große Scheune, die auf eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung hindeutet.

3. Bisheriger Bebauungsplan

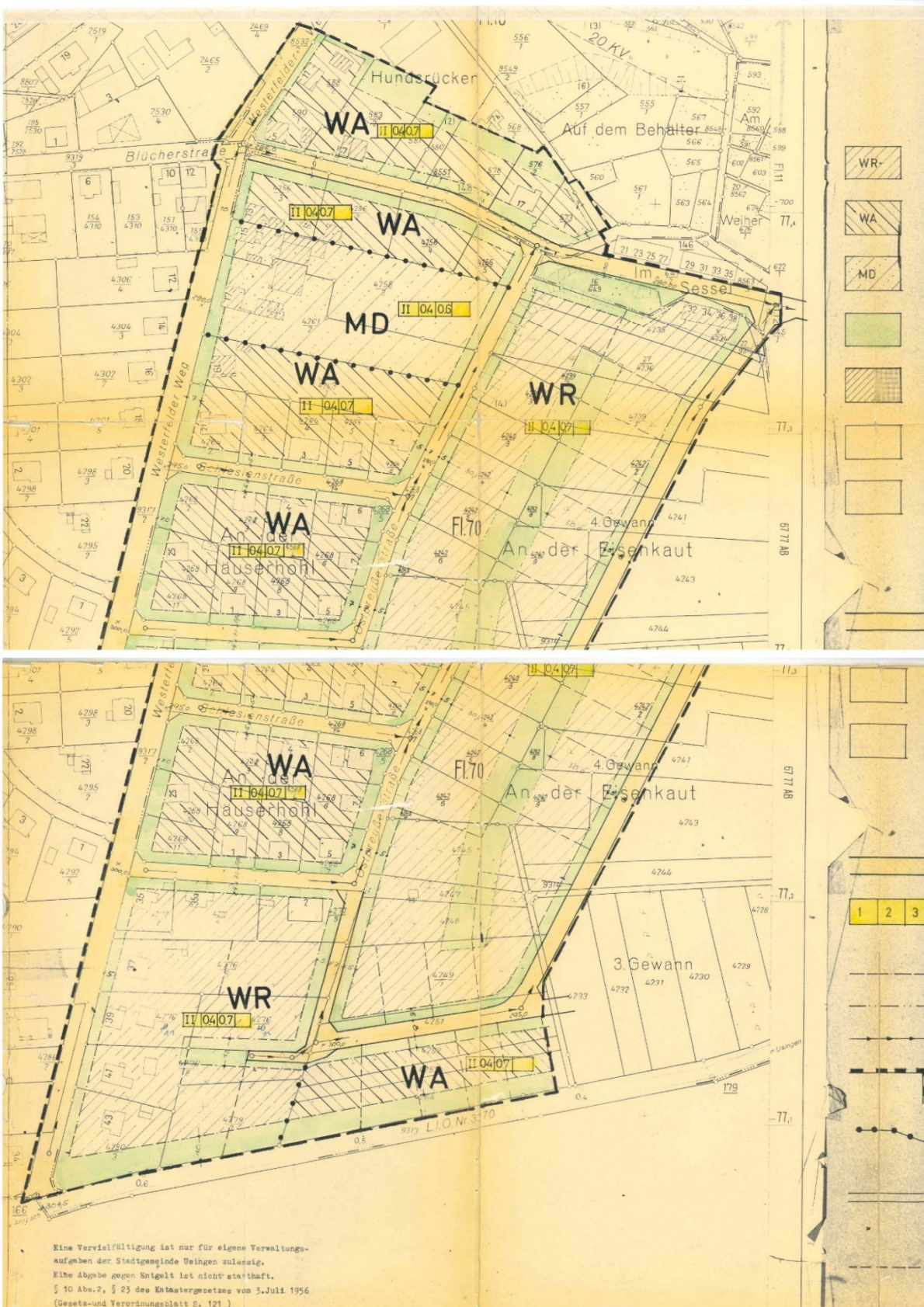


Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan, Blätter Nord und Süd, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „An der Eiskaut“ hat öffentlich ausgelegen vom 08.04.1966 bis 09.05.1966 und wurde am 23.08.1966 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 04.11.1966 genehmigt.

