

Kreisstadt Homberg (Efze)

Bebauungsplan Nr. 5

2. Änderung für den Stadtteil Wernswig im Bereich „Die Rodenäcker“

Satzung - **VORABZUG**

Begründung

Planstand: 25.08.2026

Projektnummer: 25-3130



Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

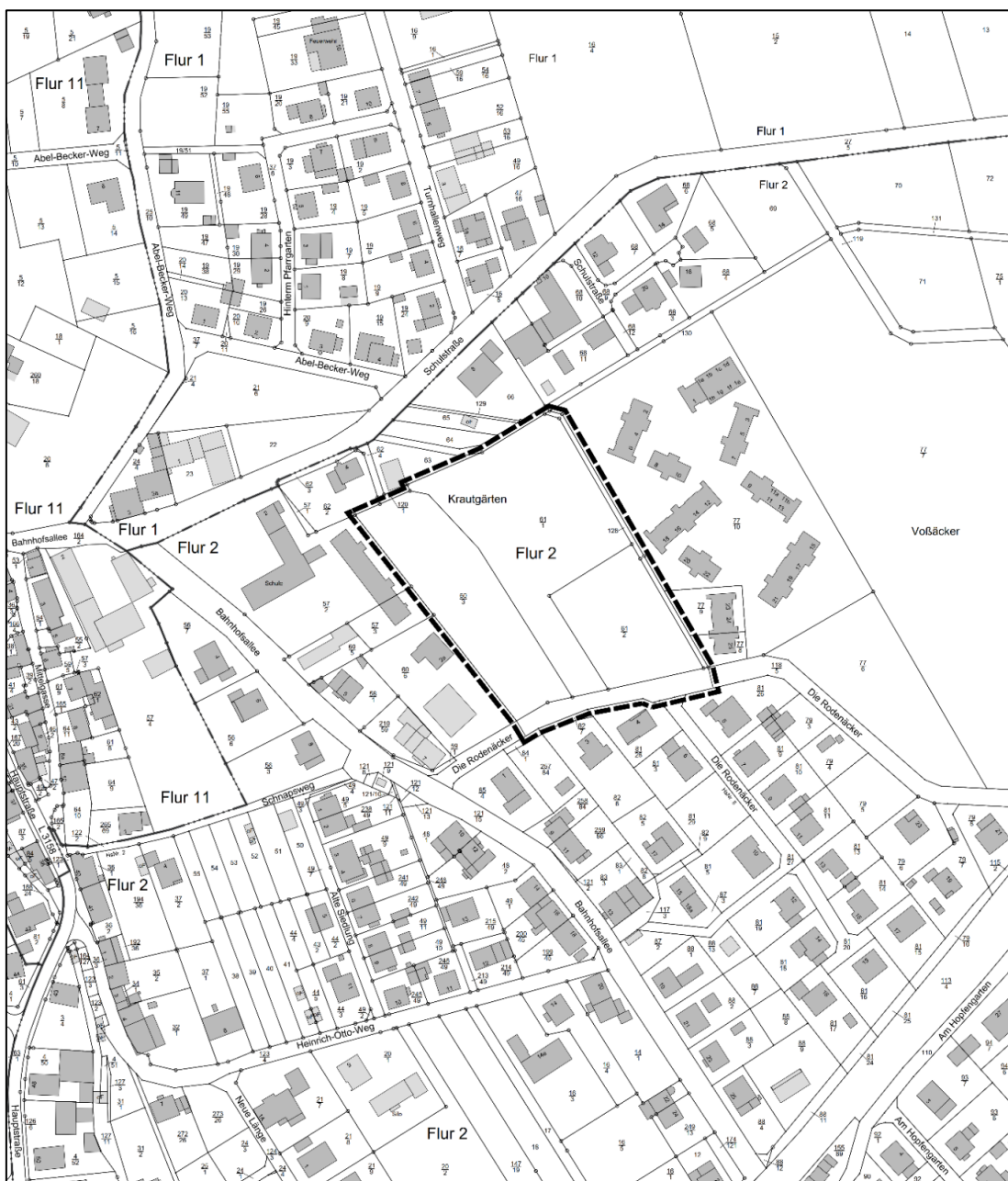
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Regionalplanung	6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	15
4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.5 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
6.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	17
6.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	21
6.3 Boden und Fläche.....	21
6.4 Wasser.....	24
6.5 Luft und Klima	25
6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	28
6.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	29
6.8 Landschaft	29
6.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	30
6.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	30
6.11 Eingriffsregelung	30
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
7.1 Hochwasserschutz.....	31
7.2 Wasserversorgung.....	31
7.3 Grundwasserschutz	31
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	33

7.5	Abwasserbeseitigung	33
7.6	Abflussregelung	34
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	36
9.	Kampfmittel	37
10.	Immissionsschutz	37
11.	Denkmalschutz	37
12.	Sonstige Vorgaben und Planungen	37
13.	Bodenordnung	40

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung im Bereich „Die Rodenäcker“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am 10.09.2020 und der Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am 11.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung im Bereich „Die Rodenäcker“ des Bebauungsplanes Nr. 5 („Die Vossäcker- Die Krautgärten - Die Vosswiese - In den Kuhäckern“) im Ortsteil Wernswig beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung im östlichen Bereich von Wernswig geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Die Rodenäcker“. Hier sollen Wohnbauplätze entstehen, um der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bisher wird das Plangebiet überwiegend als Grünland genutzt. Auf allen vier Seiten ist es allerdings von Gebäuden umgeben.

Der vorliegende Geltungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 1996, der an dieser Stelle *Flächen für die Landwirtschaft* festsetzt. Ziel der 2. Änderung im Bereich „Die Rodenäcker“, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, um damit eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext der umgebenen Nutzungen. Aufgrund der Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes dient die vorliegende Planung somit der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, weshalb das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 1 ha.

Aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da durch eine innerörtliche Nachverdichtung insbesondere der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Bodenschutzklausel) nachgekommen werden kann.

Abb. 2: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2026), bearbeitet

geordnet, ohne Maßstab

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da vorliegend eine Fläche für die Landwirtschaft, welche bereits von allen Seiten von Bebauung umgeben ist, in eine Baufläche geändert wird und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind auch bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im räumlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Südwestlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich im Bereich des Flurstücks 60/6 in der Flur 2 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einer zulässigen Grundfläche von 592 m². Planziel war die Änderung der bisher rechtskräftigen Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Satzungsbeschluss erfolgte am 03.06.2016.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst rd. 1 ha. In Summe kann somit die zulässige Grundfläche, eine Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit dem aktuellen Vorhaben nicht überschreiten. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Zur Anwendung kommt bei diesem Bauleitplanverfahren der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB sind bei diesem Verfahren erfüllt, sodass das Beteiligungsverfahren der § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Ortsteils Wernswig, der Gemeinde Homberg (Efze). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straßenverkehrsfläche der Straße „Die Rodenäcker“, darunter folgen Einfamilienhäuser. Im Osten befindet sich eine

Anlage für betreutes Wohnen. Nördlich grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet, westlich befindet sich eine Schule sowie weitere Wohnhäuser. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Die Rodenäcker“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wernswig, in der Flur 2, die Flurstücke 60/3, 61/1 und 61/2 sowie 118/5 tlw.. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als leicht in Richtung Norden abfallend beschreiben. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,00 ha auf.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohngebiet
Ost:	Sondergebiet: Zweckbestimmung Betreutes Wohnen
Süden:	Wohngebiet
Westen:	Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Schule, Wohngebiet

