

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

## **Umweltbericht**

# **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

„Gartenstrasse Flur 6 + 7“

## **Vorentwurf**

Planstand: 15.05.2024

Projektnummer: 24-2825

Projektleitung: Düber

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 .....	6
1.3    Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	6
1.3.1    Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	6
1.3.2    Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	7
1.3.3    Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	8
1.3.4    Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	8
1.3.5    Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	8
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>9</b>
2.1    Boden und Fläche .....	9
2.2    Wasser .....	12
2.3    Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	13
2.4    Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	16
2.5    Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	18
2.6    Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	18
2.7    Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	18
2.8    Biologische Vielfalt .....	19
2.9    Landschaft .....	19
2.10    Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	20
2.11    Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	20
2.12    Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	20
2.13    Wechselwirkungen .....	20
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>21</b>

<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>23</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>25</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 Merzhausen, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den zeichnerischen Festsetzungen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ (als II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) aus dem Jahr 1972 vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie Mischgebiet nach § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1968 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen. 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. Auch der Friedhof ist als solcher bereits Bestand und unterliegt einer entsprechenden Nutzung.

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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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.

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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 befindet sich im zentralen Siedlungsbereich nördlich der Altortslage des Stadtteils Merzhausen südlich des Verlaufs der Weilstraße (Bundesstraße B 275) in einem im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und umfasst Flurstücke im Bereich der Gartenstraße, Schießhüttenstraße, Rauschpennstraße und der Straße An der Sporthalle (**Abb. 1**).



**Abb. 1** Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: [http:// natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de), abgerufen 04/2024, eigene Bearbeitung)

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird im Norden durch den Verlauf der Weilstraße (Bundesstraße B 275) und daran angrenzende gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe), im Osten durch Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ von 1968 sowie „Schiesshütte“ – 1. Änderung von 1970 (Allgemeines Wohngebiet) und Waldflächen, im Süden durch Wohnbebauung und gemischte Nutzungen und im Westen durch Wohnbebauung und gemischte Nutzungen sowie durch den Verlauf der Weilstraße (Bundesstraße B 275) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,9 ha (48.506 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. Darüber hinaus wird auch der Bereich des bestehenden Friedhofes vom räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Teileinheit 302.3 „Hasselbacher Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“) im Taunus. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände leicht nach Norden hin ab. Hierbei liegt das Höhengniveau im südlichen Bereich bei rd. 443 m über Normalhöhennull (NN), während das Gelände nach Norden hin auf rd. 430 m über NN abfällt.

### **1.2.3 Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung**

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 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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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.

## **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 ca. 4,9 ha auf und umfasst überwiegend Flächen, die sich als fast vollständig bebaut darstellen. Unversiegelte Freiflächen liegen in Form von Hausgärten, einer kleinflächigen öffentlichen Grünfläche sowie des Friedhofs 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“, „Gemischte Baufläche Bestand“ sowie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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. 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“** (II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) von 1972 setzt entsprechend der damaligen Planung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1968 fest. Hinzu kommen differenzierte Verkehrsflächen zur äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Jedoch weicht die tatsächliche Bebauung teilweise von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab. Einige Gebäude überschreiten die festgesetzten Baugrenzen oder befinden sich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Schließlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung getroffen, die jedoch im Wesentlichen eingehalten werden.

Unmittelbar nördlich und östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ angrenzend befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte“ aus dem Jahr 1967 bzw. des Bebauungsplanes „Schießhütte“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1970, welche im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet festsetzten. Für beide Bebauungspläne wird derzeit ebenfalls insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie aufgrund zum Teil widersprüchlicher Ausführungen im Begründungstext des Bebauungsplanes ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

### **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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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