Der genehmigte Plan wurde in der Zeit vom 02.01.1967 bis 09.01.1967 im Rathaus der Stadt Usingen öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 30.12.1966 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Er setzt überwiegend Reine oder Allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt regelmäßig 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. In einem Teilbereich zwischen der Ostpreußenstraße und des Westerfelder Wegs, dort wo sich auch heute noch eine landwirtschaftliche Scheune befindet, ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier ebenfalls zwei, die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Fußwege, Baufelder und nicht überbaubare Flächen fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

Am 06.10.1975 wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen, die am 02.04.1976 vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Ausnahme des rot umrandeten Bereichs (siehe Abb. 3) genehmigt wurde. In der Änderung wurde ein Teilbereich des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und die Geschossflächenzahl in den meisten Gebieten auf 0,8 hinaufgesetzt. Zusätzlich wurde die Bebauung östlich der Straße „An der Eiskaut“ mit als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Des Weiteren wurden Textfestsetzungen geändert.

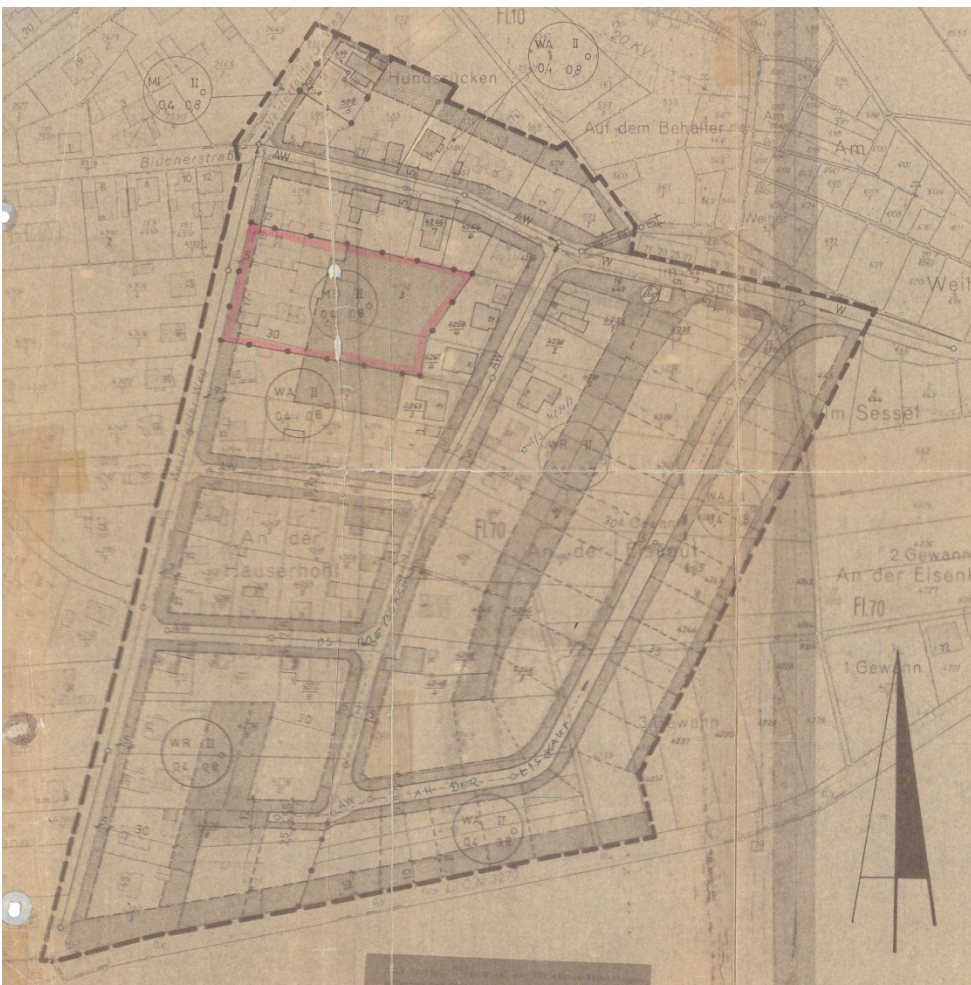


Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplans, nur Planzeichnung

4. Flächennutzungsplan

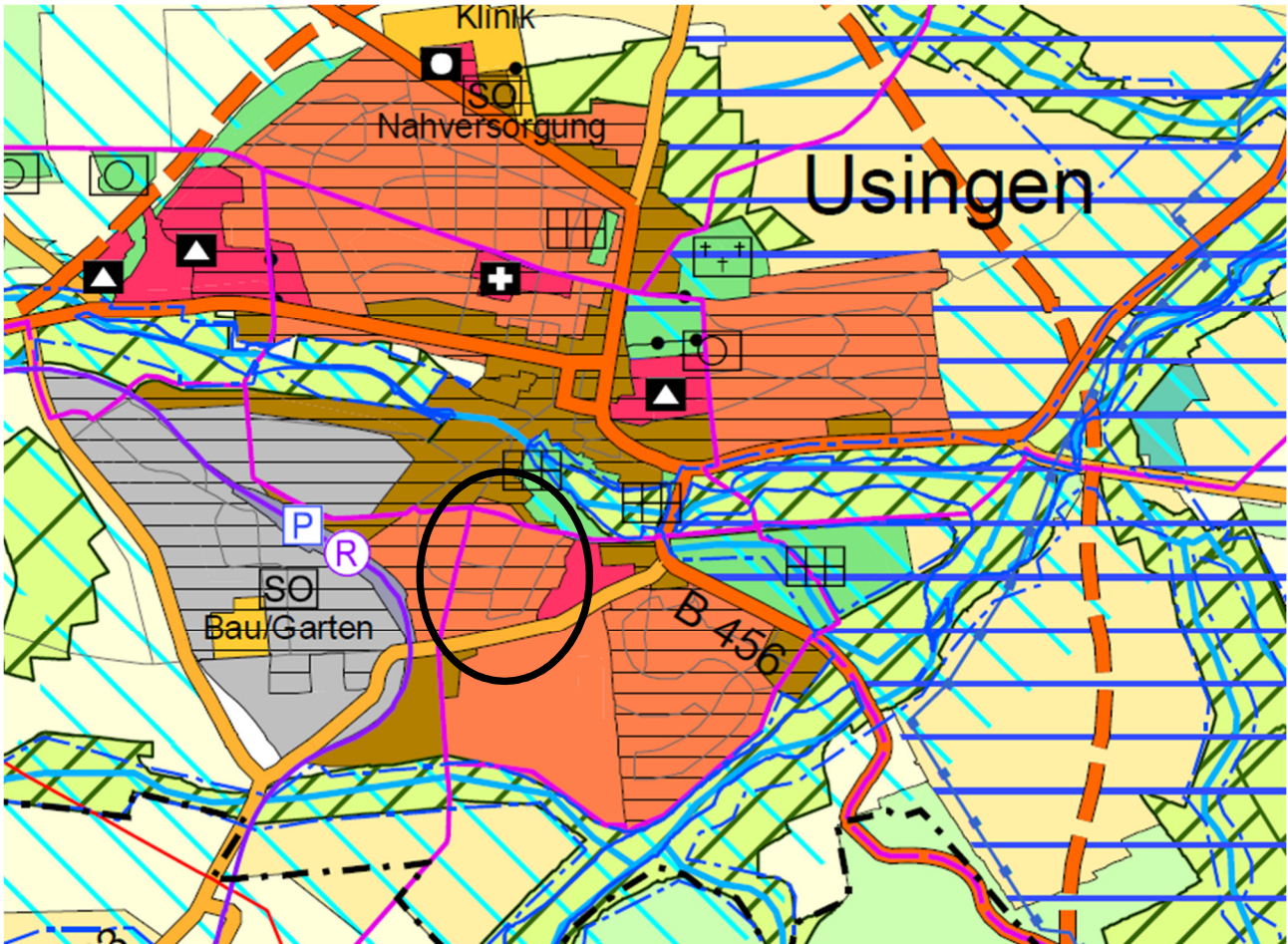


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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

5. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung

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 „An der Eiskaut“ und dessen 1. Änderung und Erweiterung in der Kernstadt Usingen. Zum einen wurde hier die „Blücherstraße“ schmaler ausgeführt als im Bebauungsplan vorgesehen. Zum anderen setzt der Bebauungsplan am nordwestlichen Rand des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD) fest. Dies hatte vermutlich ursprünglich das Ziel, einen vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Hof zu sichern. Allerdings wurde diese angestrebte Gebietsfestsetzung nicht durch den Regierungspräsidenten genehmigt, d.h., dass in dem Fall der darunter liegende Ursprungs-Bebauungsplan zählt, welcher ebenfalls ein Dorfgebiet und ein viel größeres Baufenster vorsieht. Welche Baugebietsfestsetzung gelten soll, bleibt allerdings unklar. Die Gebietsfestsetzung MD wurde vom Regierungspräsidenten für unzulässig erachtet, da diese dem Flächennutzungsplan widersprechen würde. Heute befinden sich dort nur noch Wohnnutzungen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) und zu Verkehrswegen (Blücherstraße) sind nach einschlägigen Gerichtsurteilen mittlerweile als Grundzüge der Planung anzusehen; es sind also auch keine Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan längere Zeit nicht angewendet wurde, weil man davon ausging, dass er aufgrund der formellen Mängel nicht mehr anzuwenden sei. Aufgrund dessen sind zum Beispiel Gebäude in zweiter Reihe entstanden, was für Neubauten nach den aktuell geltenden Festsetzungen nicht bzw. nur schwer möglich ist.