Abb. 3: Blick von Die Rodenäcker Richtung Nordwesten



Abb. 4: Blick Richtung Osten



Abb. 5: Graben und östlich angrenzende Bebauung



Abb. 6: Graben am östlichen Rand



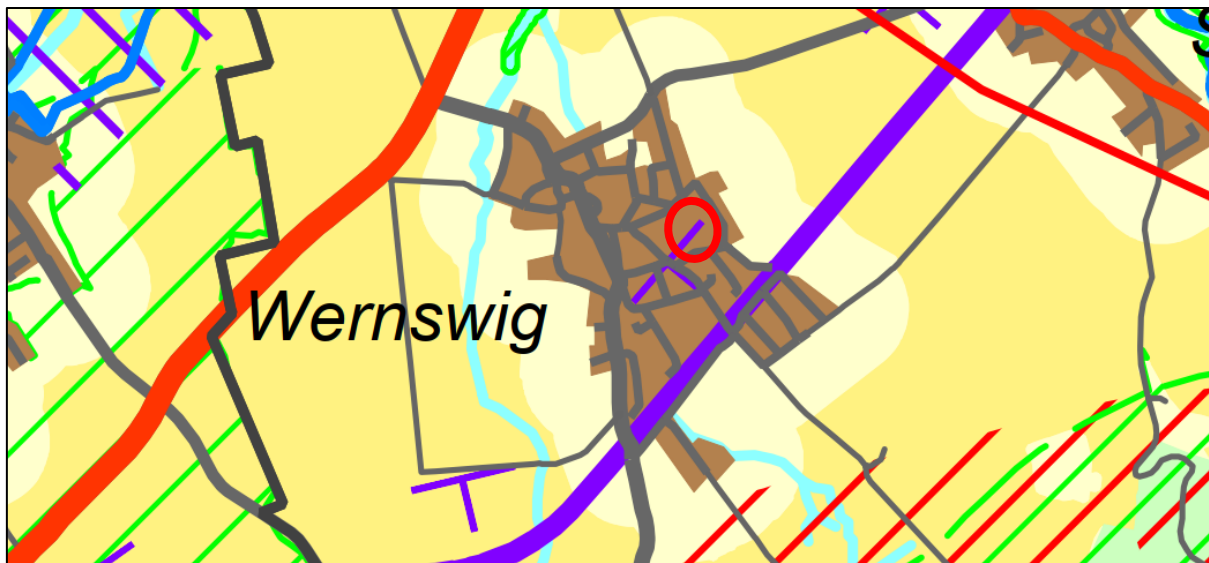
Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2026)

1.4 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Die Grundzüge und Ziele des Regionalplanes werden somit nicht berührt, sodass auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

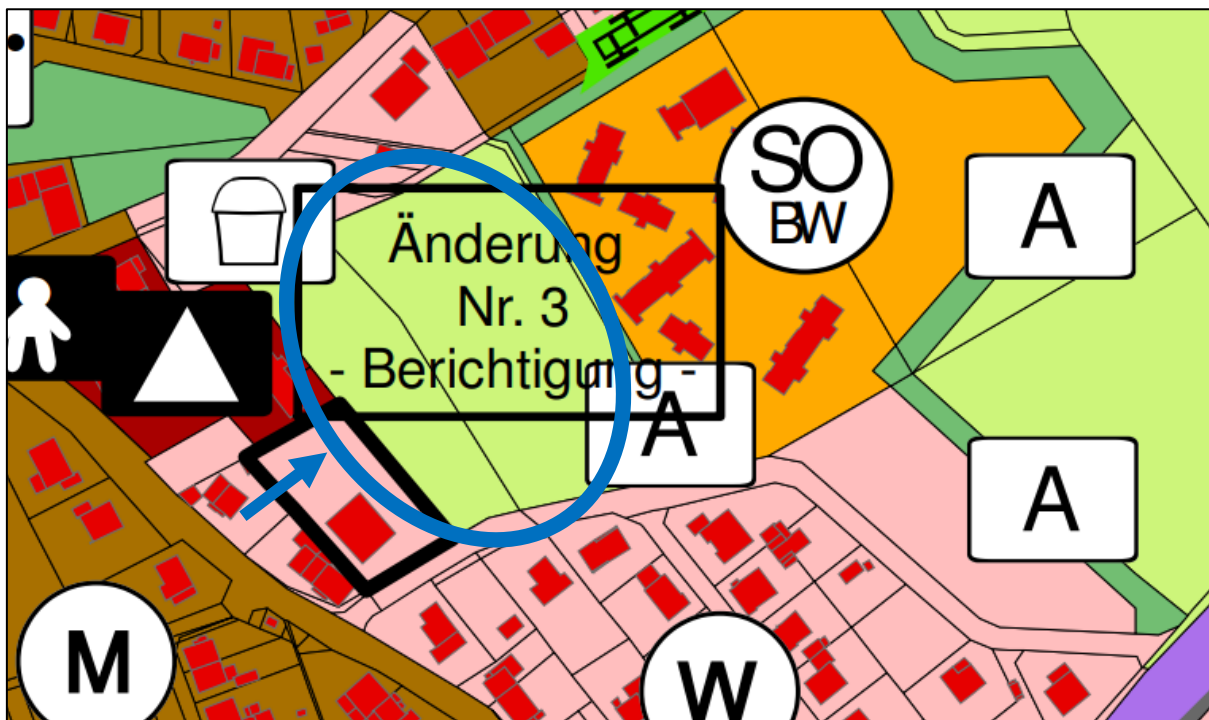


Genordet, ohne Maßstab

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Homberg (Efze) als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen, was dann zum Satzungsbeschluss erfolgt.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2014)



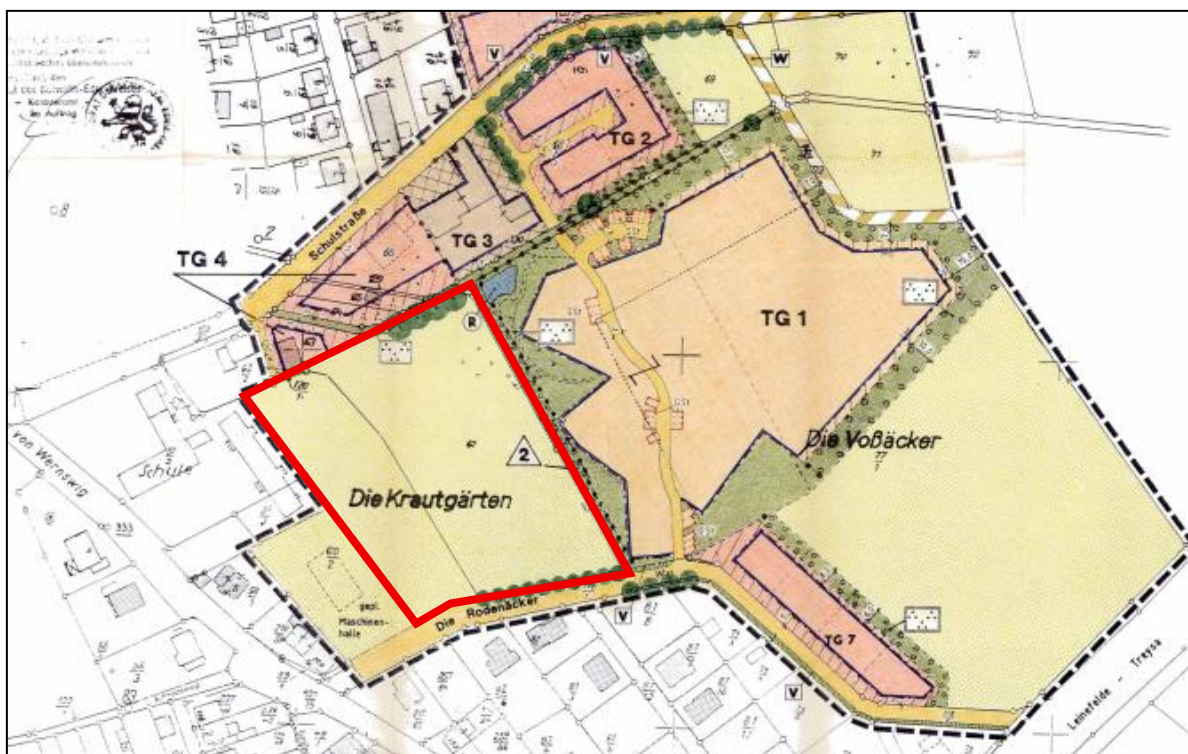
Genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1996 vor. Hierin war der Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* mit angrenzender Maschinenhalle geplant.