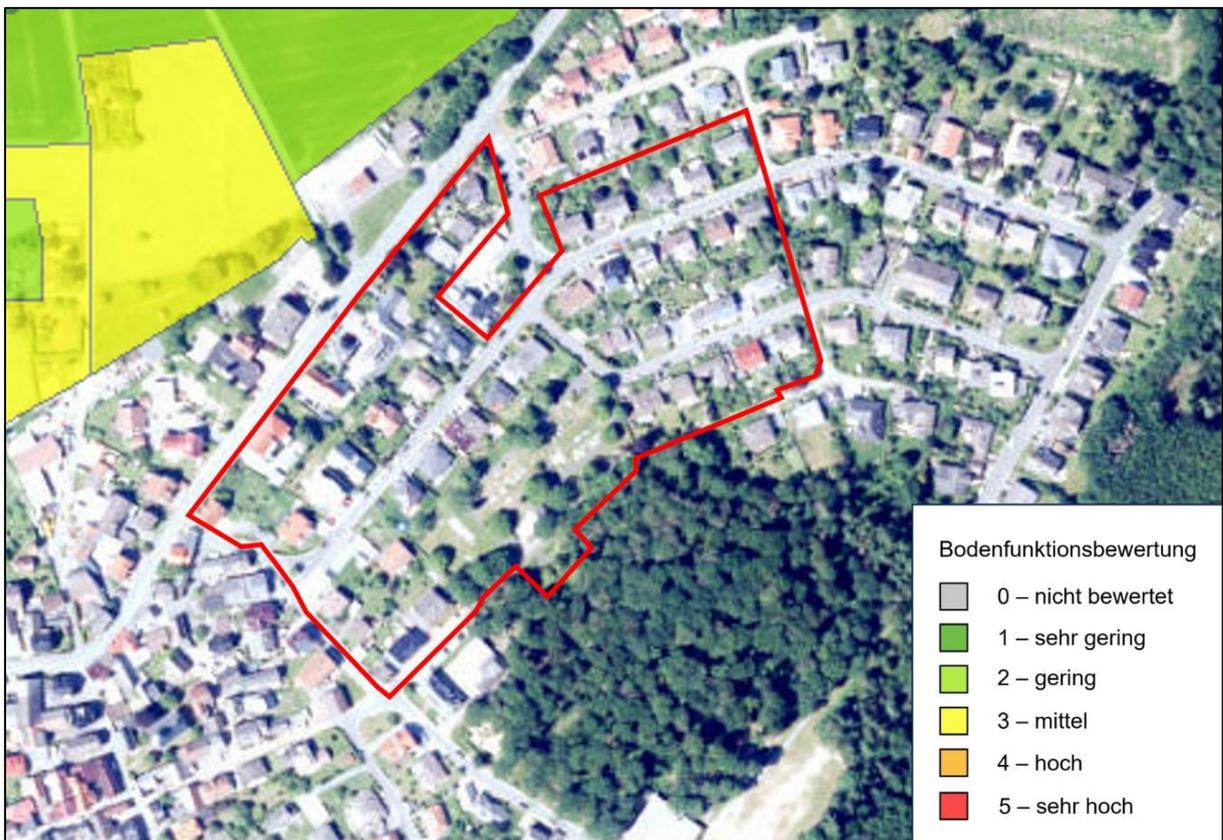
### 2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG 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.

#### Bestandsbeschreibung

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) auszugehen.

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. 2**). Nordöstlich der Weilstraße bestehen die angrenzenden Böden größtenteils aus sandigem Lehm und weisen einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf.