Hinzu kommen die formellen Mängel. Beim Ursprungsbebauungsplan waren dies:

- Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt)
- Fehlerhafte Hauptsatzung,
- Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung:

- Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt,
- Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum.

Aufgrund der formellen und materiellen Mängel soll der Bebauungsplan nicht wie ursprünglich angedacht erneut bekannt gemacht werden, sondern es ist ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Das Gebiet ist bis auf drei Baulücken bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in den Baulücken im Bereich der Straße „An der Eiskaut“ 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 formellen Mängel 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 29.09.2025 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

6.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 29.09.2025 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 17.01.2026

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
19.01.2026 bis 30.01.2026, Bekanntgemacht: 17.01.2026.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 19.01.2026 bis 20.02.2026.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Veröffentlichung im Internet und 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 bestand 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.

7. Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist darauf hin, dass sich das Plangebiet teilweise in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Usingen, Bebauungsplan "An der Eiskaut"

U302-2026

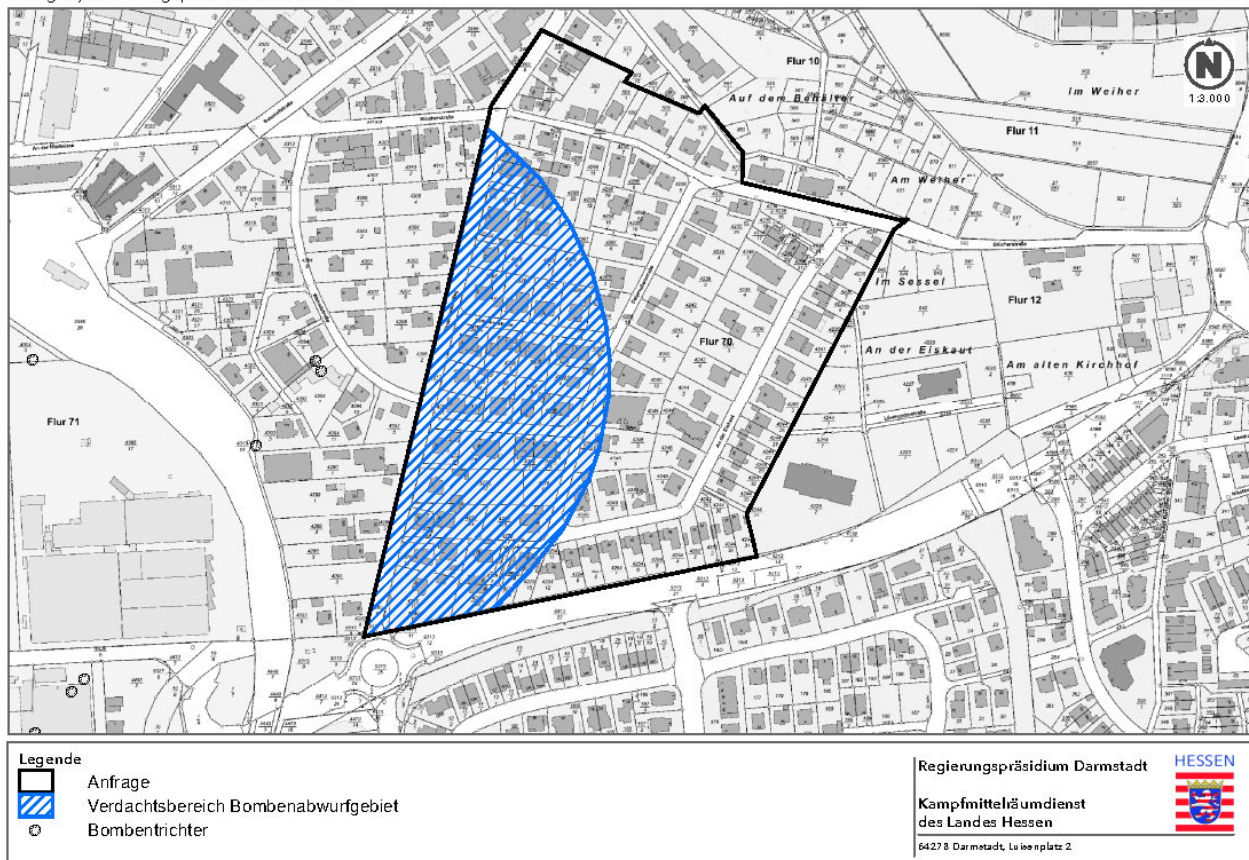


Abb. 5: Verdachtsbereich Bombenabwurfgebiet

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen

magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zur eigenen Sicherheit sollte sich der Maßnahmenträger bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Der Kampfmittelräumdienst bittet nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Er bittet um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

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 „In der Eiskaut“ aus dem Jahr 1966. Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Westerfelder Weg im Westen, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Norden bildet die Blücherstraße die Grenze, wobei die Bebauung nördlich der Blücherstraße teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Osten wird er begrenzt durch die östliche Bebauung der Straße „An der Eiskaut“ und im Süden durch die Landesstraße L 3270. von der Schillerstraße im Osten, der Hattsteiner-Allee im Süden, der Altkönigstraße im Westen und der Weilburger Straße im Norden. Er setzt überwiegend Reine oder Allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt regelmäßig 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. In einem Teilbereich zwischen der Ostpreußenstraße und des Westerfelder Wegs, dort wo sich auch heute noch eine landwirtschaftliche Scheune befindet, ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier ebenfalls zwei, die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Fußwege, Baufelder und nicht überbaubare Flächen fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

Am 06.10.1975 wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen, die am 02.04.1976 vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Ausnahme des rot umrandeten Bereichs (siehe Abb. 3) genehmigt wurde. In der Änderung wurde ein Teilbereich des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und die Geschossflächenzahl in den meisten Gebieten auf 0,8 hinaufgesetzt. Zusätzlich wurde die Bebauung östlich der Straße „An der Eiskaut“ mit als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Des Weiteren wurden Textfestsetzungen geändert. Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 5 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 privat genutzte Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Baulücken liegen brach (An der Eiskaut 11) oder werden als Gartengrundstück genutzt (nördlich von An der Eiskaut 27, nördlich von An der Eiskaut 62). Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind, bis auf wenige Straßenbäume, 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 vorhandenen Baulücken werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden.

Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weisen keine so herausragenden Habitatstrukturen auf, die das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesen Bereichen bedingen würden. Bei Beibehaltung

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu keinen Beeinträchtigungen.

Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 8,8 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Fläche zu keinen Beeinträchtigungen.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2025-1) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr“ dargestellt. Auch die Baulücken werden bereits diesem Bereich zugeordnet. Vor einer Bebauung wurde der Bereich des Plangebietes den „Böden aus mächtigem Löss, Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden“ 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Boden zu keinen Beeinträchtigungen.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebieten. Rund 400 m westlich des Plangebietes erstrecken sich die Flächen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“, nördlich in etwa 150 m Entfernung befindet sich der Verlauf des Stockheimer Bachs mit seinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HLNUG 2025-2, 2025-3).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es insgesamt für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

Klima und Luft

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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Klima und Luft zu keinen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der bebauten Siedlungsflächen von Usingen. 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 Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus (HMLU 2025). Das Plangebiet liegt rund 230 m westlich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“. Das Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Bachs befindet sich in rund 150 m Entfernung zum Plangebiet (HLNUG 2025-2, 2025-3). Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Naturpark, das Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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 vorhandenen drei Baulücken im Gebiet (An der Eiskaut 11 sowie nördlich von An der Eiskaut 27 und nördlich von An der Eiskaut 62). 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 „An der Eiskaut“ weist formelle und materielle Mängel auf. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes das Aufhebungsverfahren gewählt. Das 8,8 ha große Gebiet ist bis auf drei Baulücken 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 „An der Eiskaut“ 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 von drei Baulücken vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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) (2025-1): Boden-Viewer Hessen, Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) (2025-2): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) (2025-3): HWRM-Viewer – Viewer zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM) in Hessen - 2. Zyklus. Im Internet unter: <https://hwrp.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrp/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HMLU (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, WEINBAU, FORSTEN, JAGD UND HEIMAT) (2025): Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG). Im Internet unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

Usingen/Aßlar, 17.03.2026

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft