

# KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

## Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 -Stadtteil Wernswig -



Begründung

Oktober 2018

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)  
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL**

**B ü r o f ü r I n g e n i e u r b i o l o g i e u n d L a n d s c h a f t s p l a n u n g**

37213 Witzenhausen  
Marktgasse 10  
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.-Fax: 0551/4898294

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Begründung	3
1.3	Verfahren	4
<b>2</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>6</b>
3.1	Bestandsdarstellung	6
3.2	Eigentumsverhältnisse	10
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	10
3.4	Landschaftsrahmenplan	11
3.5	Flächennutzungsplan	11
3.6	Landschaftsplan	12
3.7	Schutzgebietsausweisungen	12
3.8	Altlasten	12
<b>4</b>	<b>WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>13</b>
4.1	Nachbarschutz	13
4.2	Belange des Naturschutzes (Artenschutz)	14
4.3	Bodenschutz	15
<b>5</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Infrastruktur	17
5.5	Grünflächen, Bepflanzungsflächen	17
5.6	Wasserflächen	18
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>

Anlage: Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes

# 1 Zielsetzung und Begründung der Planung

## 1.1 Anlass

Die ehemalige Bahntrasse am südlichen Ortsrand von Wernswig ist schon seit vielen Jahren stillgelegt. Das angrenzende Bahnbetriebsgelände wird ebenfalls nicht mehr von der Bahn genutzt. Hier befanden sich ursprünglich u.a. bauliche Einrichtungen von Raiffeisen, Teile der Fläche wurden als Lagerflächen genutzt.

Das im gültigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (Bahnanlage) dargestellte Grundstück wurde von einem Bürger aus Wernswig aus den Immobilienbeständen der Deutschen Bahn AG erworben (Flurstück Nr. 113/5, Flur 2). Ziel des Erwerbs war die Nutzung der Flächen für private Zwecke, als Lagerflächen für nebenerwerbliche Tätigkeiten sowie für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Weiterhin ist die Errichtung von Lagerhallen für die genannten Zwecke geplant. Das ursprünglich sehr große Grundstück wurde mittlerweile in 5 Flurstücke geteilt und an weitere Bürger aus Wernswig veräußert (siehe Pkt. 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich). Auch diese Käufer beabsichtigen die Errichtung von kleineren Lagerhallen für den oben genannten Zweck sowie zur Freizeitgestaltung. Der Eigner des Flurstücks Nr. 113/10 hat daher bei der Stadt Homberg (Efze) einen Antrag eingereicht, durch eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 Wernswig die baurechtlichen Voraussetzungen hierzu zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat daher am 09.11.2017 die Erweiterung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 1 Wernswig beschlossen. Zugleich wurde die Änderung Nr. 10 zum Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung beschlossen.

## 1.2 Begründung

Die Ausweisung des Sondergebietes erfolgt auf Antrag mehrerer Flächeneigner, die für eigene Zwecke kleinere Unterstellmöglichkeiten und Lagerplätze benötigen. Die Stadt Homberg (Efze) will mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeiten typischer Aktivitäten des dörflichen bzw. ländlichen Raums wie landwirtschaftlichen Nebenerwerb, Brennholzbewirtschaftung, garten- und landschaftsbauliche Tätigkeiten u.a. erhalten bzw. fördern. Gedeckt werden soll lediglich der örtliche Kleinstbedarf. Hierdurch soll auch der ländliche Raum gefördert und die Bindung an die Ortsteile gestärkt werden. Dies kann als eine Maßnahme angesehen werden, der Abwanderung aus den Dörfern des Gemeindegebietes entgegen zu wirken. Es ist daher als städtebauliches Ziel anzusehen, Wernswig nicht nur als attraktiven Wohnstandort, sondern auch als Standort für wirtschaftliche und freizeitgeprägte Aktivitäten, die typisch für den ländlichen Raum bzw. das dörfliche Umfeld sind, zu erhalten.

Das Bauleitplanverfahren bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die derzeit ungeordnet als Lagerflächen genutzten ehemaligen Bahnflächen städtebaulich neu zu ordnen und einer geregelten

Nutzung zuzuführen. Hierzu gehört auch die Schaffung eines neuen Gehölzrandes zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden.

#### Standortalternativen

Im Ortsteil Wernswig gibt es noch eine größere Anzahl freier Bauplätze, die jedoch für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Sie liegen entsprechend in ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebieten und sind für die in diesem Bauleitplanverfahren angestrebte Nutzung nicht geeignet. Gewerbliche Bauflächen sind in Wernswig ebenfalls nicht vorhanden.

Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, eine Teilfläche wurde bereits durch Raiffeisen gewerblich genutzt. Auch die übrigen Flächen wurden von der Bundesbahn betrieblich genutzt und sind daher durch Teilversiegelungen vorbelastet. Der Standort liegt weiterhin zwischen 2 Teilgeltungsbereichen des B-Plans Nr. 1 und stellt somit einen Lückenschluss innerhalb des Bebauungsplans dar. Er ist durch die gehölzbewachsene Fläche der ehemaligen Schienentrasse von dem nördlichen Wohngebiet gut abgeschirmt.

Insgesamt ist der Standort daher für die Ausweisung des Sondergebietes sehr gut geeignet, alternative Standorte sind nicht zu erkennen.

### **1.3 Verfahren**

Die Erweiterung des Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung ehemaliger Wirtschaftsflächen der Bahn zwischen zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1, die damit auch als Innenbereich anzusehen sind. Weiterhin wird die in Abs. 1 Nr. 1 genannte Grundfläche von 20.000 ha deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 5 behandelt.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als *Bahnanlage* aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er als 10. Änderung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als angepasst.

## 1.22 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wernswig, einem Stadtteil der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Norden bzw. Nordwesten durch die mit Gehölzaufwuchs bewachsene ehemalige Bahntrasse begrenzt, hinter der sich das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 1 befindet. Südöstlich bzw. südlich begrenzt die Straße „Über der Bahn“ das Plangebiet, die auch als Erschließungsstraße für das geplante Sondergebiet sowie das südlich angrenzende Mischgebiet des B-Plans Nr. 1 dient. Die Zufahrt zu dieser Straße erfolgt über die Landesstraße L 3158, die auch die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches darstellt.

Der Geltungsbereich der Erweiterung Nr. 2 des B-Plans Nr. 1 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wernswig, Flur 2: Nr. 113/6 bis 113/10.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 0,734 ha**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt vorhandenen Flurstücksgrenzen.



**Lageplan**(Auszug aus TK 25 Blatt 4922 Homberg (Efze), o.M.)

## 23 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

### 3.1 Bestandsdarstellung

Die Planungsflächen liegen zwischen der noch vorhandenen Schienentrasse und der Straße „Über der Bahn“. Sie werden derzeit weitgehend ungeordnet als Lagerflächen, z.T. auch gärtnerisch genutzt und sind großenteils teilversiegelt bzw. durch die vorausgehende Nutzung vorbelastet.

Östlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Über der Bahn“ begrenzt, die zugleich der Erschließung des Sondergebietes dient. Im Bereich des südlichen Flurstücks 113/10 (SO4) stehen noch einzelne alte Obstbäume entlang der Straße (Abb.1).



**Abb. 1:** Straße „Über der Bahn“, links das geplante Sondergebiet



**Abb. 2:** Flurstück 113/10 (SO4).

Das Flurstück 113/10 (SO4) wird derzeit als Lagerplatz genutzt (Abb. 2). Im hinteren Bereich befindet sich der Standort des ehemaligen Raiffeisengebäudes, das mittlerweile abgerissen ist.

Zwischen SO4 und SO3 fließt der Osterbach nach Norden unter der Bahnlinie hindurch und durch das vorhandene Wohngebiet (Abb. 3).



**Abb. 3:** Der Osterbach verläuft quer durch das Sondergebiet



**Abb. 4:** Flurstück 113/9 (SO3)

Das sich anschließende Flurstück 113/9 (SO3) wird derzeit z.T. gärtnerisch, z.T. als Lagerplatz genutzt. Auf ihm befinden sich noch einige ältere Weiden, die verdichteten Flächen sind lückig begrünt (Abb. 4).

Das nördlich angrenzende Flurstück 113/8 ist größtenteils geschottert und wird als Lagerfläche genutzt. Auf ihm befinden sich eine kleine Lagerhalle sowie ein Container.



**Abb. 5:** Flurstück 113/8





**Abb. 6:** Flurstück 113/7 (SO2)

Das Flurstück 113/7 (SO2) ist z.T. geschottert, auf dem größeren Teil sind die verdichteten Flächen begrünt (Abb. 6).



**Abb. 7:** Flurstück 113/6 (SO1)

Das nördlichste Grundstück 113/6 (SO1) ist durchgängig geschottert.

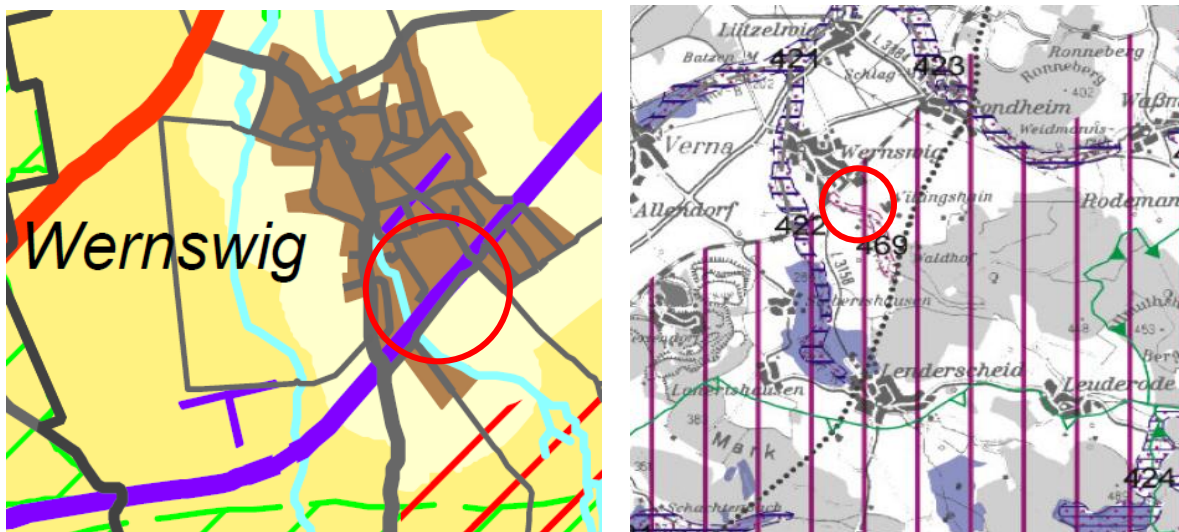
Insgesamt reicht die bisherige Nutzung auf allen Grundstücken des Geltungsbereiches im Norden bis an die Grenze zur Schienentrasse heran. Gehölze haben sich vor allem auf dieser ausgebildet.

## 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Erweiterungsfläche befinden sich in privatem Eigentum, die Besitzer sind mit der Planung einverstanden bzw. haben diese initiiert.

### 2.13.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das vorgesehene Sondergebiet als „*Schieneverkehr Bestand*“ ausgewiesen. Sie ist weiterhin als „*Trassensicherung stillgelegter Strecke*“ dargestellt. (Abb. 8).



**Abb. 8:** Regionalplan Nordhessen 2009      Landschaftsrahmenplan Nordhessen

In einer vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde seitens der Regionalplanung beim RP Kassel mit Schreiben vom 26.01.2016 darauf hingewiesen, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung erst nach Freistellung der vorgesehenen Bauflächen durch das Eisenbahn-Bundesamt gegeben ist. Diese Freistellung erfolgte auf Antrag der DB Netz AG am 19.08.2016, der Freistellungsbescheid ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Freigestellt wurde das Flurstück Nr. 113/5 Gemarkung Wernswig, Flur 2 mit einer Größe von 7.346 m<sup>2</sup>, das aus dem Flurstück Nr. 113/3 herausgemessen wurde und mittlerweile in 5 Flurstücke unterteilt wurde (siehe Pkt. 2). Es umfasst nur einen Teil der Bahnbetriebsflächen, die Fläche der

Schientrasse verbleibt innerhalb des Flurstücks Nr. 113/4, sodass eine spätere Inbetriebnahme der Bahntrasse weiterhin möglich bleibt. Die Bauleitplanung widerspricht damit nicht den Zielen der Regionalplanung.

## 2.23.4 Landschaftsrahmenplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans grenzt der Geltungsbereich an einen ausgewiesenen „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“.

Weiterhin grenzt der „freizuhaltende Raum aus Gründen des Landschaftsbildes“ Nr. 469 Osterbachaue an den Geltungsbereich. Er umfasst den Talzug des Osterbaches, der unterhalb der Bahnfläche verrohrt ist.

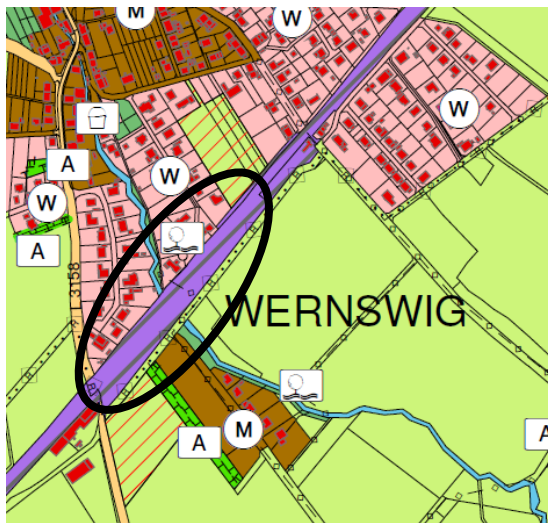
Im Landschaftsrahmenplan heißt es:

*Entsprechend dem rahmenhaften Charakter des LRP werden o.g. Planungskategorien nicht flächenbezogen und parzellenscharf dargestellt. Vielmehr erfolgt eine raumbezogene Darstellung, so dass die Bezeichnung Räume zutreffender ist. Auf örtlicher Ebene in den Landschaftsplänen sind diese als Flächen zu konkretisieren.*

In Konkretisierung des freizuhaltenden Raumes im genehmigten Landschaftsplan der Stadt Homberg (Efze) erfolgen für die Planungsfläche keine Ausweisungen oder Maßnahmen. Da die Planungsfläche weiterhin im Randbereich der o.g. Räume liegt, widerspricht die Bauleitplanung damit nicht den Zielen des Landschaftsrahmenplans.

## 2.23.5 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „Bahnanlage“ aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als 10. Änderung angepasst.



**Abb. 9:** Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

### 2.33.6 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Homberg (Efze) von 2001 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus.

### 3.7 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht sowie außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist nicht als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7) ausgewiesen. Nächst gelegenes Vogelschutzgebiet ist das VSG 5022-401 „Knüll“ ca. 1 km südöstlich, das nächstgelegene FFH-Gebiet 4922-303 „Standortübungsplatz Homberg (Efze)“ ca. 1,7 km nordöstlich. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete nicht zu erwarten.

### 3.8 Altlasten

In der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde seitens des Dezernats 31.1 Altlasten, Bodenschutz beim RP Kassel mit Schreiben vom 25.01.2016 mitgeteilt, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen sowie dem vorliegenden Datenbestand des Altlasteninformationssystems ALTIS keine Altflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgeführt sind. Entsprechende Eintragungen sind für zwei Flächen im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet sowie für eine Fläche südwestlich der Landesstraße L 3158 verzeichnet. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

## 4 Weitere zu berücksichtigende Belange

### 4.1 Nachbarschutz

Nördlich grenzen das Allgemeine Wohngebiet und südlich das Mischgebiet des B-Plans Nr. 1 mit vorhandener Wohnbebauung an. Durch Realisierung der in dieser Bauleitplanung vorgesehenen Nutzung kann es zu Störungen, insbesondere durch Lärmemissionen kommen. Die berechtigten Interessen der bestehenden Wohnungsnutzer sind gegen die Interessen der neuen Nutzer abzuwägen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Grünstreifen mit einer Breite zwischen 3 m und ca. 9 m ausgewiesen, auf dem vorhandene Gehölze erhalten sowie eine weitere Gehölzsukzession zugelassen bzw. gefördert werden soll. Zusammen mit der ehemaligen Schienentrasse, auf der sich ebenfalls Gehölze angesiedelt haben, besteht so ein zwischen 22 m und 30 m breiter Pufferstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet. Hierdurch ist eine ausreichende visuelle, aber auch lärmindernde Abschirmung gegeben. Weiterhin werden hauptberufliche gewerbliche Tätigkeiten im Gebiet ausgeschlossen, sodass mit keinen erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen ist. Gerade aus Gründen des Lärmschutzes wurde auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verzichtet. **Durch eine Begrenzung der maximalen Firsthöhen auf 4,50 m (SO1, SO2, SO3, SO4) bzw. auf 6 m (SO5),** die nicht über die in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet festgesetzten Höhen hinausgehen sowie den Verzicht auf Flachdächer zur Vermeidung zu massiver Baukörper wird zusätzlich Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen genommen.

Das südlich angrenzende Mischgebiet ist nicht parallel zum Sondergebiet ausgewiesen, sondern verläuft in einem Winkel von ca. 90° in südöstliche Richtung. Es ist daher von dem Sondergebiet nur im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße „Über der Bahn“ durch 2 oder 3 Baugrundstücke stärker betroffen. Der Abstand zur Baugrenze des Sondergebietes beträgt für das nächstgelegene Wohngebäude ca. 10 m, danach werden die Abstände größer. Zwar sind hier keine breiteren, abschirmenden Gehölzflächen wie zum Allgemeinen Wohngebiet vorhanden, allerdings werden auch hier die zusätzlichen Lärmbelastungen durch die maximal 5 neuen Lagerhallen als gering eingestuft, da sie nicht hauptberuflich und gewerblich genutzt werden dürfen. Im Mischgebiet sind weiterhin auch höhere Lärmpegel als im Allgemeinen Wohngebiet zu tolerieren.

Auf der Erschließungsstraße „Über der Bahn“ ist mit etwas erhöhtem Verkehr durch die neuen Lagerhallen zu rechnen. Da insgesamt nur 5 Lagerhallen zulässig sind, die auch nicht täglich angefahren werden dürften, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen als eher gering eingeschätzt. Es wird das im dörflichen Bereich übliche Aufkommen von landwirtschaftlichem Verkehr nicht wesentlich überschreiten.

## 4.2 Belange des Naturschutzes (Artenschutz)

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

#### besonders geschützte Arten

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind, b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten, c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

#### streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Gemäß dem Leitfaden des Umweltministeriums (HMUELV, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Nachfolgend werden für verschiedene Artengruppen das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten eingeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen bewertet.

### Eingriffsbewertung:

Durch die vorangegangene sowie derzeitige Nutzung sind große Teile der Flächen durch Schotter u.a. teilversiegelt worden. Gehölze als Lebensraum für z.B. Vögel oder Fledermäuse finden sich vor allem auf der angrenzenden Schienentrasse sowie im Bereich des Osterbaches, die durch die Planung nicht

berührt werden. Durch die Ausweisung des Sukzessionsstreifens entlang der nordwestlichen Grenze werden sich langfristig neue Gehölze entwickeln, sodass eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erwarten ist mit neuen Lebensräumen für z.B. Vögel.

Geschützte Säugetiere wie z.B. die Haselmaus sind aufgrund fehlender Biotopstrukturen nicht zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des Fehlens von Laichgewässern ausgeschlossen werden, lediglich Salamander könnten sich im Bereich des Osterbaches aufhalten. Dieser wird jedoch durch die Planung nicht betroffen. Das Gesagte gilt gleichermaßen für das Vorkommen von Libellen.

Das Vorkommen geschützter Reptilien ist auf der angrenzenden Schienentrasse denkbar, wo neben der Gehölzsukzession auch das alte Gleisbett als Aufwärmfläche noch in Teilbereichen vorhanden ist. Durch die Ausweisung des Grünstreifens wird sich auch für Reptilien hier der Biotopqualität verbessern, da auch der Nutzungsdruck entfällt. Auf der Eingriffsfläche selbst, die sich großenteils als ausgeräumte, verdichtete und mit Ablagerungen und baulichen Anlagen versehene Fläche mit höherem Nutzungsdruck darstellt, ist das Vorkommen von Reptilien nicht zu erwarten.

Das zuvor Gesagte gilt gleichermaßen auch für potentielle Vorkommen geschützter Insektenarten, die im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die neu geschaffenen Grün- bzw. Sukzessionsflächen sind positiv im Sinne des Artenschutzes zu werten.

### **4.3 Bodenschutz**

Für die Böden des geplanten Sondergebietes liegen als innerörtliche Flächen keine Bewertungen gemäß Bodenwertkataster sowie gemäß Bodenviewer vor. Hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades (Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenschutz in der Planung, Hessenviewer) werden die südöstlich angrenzenden Flächen mit mittel bis gering bewertet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die in Anspruch genommenen Flächen durch die vorausgegangenen Nutzungen schon zu größeren Teilen vorgeschädigt und damit wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt oder zerstört worden sind. Unter Berücksichtigung des Bodenschutzes ist daher eine Ausweisung des Sondergebietes auf diesem Standort mit den geringsten Beeinträchtigungen verbunden. Wie unter Pkt. 1.2 dargestellt sind im Ortsgebiet auch keine Standortalternativen vorhanden, da u.a. gewerbliche Bauflächen fehlen.

Zum Schutz des Bodens sind im Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen bzw. werden angestrebt:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten im Sondergebiet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen,
- eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen,

- durch die Ausweisung extensiver Gehölz- und Sukzessionsflächen entlang des Sondergebietes werden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch intensive Bewirtschaftung vermieden.

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Verwendung von Baggermatten insbesondere bei den Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche sowie nicht beanspruchte Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Stadt entsprechend geprüft werden.

## 5 Planung

Die vorgesehene Lagerhallenfläche wurde nach Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt in 5 Flurstücke unterteilt. Die Planung sieht für jedes Flurstück die Möglichkeit zur Errichtung einer Lagerhalle vor. Die ausgewiesenen Baufenster lassen hinsichtlich der Lage der Hallen den Bauherren größeren Spielraum.

Durch den randlichen Grünstreifen soll das Gebiet in die Landschaft eingebunden und eine Abschirmung zum Wohngebiet hin geschaffen werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Lagerhallen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In diesem können die seitens der Gemeinde angestrebten, eng gefassten Nutzungen, die auf den örtlichen Kleinstbedarfzielen, umgesetzt werden. In einem Gewerbegebiet müssten dagegen auch weitergehende Nutzungen zugelassen werden, um den Gebietstyp nicht zu verfehlen. So müssten auch „*nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe*“ zugelassen werden. Dies ist jedoch - auch aus Gründen des Nachbarschutzes gegenüber den angrenzenden Wohnflächen - städtebaulich nicht erwünscht. Gewerbliche Bauflächen finden sich in der Kernstadt noch in ausreichender Zahl. In einem Mischgebiet müsste dagegen auch Wohnnutzung möglich sein. Die Ausweisung von Bauflächen zu Wohnzwecken wird jedoch aufgrund der in Wernswig noch ausreichend vorhandenen Anzahl von Bauplätzen abgelehnt.



## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Je Grundstück wird eine Lagerhalle zugelassen. Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird unterschiedlich festgesetzt, sie orientiert sich u.a. an der Größe der Grundstücke. Die Planungsfläche wird hierdurch in Teilgebiete unterschiedlich zugelassener Nutzungen gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden, wird eine maßvolle Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, diese darf für Lagerflächen incl. Lagerhallen nicht überschritten werden. Um weitere Versiegelungen am Standort zu vermeiden, werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellflächen und Nebenanlagen ermöglicht, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die baulichen Anlagen werden durch eine Festsetzung der maximalen Firsthöhen so begrenzt, dass nicht zu hohe und für die dörfliche Randlage unangepasste Baukörper entstehen. Sie orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand.

## 5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die asphaltierte Straße „Über der Bahn“, die am südwestlichen Ortsrand von Wernswig von der Landesstraße L 3158 abzweigt. Im Bereich der Landesstraße ist die Bauverbotszone von 20 m zu beachten.

## 5.4 Infrastruktur

### Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die Infrastruktureinrichtungen des angrenzenden Mischgebietes sichergestellt werden, die entsprechenden Leitungen verlaufen entlang der Erschließungsstraße oder queren das Plangebiet. Sie sind im Bebauungsplan eingetragen.