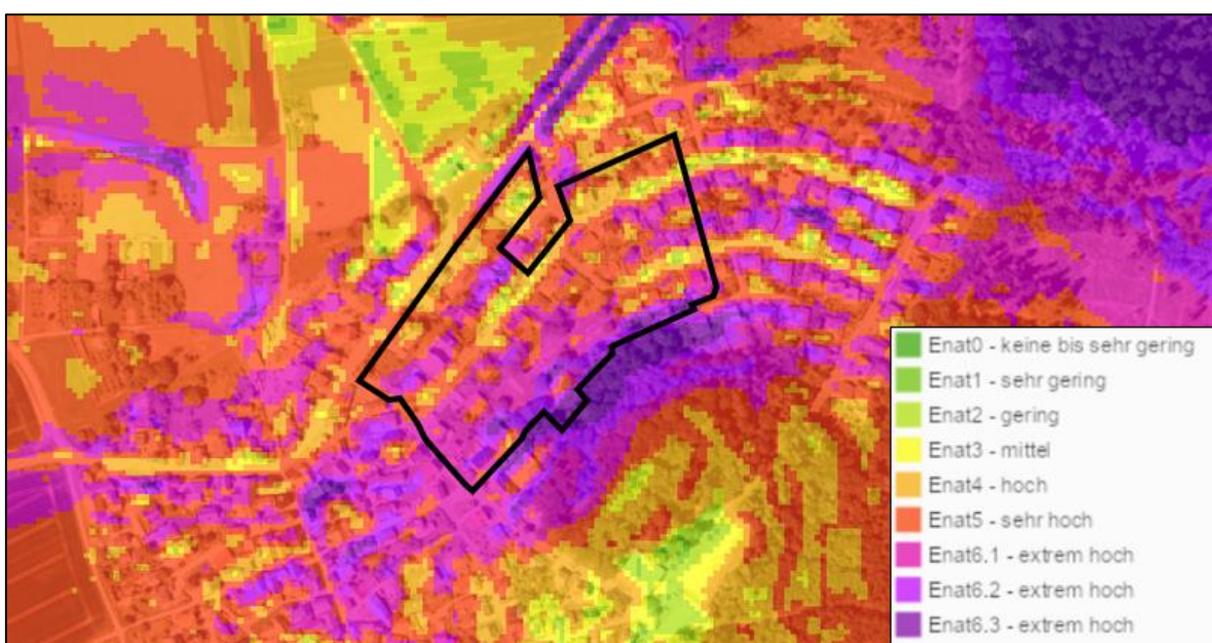


**Abb. 2** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: rot umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 25.04.2024, eigene Bearbeitung)

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  $0,3 - < 0,4$  insgesamt eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Gemäß der natürlichen Erosionsgefährdung besteht in Teilen eine mittlere bis extrem hohe Erosionsgefährdung für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen sowie für die angrenzenden Böden (**Abb. 4**). Da die Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, einen Friedhof aufweisen bzw. die umliegenden Teilbereiche vorwiegend mit Wald bestockt sind, ist derzeit jedoch keine Gefährdung anzunehmen. Großflächigere offene und nicht begrünte Bodenstellen sollten z.B. im Rahmen von Bauarbeiten jedoch vermieden werden.



**Abb. 3** Erosionsgefährdung gemäß K-Faktor der Böden innerhalb des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 25.04.2024, eigene Bearbeitung)



**Abb. 4** Natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 25.04.2024, 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“ hilfswise herangezogen werden.

#### Eingriffsbewertung

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

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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**