Im Norden und Osten angrenzend wurden Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 1996 bereits umgesetzt. Direkt im Norden grenzt ein Bereich des Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO an, im Osten grenzt ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Betreutes Wohnen, mit umliegender Grünfläche an. Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 im SO und 0,5 im WA bei 2-3 Vollgeschossen in WA und 2 Vollgeschossen im SO vor. Als Firsthöhe ist eine Höhe von 12,5 m im WA und 5,0 m im SO festgesetzt.

Abb. 9: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 (1996) (südlicher Bereich)



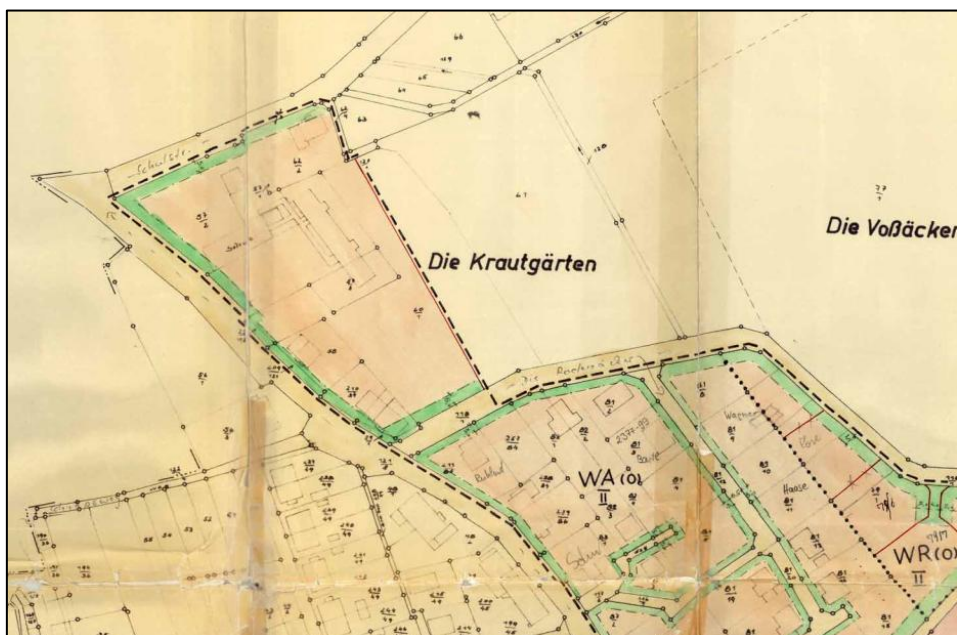
Im Westen direkt angrenzend an den vorliegenden Geltungsbereich, wo die Maschinenhalle geplant war, wurde der Bebauungsplan Nr. 5 bereits durch den rechtskräftigen Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 5 (Gemarkung Wernswig) aus dem Jahr 2016 überplant. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen vor. Als maximale Firsthöhe ist eine Höhe von 10 m festgesetzt.

Abb. 10: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 - 1. Änderung (2016)



Angrenzend zum Plangebiet im Süden und Westen, oberhalb der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 5 Gemarkung Wernswig aus dem Jahr 2016, befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wernswig aus dem Jahr 1967. Dieser setzt im östlichen Teil die Schule sowie das angrenzende Allgemeine Wohngebiet im Süden fest. Es wird eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,7 bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Generell ist eine Dachneigung zwischen 27 ° und 45 ° zulässig, je nach Geschosszahl.

Abb. 11: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 (1967) (nördlicher Bereich)



Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Somit ist das Gebiet in WA 1 im westlichen Bereich und WA 2 im östlichen Bereich unterteilt entlang der geplanten Straße. Das WA 2 hat in Anlehnung an das angrenzende SO eine GRZ von 0,3, wenn auch eine GFZ von 0,6 um 2 Vollgeschosse zuzulassen. Allerdings ist auch die Oberkante der Gebäude in beiden WA 1 und 2 begrenzt auf 9,5 m, um keine zu starken Höhenunterschiede aufkommen zu lassen. Das WA 1 im westlichen Teil ist an die umliegende Bebauung angelehnt und hat eine GRZ von 0,4, allerdings auch hier eine höhere GFZ mit 0,8, um die 2 Vollgeschosse vollständig ausnutzen zu können.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 - 2. Änderung im Bereich „Die Rodenäcker“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1996 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der umliegenden vorhandenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Sonderfläche Betreutes Wohnen, Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Schule) ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung als andere Maßnahme der Innenentwicklung dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Die vorliegende Planung fokussiert sich auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, um damit eine Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen durch Änderung der zulässigen Nutzung einer vormaligen innerörtlichen Grünfläche in ein Wohnneubaugebiet, bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext der umgebenen Nutzungen. Hier sollen Wohnbauplätze entstehen, um der derzeitigen und künftigen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.¹

Die Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am umliegenden Siedlungsbestand des vorliegenden Geltungsbereiches, d.h. das Gebiet ist in WA 1 und WA 2 geteilt, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für WA 1 **0,4** und für WA 2 **0,3**, während die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend für WA 1 0,8 und für WA 2 0,6 beträgt. Daraus ersichtlich wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf $Z = II$ gesetzt bei einer maximalen Gebäudeoberkante in WA 1 und WA 2 von 9,50 m als Höchstmaß.

Nach bisheriger Planung ist eine Straße mit Wendehammer mittig, von Süden kommend in nordwestliche Richtung, im Plangebiet vorgesehen. Dazu sollen die Gebäude von dieser Straße erschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgesehen. Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene, im Baugenehmigungsverfahren, nachzuweisen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes wird davon ausgegangen, dass sich die ermöglichte Erweiterung in das Umfeld einfügt. Der so genannten Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) kann Rechnung getragen werden, soweit der Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor Baulandausweisungen im Außenbereich gegeben werden soll. Dies trägt somit zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen unterstützt werden soll (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteils Wernswig der Kreisstadt Homberg (Efze). Die Erschließung erfolgt über die im Süden des Plangebietes verlaufende Straße „Die Rodenäcker“. Über diese Straße besteht Anschluss an die B 254. Die Kernstadt Homberg (Efze) befindet sich nördlich des Ortsteils Wernswig, rund 8 km entfernt.

Ausgehend von der bestehenden Straße „Die Rodenäcker“ wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Abgehend von der Straße wird eine Planstraße mit Abschluss in Form einer Wendeanlage planungsrechtlich vorbereitet. Das vorliegende Plangebiet wird vollständig über die neu zu errichtende Straße erschlossen.

Über verschiedene Wohnstraßen besteht eine Anbindung an die Hauptstraße, weiterführend als L 3158 und an die Hauptstraße angrenzend die B 254, wodurch eine Anbindung in die Kernstadt Homberg (Efze) und die Region besteht. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Homberg (Efze)-Wernswig Schule“ im Bereich der Schulstraße in rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet und wird von der Buslinie 427 angefahren. Weiterhin gibt es die Bushaltestelle der Buslinie 493 auf der Sondheimer Straße in rd. 650 m Entfernung zum Plangebiet. Die Buslinien bieten eine Anbindung in die umliegenden Stadtteile.

Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Insgesamt kann das Neubaugebiet als sowohl an das innerörtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen betrachtet werden.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Geltungsbereich gilt, dass die bisherigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 5 von 1996 durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 2. im Bereich „Die Rodenäcker“ ersetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen etc. sind unzulässig.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Insgesamt kann so zu einem angemessenen Maß der baulichen Nutzungsdichte im Gesamtgebiet sowie der Entwicklung im Kontext der angrenzenden Bebauung, beigetragen werden.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Diese Festsetzung wirkt rahmengebend für die Anordnung der Garagen und Carports und ermöglicht dabei ein ausreichendes Maß für die flexible Ausgestaltung der Anordnung der Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb der einzelnen Grundstücke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudeoberkannte aufgenommen. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine **GRZ = 0,4 (WA 1)** bzw. **GRZ = 0,3 (WA 2)** festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und ermöglicht eine zeitgemäße und dem Gebiet und seiner Umgebung entsprechende Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, überschritten werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung bedeutet dies für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ=0,6 (WA 1) und GRZ=0,45 (WA 2).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine **GFZ= 0,8 (WA 1) und 0,6 (WA 2)** festgesetzt. Diese Festsetzungen begründen sich in Abhängigkeit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die künftig Entwicklung von Gebäuden, damit diese gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung verträglich dimensioniert sind. Da die Gebäude auf der östlichen Seite erheblich niedriger/kleiner sind als an den anderen Seiten wird die östliche Hälfte des Plangebietes dem angepasst und weniger bebaut.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der

Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z = II** fest. Hierdurch wird eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur herbeigeführt.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist bei Einhaltung der OK-Gebäude grundsätzlich möglich. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind diese zwingend städtebaulich erforderlich, um das Baugebiet einer optimierten baulichen Verdichtung zuzuführen. Es wird auf die gestalterischen Festsetzungen verwiesen (Dachbegrünung /Solar- und Photovoltaikanlagen).

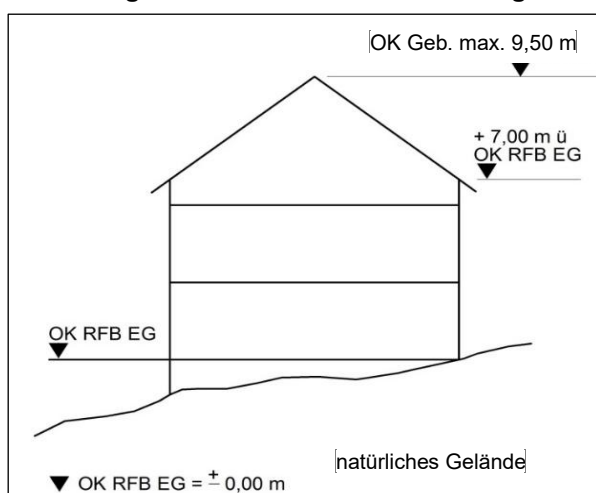
Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich „Die Rodenäcker“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage im Ort städtebaulich verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Gebäudeoberkante wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 9,50 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte und abschließende Festsetzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

Abbildung 15: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung



Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauverantwortlichen bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Stellplätze, Garagen, Carports. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster.

Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die eingriffsminimierenden Maßnahmen dienen dem Wasser- und Bodenschutz, sodass auch innerhalb des Gewerbegebietes, in einem Bereich mit starker Versiegelung, Niederschlagswasser teilweise versickern kann und damit der Grundwasserbildung dient. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Eingriffsminimierung

Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen (NG)

Maßnahme: Die bestehenden grabenbegleitenden Gehölze sind zu erhalten. Neophyten (invasive, standortfremde Arten) sind zu entfernen. Der Saum ist durch eine ein- bis zweijährige Mahd dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Außerdem sind je Symbol in der Plankarte für das Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenauswahl 4.1). Die in der Plankarte angegebenen Pflanzstandorte (Neuanpflanzung) können um bis zu 3 m versetzt werden.

4.5 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist je Symbol in der Plankarte ein Laubbaum 1. Ordnung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1). Der Standort für potentielle Ersatzpflanzungen der Bäume kann um bis zu 3 m variiert werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Es sind Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen sind unterschreitende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltung der Einfriedungen

Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Betonsockel, Mauersockel und Mauern sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Hierdurch wird eine übermäßige Trennwirkung im Plangebiet vermieden und zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und Begrünung beigetragen. Die Begrenzung der Sichtschutzzäune erfolgt, um eine übermäßige Barrierewirkung im Sinne einer Abschottung zwischen den geteilten Doppelhausgrundstücken zu begrenzen. Insgesamt wird so die direkte Wohnumfeldqualität gesteigert.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ¹) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Baum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Wohnumfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch

¹ Bei einem 500 m² großen Baugrundstück und einer GRZ (I) von 0,4 und einer GRZ (II) von 0,6 (gemäß zusätzlich 50% der GRZ (I) lt. § 19 Abs.4 BauNVO) können 300m² für die Überbauung des Grundstücks genutzt werden, verbleiben 200m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu 100% als Garten, Grünanlage, Pflanzbeet, etc. zu nutzen sind.

störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO₂ sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

6.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde Ende April 2026 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich innerhalb der Siedlungsfläche des Stadtteils Wernswig der Kreisstadt Homberg (Efze). Im Süden und Norden grenzt das Plangebiet an Einfamilienhäuser. Im Osten befindet sich eine Anlage für betreutes Wohnen, westlich befinden sich eine Schule sowie weitere Wohnhäuser. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 343.12 „Frielendorfer Hügelland“ (Haupteinheit: 343 „Westhessische Senke“) im „Westhessischen Berg- und Senkenland“. Das Plangebiet fällt leicht von rd. 230 m ü NHN im Süden auf rd. 225 ü NHN im Norden ab und ist überwiegend von Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Grünanlagen sowie einem Schulgebäude umgeben.

Der Großteil des Plangebietes stellt eine mäßig intensiv genutzte Frischwiese dar. Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst die asphaltierte Straßenverkehrsfläche *Die Rodenäcker*. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Grabenparzelle in Südost-Nordwest-Richtung. Die

Vegetation des Grabens setzt sich stellenweise aus nitrophytischen Pflanzenarten (z.B. Brennnessel) zusammen. Zudem wird der Graben abschnittsweise von Laubsträuchern, überwiegend Haselnuss (*Corylus avellana*), gesäumt. Der Bestand an Laubbäumen (u.a. Weiden) feuchter Standorte ist insgesamt nur gering ausgeprägt.