## 5.5 Grünflächen, Bepflanzungsflächen

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine Grünfläche ausgewiesen, die zugleich auch als *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt wird. Auf dieser Fläche soll sich eine Gehölzsukzession entwickeln und so eine Abschirmung zum Wohngebiet erreicht werden. Hierzu sind vorhandene Ablagerungen und Versiegelungen zu entfernen.

## 5.6 Wasserflächen

Der das Plangebiet querende Osterbach wird in der Breite der ehemaligen Gewässerparzelle als Wasserfläche ausgewiesen. Zum Schutz des Gewässers halten die Baufenster einen Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle ein.

## 86 Flächenbilanz

<i>Sondergebiet</i>		5.400 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche(Baufenster)	3.380 m <sup>2</sup>	
<i>Grünflächen:</i>		1.730 m <sup>2</sup>
<i>Wasserflächen:</i>		210 m <sup>2</sup>
	<b>Größe Geltungsbereich:</b>	<hr/> 7.340m <sup>2</sup>

Anlage: Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes

 Eisenbahn-Bundesamt	<b>Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken</b>
<u>Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstrasse 4, 66113 Saarbrücken</u>	
Stadt Homberg (Efze) Stadtverwaltung Rathausgasse 1	Bearbeitung durch: Elisabeth Dörrenbächer
<u>34576 Homberg (Efze)</u>	Telefon: 0 681 / 389 77 - 170
	Telefax: 0 681 / 389 77 - 9170
Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)	eMail: DoerrenbaecherE@eba.bund.de sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
55170-551pf/135-2016#009	Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
	Datum: <b>19. August 2016</b>
	VMS-Nummer 3343511

*BR*  
*PK. 12.9.16 / S6*

**Betreff:** Freistellung von Bahnbetriebszwecken in der Stadt Homberg (Efze), Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915

**Bezug:**

**Anlagen:** 1 Ausfertigung des Freistellungsbescheides

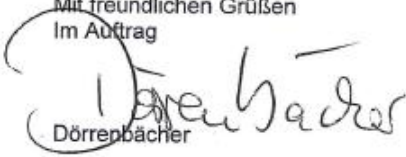
Sehr geehrte Damen und Herren!

Beigefügt erhalten Sie eine Ausfertigung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken in der Stadt Homberg (Efze), Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915 zu Ihrer Kenntnis und Information. Die Fläche wird freigestellt, da sie für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich ist.

Durch die Freistellung wird die Fläche der Eisenbahn des Bundes gemäß § 38 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen, wobei sie zugleich ihren Rechtscharakter als Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes verliert. Damit fällt diese Fläche in die Planungshoheit der Kommune zurück.

Ich stelle Ihnen anheim, den verfügenden Teil der Freistellung in eigener Zuständigkeit in der Ihnen erforderlich erscheinenden geeigneten Weise bekannt zu machen. Dem Eisenbahn-Bundesamt dürfen dadurch keine Kosten entstehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Dörrenbächer

Hausanschrift Standort Saarbrücken:

Grülingsstrasse 4  
D-66113 Saarbrücken  
Telefon: (0681) 3 89 77 – 0 Fax: (06 81) 3 89 77 – 671

Überweisungen an die Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken (BLZ 590 000 00) Konto - Nr. 590 010 20,  
BIC: MARKDEF1590, IBAN: DE815600000005901020

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen.



Eisenbahn-Bundesamt

**Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken**

55170-551pf/135-2016#009

Eisenbahn-Bundesamt, Grüningsstraße 4, 66113 Saarbrücken  
Zustellungsurkunde

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Mitte  
Frau Anne Müller  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main

Bearbeitung: Elisabeth Dörrenbächer

Telefon: +49 (681) 38977-170

Telefax: +49 (681) 38977-671

e-Mail: DoerrenbaecheE@eba.bund.de

st1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 19.08.2016

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer 3343511

55170-551pf/135-2016#009

**Betreff:** Antrag auf Freistellung einer Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 10.02.2016, Aktenzeichen FRI-M-L(B) Mü

**Anlagen:** Lageplan (1 Anlage)

Sehr geehrte Frau Müller,

auf den Antrag der DB Netz AG vom 10.02.2016, vertreten durch Frau Anne Müller, geschäftsansässig bei der DB AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main, ergeht folgender

### Freistellungsbescheid

1. Das folgende Flurstück in der Stadt Homberg (Efze) Strecke Nr. 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, wird zum 13.10.2016 von Bahnbetriebszwecken freigestellt:

<u>Gemeinde</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche (m<sup>2</sup>)</u>
Homberg (Efze), Stadt	Wernswig	2	113/5	7.346

Hausanschrift:  
Grüningsstraße 4, 66113 Saarbrücken  
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0  
Fax-Nr. +49 (681) 38977-671

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

2. **Bestandteil dieses Bescheides ist der als Anlage beigefügte Lageplan, Maßstab 1:1000, vom 09.02.2016.**
3. **Die Kosten (Gebühren und Auslagen) dieses Bescheides trägt die Antragstellerin. Der Kostenbescheid ergeht gesondert.**

**Hinweis**

Mit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken wird keine Aussage über künftige städtebauliche oder sonstige bahnfremde Nutzungsmöglichkeiten der freigestellten Fläche getroffen.