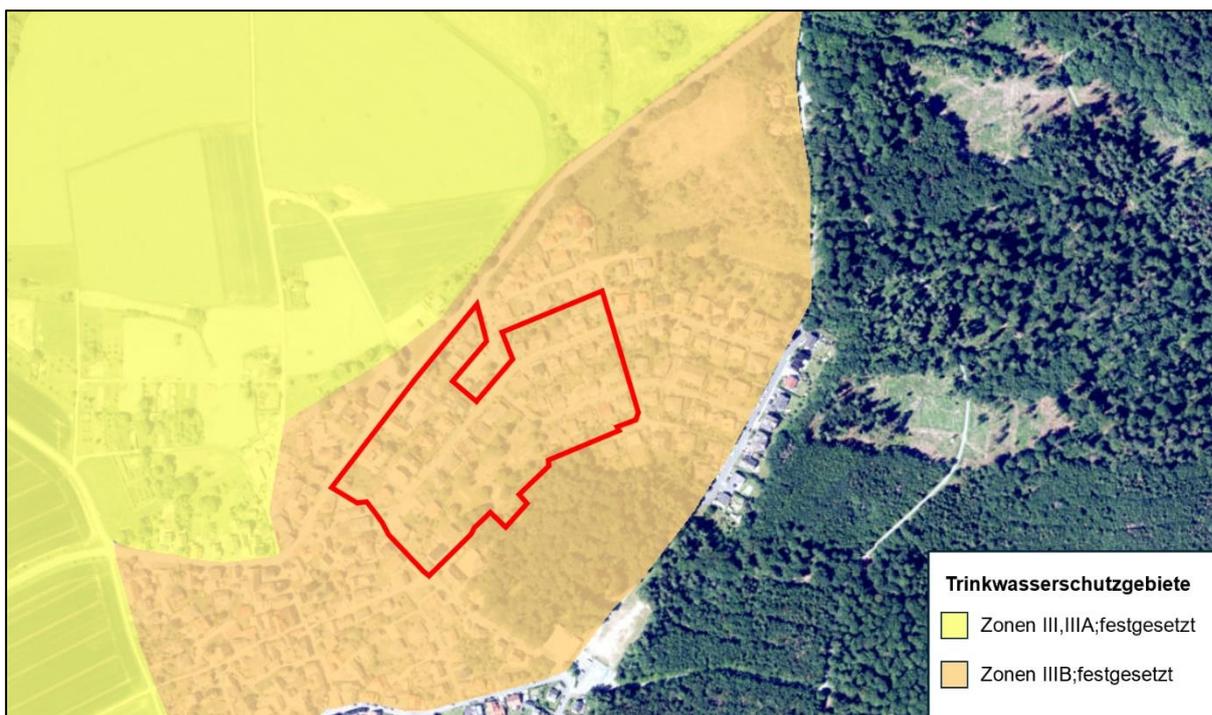
#### Bestandsbeschreibung

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.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen (**Abb. 5**). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Eingriffsbewertung

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



**Abb. 5:** Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Zonen IIIA und IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen“. (Quelle: WRRL-Viewer Hessen, abgerufen am 25.04.2024, eigene Bearbeitung)

### 2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

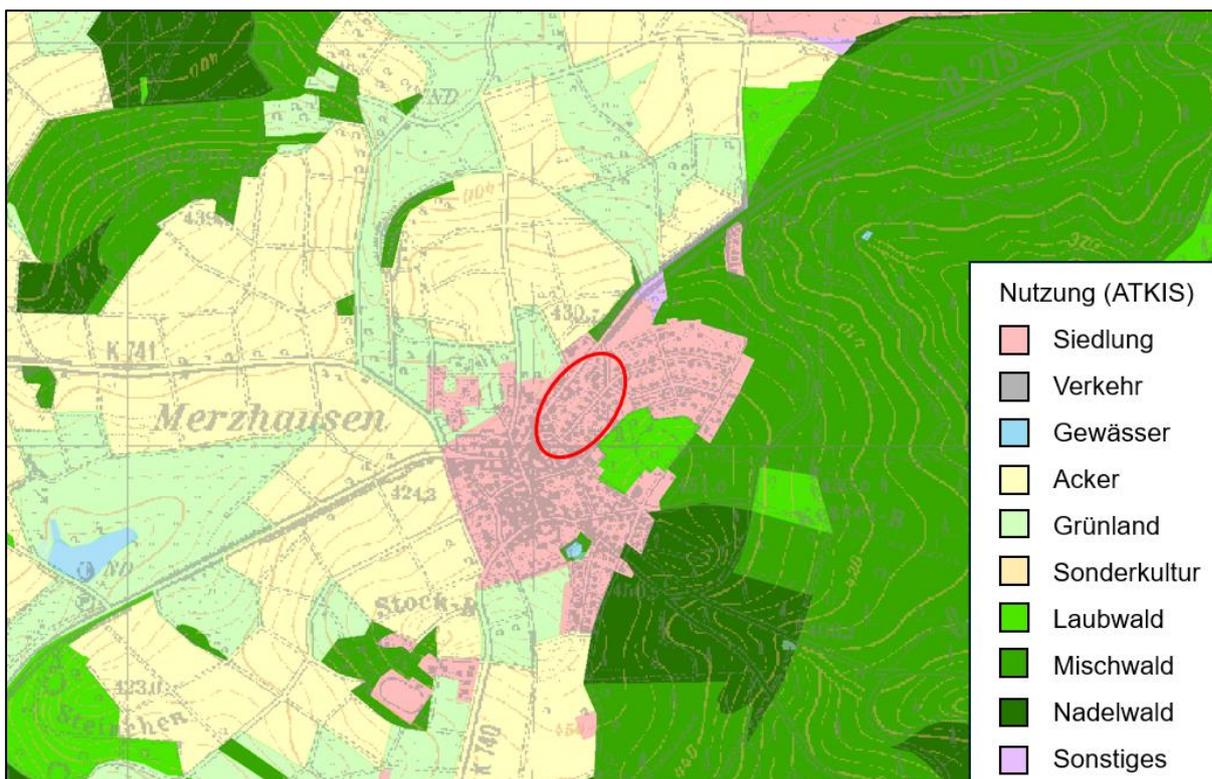
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel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