Folgende Pflanzenarten wurden im Bereich der mäßig intensiv genutzten Frischwiese erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus auricomus</i> s. l.	Gold-Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Die Vegetation im Bereich des Grabens setzte sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut

<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Stellaria holostea</i>	Echte Sternmiere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeu-Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke



Abb. 12: Blick von Süden nach Norden auf die Frischwiese des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 13: Blick von Norden nach Süden auf die Frischwiese des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 14: Blick von Südosten nach Nordwesten auf die Grabenvegetation (rechts) und die Frischwiese (links) des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 15: Blick von Nordosten nach Südwesten auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Zierhecken und Laubgehölze (rechts) sowie die Frischwiese (links) des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 16: Grabenbereich im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 17: Blick von Westen nach Osten auf die Frischwiese sowie die Gehölze des Grabenbereichs innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2026)

Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend eine mittlere Bedeutung zu. Maßgeblich hierfür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, die überwiegend eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen (mäßig intensiv genutzte Frischwiese) sowie in geringerem Umfang Flächen mit niedriger naturschutzfachlicher Wertigkeit (Asphalt) und mit erhöhter

naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubsträucher- und bäume). Mit der Umsetzung der Planung wird der gesamte Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Versiegelung bleibt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 auf ein moderates Maß begrenzt. Zudem werden die Anpflanzung von elf Laubbäumen sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südwestlichen und westlichen Randbereich festgesetzt. Der Grabenbereich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerrandstreifen“ ausgewiesen. Dementsprechend bleiben die Laubgehölze in diesem Bereich erhalten. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering bis mittel zu bewerten.

6.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Hinweise besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.3 Boden und Fläche

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMLU 2024). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A)

entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,77 ha. Die Böden des Plangebietes werden der Bodenhauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden) zugeordnet. Für die Bodenart im Bereich des Plangebietes ist Lehm angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen eine mittlere bis sehr hohe Bodenfunktionsbewertung verzeichnet (**Abb. 18**). Im Einzelnen wurden die Böden überwiegend mit einem sehr hohen Ertragspotenzial und mit einer mittleren Feldkapazität sowie einem mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet. Die Böden im Plangebiet wurden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von **> 45 bis <= 50** im nordöstlichen Bereich und mit einer Acker-/ Grünlandzahl von **> 60 bis <= 70** im Großteil des Plangebietes bewertet. Dementsprechend sind die Böden als ertragreich anzusprechen und für die Landwirtschaft von Bedeutung.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von **> 0,3 bis - 0,4** bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (**Abb. 19**).

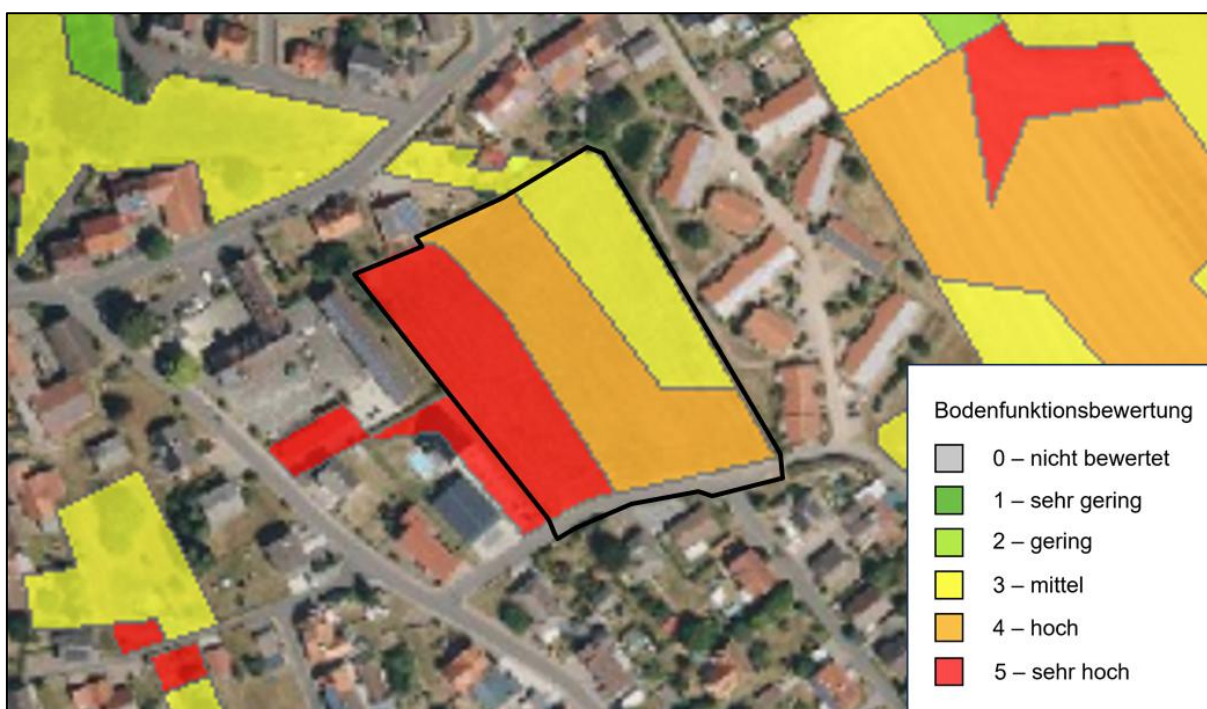


Abb. 18: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2026, eigene Bearbeitung).