**Begründung****I. Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 10.02.2016 hat die DB Netz AG, vertreten durch Frau Anne Müller, geschäftsansässig bei der DB AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das nachfolgende Flurstück, Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915, gestellt:

<b><u>Gemeinde</u></b>	<b><u>Gemarkung</u></b>	<b><u>Flur</u></b>	<b><u>Flurstück</u></b>	<b><u>Fläche (m<sup>2</sup>)</u></b>
Homburg (Efze), Stadt	Wernswig	2	113/5	7.346

Diesem Antrag ist 1 Lageplan beigelegt, in dem die Freistellungsfläche eingezeichnet und kenntlich gemacht ist.

Dem Antrag sind die folgenden Unterlagen beigelegt:

- Freistellungslageplan
- Erläuterungsbericht
- Machbarkeitsprüfung
- LINA Flurstücksnachweis
- Fortführungsmittelung des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Auktions – Kaufvertrag
- Machbarkeitsprüfung

Des Weiteren erklärte die DB Netz AG, dass die Freistellungsfläche nicht mehr länger für Bahnbetriebszwecke benötigt wird.

Die entsprechenden Stellungnahmen der betroffenen Geschäftsbereiche der DB AG zur Freistellbarkeit liegen dem Eisenbahn-Bundesamt vor.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2016 hat das Eisenbahn-Bundesamt die öffentliche Bekanntmachung der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im elektronischen Bundesanzeiger veranlasst. In dem am 12. Mai 2016 im elektronischen Bundesanzeiger erschienenen Text wurden die Eisenbahnverkehrsunternehmen, die nach § 1 Abs. 2 des Regionalisierungsgesetzes bestimmten Stellen, die zuständigen Träger der Landes- und Regionalplanung, die betroffenen Gemeinden sowie die Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, aufgefordert, innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach der Veröffentlichung Anregungen und Bedenken, die für oder gegen die Freistellung des genannten Flurstücks sprechen, vorzutragen.

Ablehnende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

## **II. Rechtliche Würdigung**

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken des o. g. Flurstücks in der Stadt Homberg (Efze) gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG, vom 27.12.1993, BGBl. I S. 2396 in der aktuellen Fassung) liegen vor.

Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte daher ausgesprochen werden.

Rechtsgrundlage für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist § 23 AEG.

Nach § 23 Abs. 1 AEG stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Die formellen Voraussetzungen des § 23 AEG liegen vor.

Das Eisenbahn - Bundesamt ist für die Entscheidung über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 S. 2 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz- BEVVG vom 27.1.2.1993, BGBl. I, S. 2394 in der aktuellen Fassung) i. V. m. § 18 AEG als Planfeststellungsbehörde für Eisenbahnen des Bundes zuständig.

Die Antragstellerin ist als Eisenbahninfrastrukturunternehmen antragsbefugt.

Weiter hat das Eisenbahn-Bundesamt das nach § 23 Abs. 2 AEG erforderliche Beteiligungsverfahren durch öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger durchgeführt.

Die materiellen Voraussetzungen des § 23 AEG sind ebenfalls gegeben.

Bei dem genannten Flurstück handelt es sich um Betriebsanlagen einer Eisenbahn. Weiter besteht für das genannte Flurstück kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten.

Die von der DB Netz AG durchgeführte und vom Eisenbahn-Bundesamt nachvollzogene bahninterne Freistellbarkeitsprüfung ergab, dass die Freistellungsfläche dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt wird und sich auf bzw. in der Fläche keine für den Bahnbetrieb notwendigen Eisenbahnbetriebsanlagen mehr befinden.

Aufgrund der Ausführungen in den Antragsunterlagen und den Informationen des Eisenbahn-Bundesamtes steht die Freistellung von Bahnbetriebszwecken der Fläche nicht im Widerspruch zu bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Planungen bzw. Planungszielen.

Ein eisenbahnrechtliches Zulassungsverfahren ist für die betreffende Fläche derzeit nicht anhängig.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht.

Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

Das Eisenbahn-Bundesamt verliert auch die Hoheitsbefugnisse und damit gleichzeitig die Zuständigkeit für die Aufsicht. Entsprechendes gilt auch für die polizeiliche Zuständigkeit der Bundespolizei (vgl. § 3 Abs. 1 BPdG).