**Abb. 6:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Flächen innerhalb des Plangebietes bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) in der weiteren Umgebung von Merzhäusen bilden klimatische Ausgleichsflächen. (Quelle: GruSchu-Viewer Hessen, abgerufen am 25.04.2024, eigene Bearbeitung)

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffe 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 Merzhäusen bilden vor allem die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Grünland, Acker) nördlich des Stadtteils potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft (**Abb. 6**). Für den Siedlungsbereich von Merzhäusen (klimatischer Belastungsraum) ist vor allem der östlich angrenzende Wald für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

#### 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:

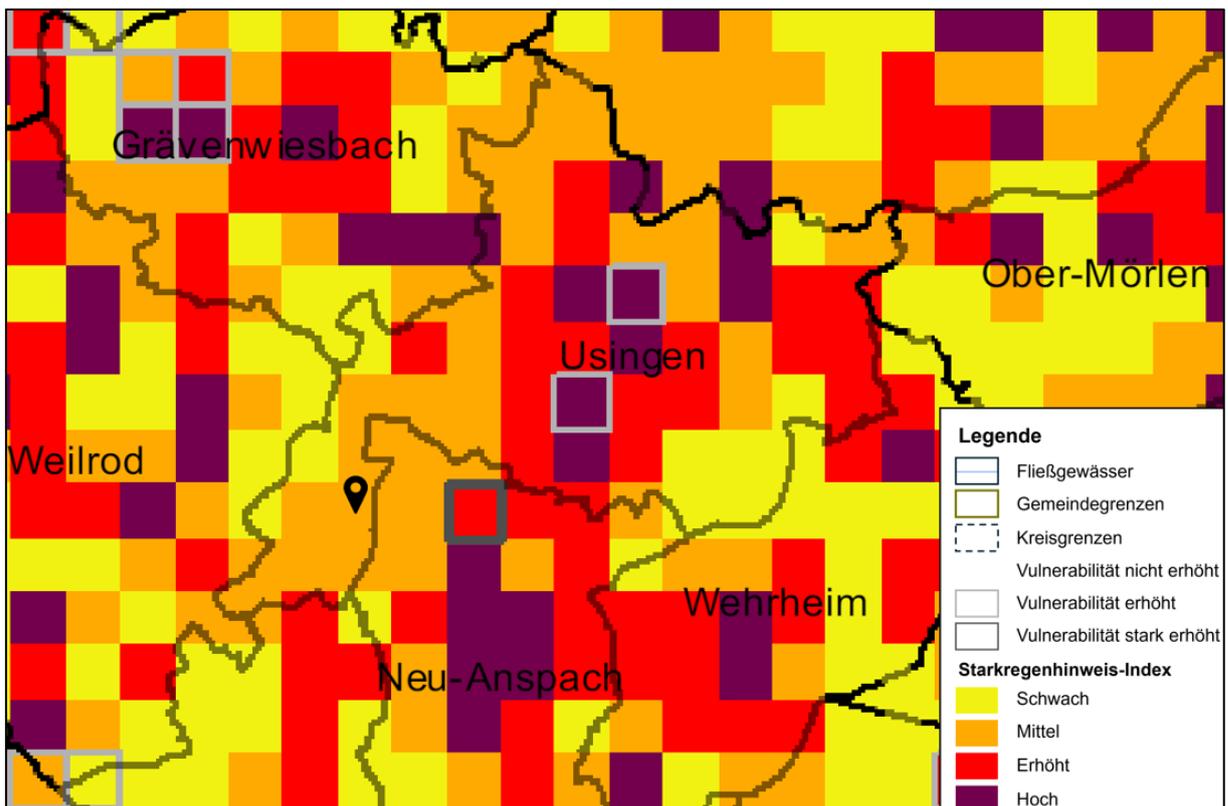
- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km<sup>2</sup> Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- 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 Merzhausen besteht im Bereich des Plangebietes ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet (**Abb. 7**).