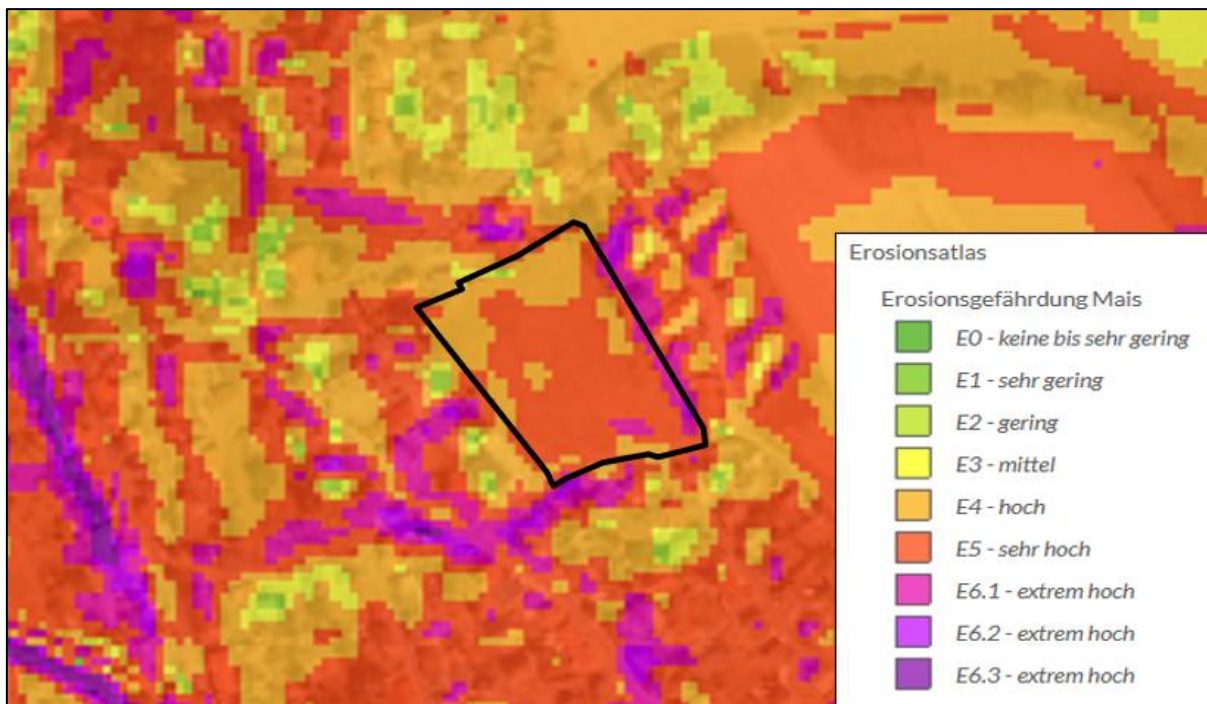


Abb. 19: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 03/2026 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je Symbol in der Plankarte für das Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Die in der Plankarte angegebenen Pflanzstandorte (Neuanpflanzung) können um bis zu 3 m versetzt werden.
- 100% der nicht überbauten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als natürliche Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen.
- 30% dieser Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche.
- Die Verwendung von Schotter, Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünland (Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität). Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Mit der Umsetzung der Planung wird der gesamte Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Versiegelung bleibt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 auf ein moderates Maß begrenzt. Durch das geplante Vorhaben entstehen dennoch verschiedene Wirkfaktoren, die sich auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu Flächenversiegelung, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem großflächigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Zudem ist der Boden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von überwiegend 60 <= 70 als besonders ertragreich anzusprechen und dementsprechend für die Landwirtschaft von hoher Bedeutung. Die vorwiegend extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden als *hoch* zu bewerten.

6.4 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Quellen oder quelligen Bereiche. Jedoch verläuft im nordöstlichen Randbereich innerhalb des Plangebietes ein wasserführender Graben, der in einen Zufluss des Osterbaches übergeht. Dieser verläuft unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Garten-/Brauchwassernutzung).
- Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Grabenrandstreifen“.
- Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bislang überwiegend unversiegelt und umfasst zum Großteil eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Aufgrund der bisher fehlenden Bebauung wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) im Plangebiet ausgegangen. Mit der Umsetzung der Planung wird der gesamte Bereich der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Versiegelung bleibt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 auf ein moderates Maß begrenzt. Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung wird voraussichtlich zu einer moderaten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen und Niedrigwasserphasen in geringem Maße verstärken. Die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Dem zu erwartenden verstärkten Oberflächenabfluss wird mit der Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes Rechnung getragen. Der wasserführende Graben im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Grabenrandstreifen“ ausgewiesen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt aufgrund der räumlichen Ausdehnung als *mittel* zu bewerten.

6.5 Luft und Klima

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

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. Eine solche Wärmeinsel bildet die das Plangebiet ringsherum umgebende Siedlungsfläche des Stadtteils Wernswig. Die das Siedlungsgebiet umgebenden Freiflächen und das Plangebiet (Grünland) selbst bilden die **Klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Der Abfluss der Kaltluft erfolgt aus Südosten in Richtung Siedlungsfläche des Stadtteils Wernswig. (**Abb. 20**). Das Plangebiet umfasst Grünland und stellt eine potentielle Kaltluftentstehungsquelle dar. Im Umfeld der Siedlungsfläche von Wernswig befinden sich jedoch weiterhin großflächige landwirtschaftlich genutzte Bereiche, die auch künftig zur Frisch- und Kaltluftbildung sowie zur Frischluftzufuhr für den Stadtteil beitragen können.

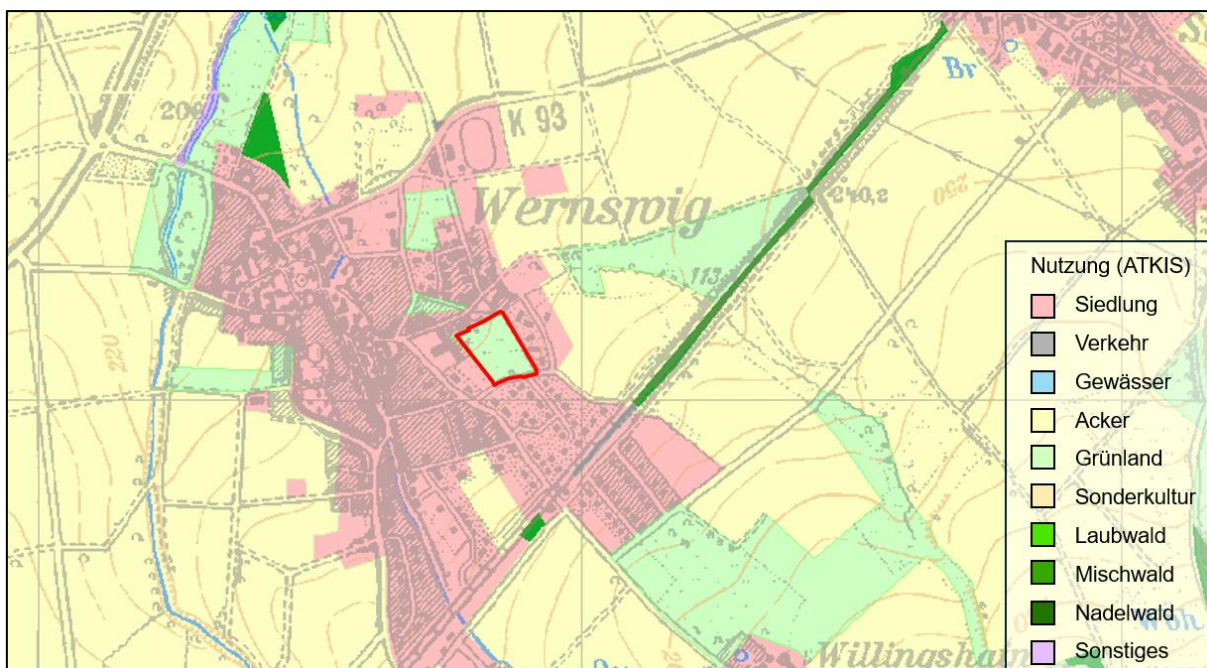


Abb. 20: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 04/2026, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. 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. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 21**).