Ausfertigungen dieses Bescheides erhalten:

- Frau Anne Müller als Bevollmächtigte der DB Netz AG
- Bundespolizeidirektion Koblenz
- RP Kassel
- Stadt Homberg (Efze)
- Herren Wilhelm Friedhelm und Tim Lotz als Grundstückseigentümer

Die Entscheidung über die Kosten (Gebühren und Auslagen) beruht auf § 3 Abs. 4 Satz 1 BEVVG i.V.m. §§ 1, 2 Abs. 1 und 2 sowie § 6 und § 7 der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEGebV vom 27.03.2008 (BGBl I S. 546) in der aktuellen Fassung) i.V.m. Anlage 1, Teil 1, Abschnitt 1, Ziffer 1.16 des Gebührenverzeichnisses sowie §§ 11, 10 Abs. 1 Nr. 4 und 13 Abs. 1 Ziffer 1 Verwaltungskostengesetz (VwKostG vom 23.06.1970 (BGBl I S. 821), in der aktuellen Fassung). Die Festsetzung der Kosten bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten (§ 14 Abs. 1 Satz 2 VwKostG).



**III. Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

Eisenbahn-Bundesamt  
Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Grülingsstraße 4  
66113 Saarbrücken

einzu legen.

Die Widerspruchsfrist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der oben genannten Frist bei einer anderen Außenstelle des Eisenbahn-Bundesamtes oder seiner Zentrale,

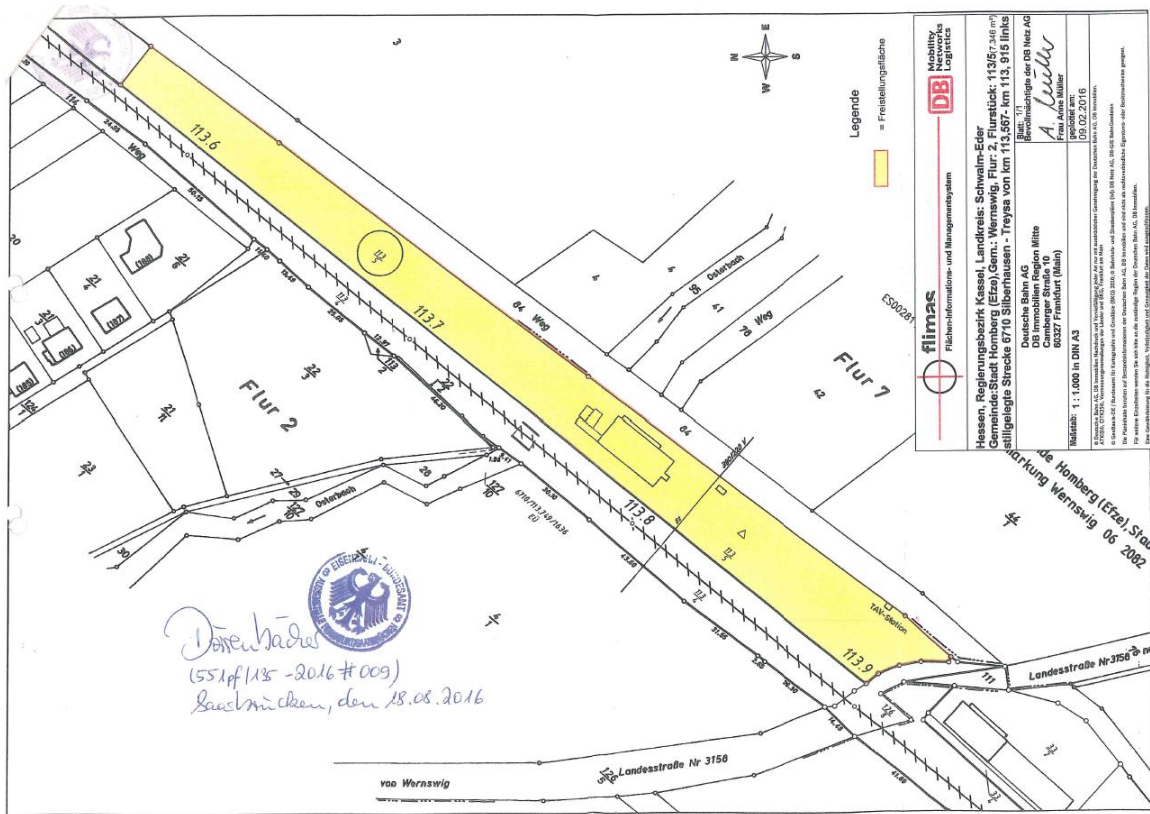
Eisenbahn - Bundesamt  
Heinemannstraße 6  
53175 Bonn

eingelegt wird.

Im Auftrag

  
(Elisabeth Dörrenbächer)





**flimas**  
flächensysteme  
Flächen-Information- und Managementsystem

**DB**  
Mobility  
Logistics

ES00281

Hessen, Regierungsbezirk Kassel, Landkreis Schwalm-Eder  
Gemeinde Stadt Homberg (Efze), Wernswig, Flur 2, Flurstück: 113/57 - 346 m<sup>2</sup>)  
stillgelegte Strecke 6710 Silberhausen - Treysa von km 113,567 - km 113,915 links

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien Region Mitte  
Frankfurt (Main) 60327 Frankfurt (Main)

Blaß: *A. Müller*  
geplant am: 06.02.2016

Maßstab: 1 : 1.000 in DIN A3



*Dieter Häder*  
(551 of 11/3 - 2016 # 009)  
Saustücken, den 18.08.2016

Anlage 1