**Abb. 7:** Starkregen-Hinweiskarte für die Stadt Usingen sowie im Bereich des Plangebietes (schwarzer Standort) (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), abgerufen am 25.04.2024, eigene Bearbeitung)

### Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung ausschließlich stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Friedhof) 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. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Friedhof mit seinen Schatten spendenden Gehölzen erhalten bleibt.

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 mittleres 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 Juni 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet weist überwiegend Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gartenflächen auf. Hinsichtlich des Struktureichtums erweisen sich die Gärten als eher struktur- und gehölzreich. Zudem wird das Plangebiet durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen geprägt. Im westlichen Teil des Plangebietes existiert eine kleinere öffentliche Grünfläche im Bereich der Gartenstraße, die eine Winterlinde (*Tilia cordata*) aufweist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Friedhof von Merzhausen. Der Friedhof besteht überwiegend aus Vielschnittrasen mit Einzelgehölzen und Heckenstrukturen.

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

<i>Alcea rosea</i>	Gewöhnliche Stockrose
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Stechpalme
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	Amerikanischer Lebensbaum
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Der Friedhof im südlichen Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus Vielschnittrasen mit Einzelgehölzen und randlichen Heckenstrukturen. Östlich grenzt Wald, vorwiegend bestehend aus Eichen, an den Friedhof an. Im Bereich des Friedhofs sind neben den mit Zierpflanzen bestückten Gräbern die folgenden Pflanzenarten anzutreffen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Deutzia scabra</i>	Raue Deutzie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras

<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	Amerikanischer Lebensbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tsuga spec.</i>	Hemlocktanne



**Abb. 8:** Gartenstrasse mit vorhandener Wohnbebauung (eigene Aufnahme 06/2024)



**Abb. 9:** Begrünte Verkehrsinsel im südwestlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 06/2024)



**Abb. 10:** Friedhof mit Vielschnittrasen und Einzelgehölzen (eigene Aufnahme 06/2024)



**Abb. 11:** Nistkasten im Bereich des Friedhofs (eigene Aufnahme 06/2024)

### 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 Winterlinde, Friedhof mit Vielschnittrasen und Einzelgehölzen sowie Heckenstrukturen) ökologischer Wertigkeit auf.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 und Friedhof sind vorwiegend Vorkommen von Gebäude und Gärten bewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Während der Begehung konnten mehrere Exemplare der Vogelart *Passer domesticus* (Haussperling) innerhalb des Plangebietes beobachtet werden. Im Bereich des Friedhofes existieren mehrere Vogelnistkästen an vorhandenen Bäumen.

### Eingriffsbewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf artenschutzrechtliche Belange ersichtlich. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauantragsstellung abzuarbeiten.

## **2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Natura-2000-Gebietes oder eines sonstigen Schutzgebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 55716-306 „Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitzen“ befindet sich in ca. 5 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ werden keine Natura-2000-Gebiete tangiert. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Da das Gebiet bereits durch Wohnnutzungen sowie durch den vorhandenen Friedhof geprägt ist, sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

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

### Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes konnten keine gesetzlich geschützten Biotope im Rahmen der Geländebegehung festgestellt werden.

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

#### Eingriffsbewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ werden weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung in Form von Kompensations- oder Ökokontomaßnahmenflächen 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

### **2.9 Landschaft**

#### Bestandsbeschreibung

Der Bereich der Aufhebungssatzung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Usingen im Stadtteil Merzhausen und ist durch Wohnnutzungen und den vorhandenen Friedhof 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, Straßen, den vorhandenen Friedhof sowie durch eine kleinflächige öffentliche Grünfläche mit Einzelbaum geprägt. Größere zusammenhängende Freiflächen außerhalb des Friedhofs, 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 ist bereits überwiegend vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, sodass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Neben den Wohn- und Vorgärten existiert innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Teil des Plangebietes eine kleinere öffentliche Grünfläche, die eine Winterlinde aufweist, und im westlichen Teil befindet sich der Friedhof des Stadtteils Merzhausen.

Das Plangebiet lässt sich derzeit überwiegend als Wohngebiet sowie als Friedhof im östlichen Teil des Plangebietes beschreiben und wird nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ dem 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 berühren. 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 Merzhausen, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den zeichnerischen Festsetzungen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ (als II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) aus dem Jahr 1972 vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie Mischgebiet nach § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1968 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen. 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. Auch der Friedhof ist als solcher bereits Bestand und unterliegt einer entsprechenden Nutzung.

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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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.

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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen 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. 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.

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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ durch die Aufhebungssatzung aufgehoben wird, 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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, Friedhof) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes weitestgehend keine natürlichen Bodenhorizonte mehr bestehen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 vorwiegend stark anthropogen beeinflusste Flächen (Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Friedhof) 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, Friedhof) 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. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Friedhof mit seinen Schatten spendenden Gehölzen erhalten bleibt. 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 mittleres 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 Winterlinde, Friedhof mit Vielschnittrasen und Einzelgehölzen sowie Heckenstrukturen) ökologischer Wertigkeit auf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ ergeben sich voraussichtlich keine unmittelbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Artenschutzrecht: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf artenschutzrechtliche Belange ersichtlich. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauantragsstellung abzuarbeiten.

Schutzgebiete: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ werden keine Natura-2000-Gebiete tangiert. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Da das Gebiet bereits durch Wohnnutzungen sowie durch den vorhandenen Friedhof geprägt ist, sind durch

die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ werden weder gesetzlich geschützte Biotope noch 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 Merzhausen und ist durch Wohnnutzungen geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind insgesamt nicht zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bei Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ 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 „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 ist bereits überwiegend vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, sodass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Monitoring: Da der Bebauungsplan „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ durch die Aufhebungssatzung aufgehoben wird, besteht kein Erfordernis eines Monitorings.

## 9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 04/2024): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 25.04.2024)
- 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: 25.04.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021): GruSchu Hessen: <https://gruschu.hessen.de/> (Zugriffsdatum: 25.04.2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2018): WRRL-Viewer Hessen: <https://wrrl.hessen.de/> (Zugriffsdatum: 25.04.2024)
- Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis (HLNUG, 2018): NaturegViewerHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 25.04.2024)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 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: 25.04.2024)
- 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: 25.04.2024)
- 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: 25.04.2024)
- Zweckverband Naturpark Taunus (2024): <https://naturpark-taunus.de/naturpark> (Zugriffsdatum: 25.04.2024)

Planstand: 15.05.2024

Projektnummer: 24-2825

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)