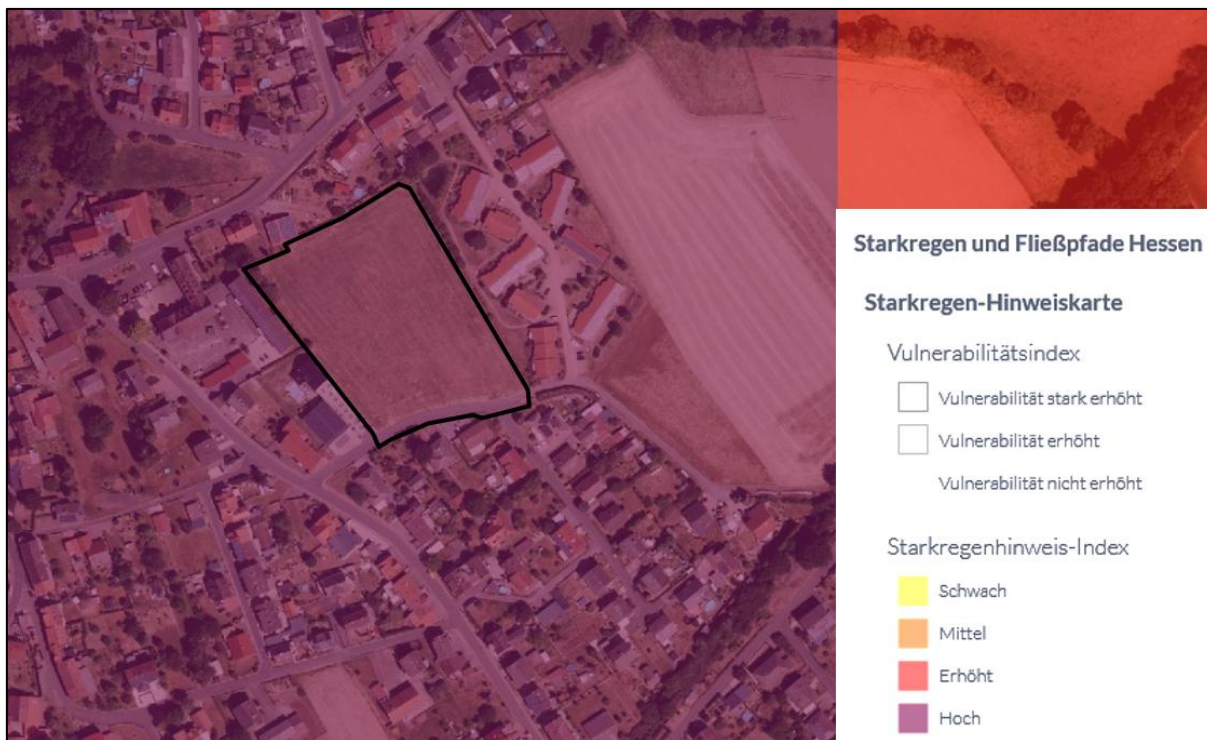


Abb. 21: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Die Fließpfadkarte stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes Grünland mit einer Hangneigung von 5-10 % als nicht gefährdet dar. Der westliche Bereich des Plangebietes wird als wenig gefährdetes Ackerland mit einer Hangneigung von 2-5 % dargestellt. Bei der Begehung konnte jedoch festgestellt werden, dass es sich im gesamten Plangebiet um Grünland handelt. Grünland ist im Allgemeinen weniger gefährdet als Ackerland, da der Boden eine deutlich höhere Bedeckung hat und somit Wasser und Boden besser zurückgehalten werden. Die Fließpfadkarte stellt im Bereich der Grabenparzelle einen Fließpfad dar. Innerhalb des Plangebietes verläuft abfließendes Wasser von Südosten nach Norden und bildet dort einen Fließpfad. Dem zu erwartenden verstärkten Oberflächenabfluss, der mit dem geplanten Vorhaben einhergeht, wird mit der Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes Rechnung getragen.

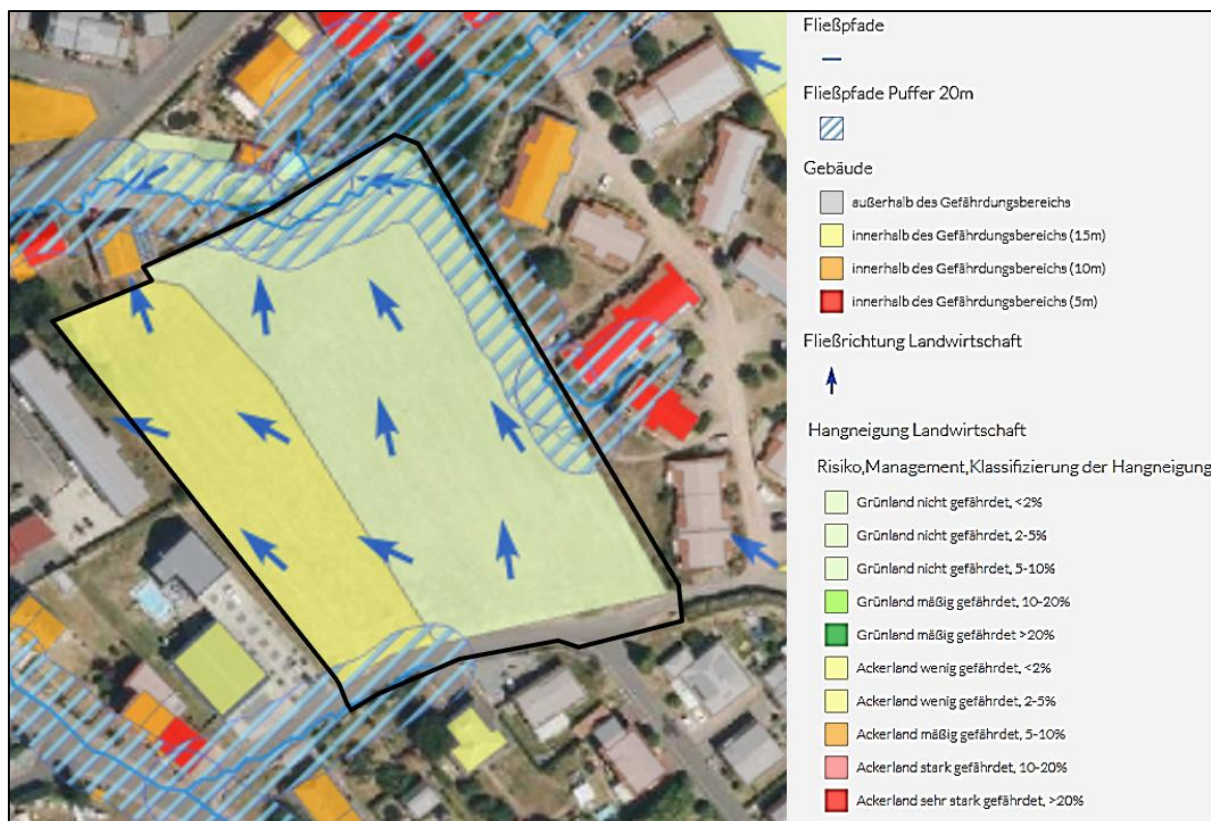


Abb. 22: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung innerhalb der Siedlungsfläche von Wernswig wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche zwar ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung besteht, jedoch keine Fließpfade durch das Plangebiet verlaufen. Darüber hinaus wird dem zu erwartenden verstärkten Oberflächenabfluss, der mit dem geplanten Vorhaben einhergeht, wird mit der Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes Rechnung getragen. Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) verzeichnet.

Auch im Rahmen der Ortsbegehungen konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

6.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5022-401 „Knüll“ und liegt in rd. 1,3 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Knüll“.

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

- (1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.
- (2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.
- (3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Eingriffsbewertung

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Knüll“, jedoch abseits touristisch erschlossener Bereiche und ist von Siedlungsfläche umgeben. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Knüll“ zu rechnen

6.8 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und einer Schule. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine städtebauliche

Erweiterung innerhalb der Siedlungsfläche von Wernswig. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden Nutzungen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

6.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu Wohnbebauung, gärtnerisch gepflegten Anlagen und einer Schule. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität innerhalb der Siedlungsfläche von Wernswig ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine bedeutende Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänger bietet

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität, zum derzeitigen Kenntnisstand.

6.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.11 Eingriffsregelung

Die Flächen der vorliegenden Planung sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 (1996) und sind darüber hinaus bereits von allen Seiten mit baulichen Anlagen umgeben. Die Flächen der vorliegenden Planung können demnach dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur *Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich ca. 12-15 Wohngebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Bebauungsplanänderung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

7.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

7.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, dieser ist auch mit entsprechender Schutzzone eingezeichnet.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Das Gebiet kann an die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Dachbegrünung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7.5.2.5 Entwässerung im Mischsystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in dem bestehenden (Misch-)System, das innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteil Wernswig vorhanden ist.

7.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

7.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

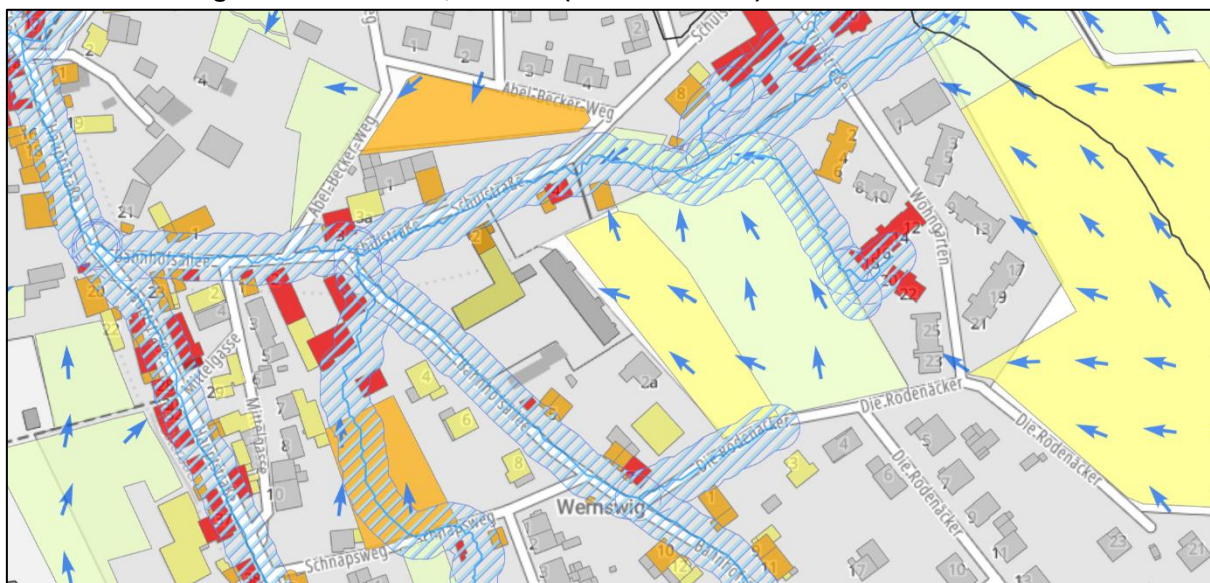
7.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Bereich der Straßen sowie im Osten des Geltungsbereiches tangiert. Die Fließrichtung orientiert sich aktuell Richtung Norden. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 23: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 02/2026)



8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen der Kreisstadt Homberg (Efze) zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. 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 Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, 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 (ggf. 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 sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Homberg (Efze) zum aktuellen Zeitpunkt Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.07.2026):

Über die in ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

12. Sonstige Vorgaben und Planungen

Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

EAM Netz GmbH (07.07.2026)

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.07.2026 und teilen Ihnen mit, dass im Bereich des Plangebietes Versorgungsleitungen von EAM Netz GmbH vorhanden sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Lagepläne, aus dem Sie unsere Versorgungsleitungen entnehmen können, haben wir dem Schreiben beigelegt.

Vor Beginn etwaiger Tiefbauarbeiten ist unser RegioTeam, Tel. 05682-7341-4133, in Borken zu kontaktieren.

Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Schwalm-Eder-Kreis, Fachbereich 37 Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen (03.08.2026):

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr müssen gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. Geändert Oktober 2009) so ausgebaut werden, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Wendeanlagen in Stichstraßen sollen für Löschfahrzeuge (Länge von 8,60 m, Breite 2,50 m) ausreichend groß bemessen werden (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06-, Pkt. 6.1.2.2 Wendeanlagen). Auf die erforderlichen Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG verweisen wir im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mind. 800 l/min.

Im Abstand von ca. 100 m sollten Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung eingebaut werden.

Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Ersatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung sollte dementsprechend erfolgen.

Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich und unmittelbar nutzbar sein. Die Abstände zu den Gebäuden müssen den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr entsprechen.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sollten die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall berücksichtigt werden. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der HBO (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.

Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung im Hinblick auf Ihre Einsatzmöglichkeiten beteiligt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Schwalm-Eder-Kreis, AG 60.3 – Umwelt (03.08.2026):

Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des HWG soll nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach- und Pflasterflächen) auf diesen belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 (z.B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System (einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig) versickert werden.

Die entsprechenden Unterlagen für die Einleitung einer Erlaubnis, für die Einleitung von anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers in den Untergrund für die öffentlichen Flächen, sind dem Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt, AG 60.3 Wasser- und Bodenschutz gesondert und unangefordert in 4-facher Ausfertigung unaufgefordert vorzulegen. Für die einzelnen Baugrundstücke wird bei einer dezentralen Versickerung auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis verzichtet.

Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über ein zentrales Regenrückhaltebecken gemäß DWA-Arbeitsblatt A-117 (siehe hierzu § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG) mit anschließender gedrosselter Ableitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einem Gewässer zuzuführen.

Für die Einleitung von anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen sind der Arbeitsgruppe 60.3 Wasser- und Bodenschutz ebenfalls unaufgefordert in 4-facher Ausfertigung vor Bauausführung vorzulegen.

Weiterhin ist ein Nachweis hinsichtlich der stofflichen Belastung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß „Arbeitsblatt DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 – Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, durch einen Fachplaner zu führen, und den Unterlagen beizufügen.

Siehe hierzu auch die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebene Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung. Hieraus geht hervor, dass unter Punkt 2.5.2.5 neue Baugebiete im Trennsystem entwässert werden sollen. Wenn die Entwässerung nicht im Trennsystem erfolgt, ist darzulegen, aus welchen Gründen dies nicht vorgesehen ist.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Kassel, Umweltschutz (08.07.2026):

Für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes in den Graben ohne Namen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Kreis-ausschuss des Schwalm-Eder-Kreises zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Polizeipräsidium Nordhessen (05.07.2026):

1. Gebäudesicherheit / Kriminalpräventive Beratung

Einbruchdiebstähle haben in den letzten Jahren wieder leicht zugenommen. Gerade neue Wohngebiete sind gern im Fokus der Täter. Der Grund liegt in der Tatgelegenheitsstruktur: Ein niedriges Entdeckungsrisiko durch berufstätige Anwohner korreliert mit bautechnisch bedingten Schwachstellen wie beispielsweise einer Vielzahl von leicht zu überwindenden Fenstern oder Türen. Der Einbruchsschutz sollte daher mit eingeplant werden.

Siehe DIN CEN/TS 14383-2:2022: Als Empfehlung für die Ausgestaltung von Gebäuden hinsichtlich ihrer Sicherheitsausrüstung: Sicherheitsausrüstung, einschließlich Verriegelungssysteme, Alarmanlagen, Videoüberwachung, Beleuchtung, Zutrittskontrolle, Sensoren.

Weiterhin als Empfehlung zur Vermeidung von Gefühlen der Unsicherheit im Anhang E, E.2.2 Vandalismus und unzureichende Instandhaltung, dass Instandhaltung und Sauberkeit auch der Umgebung von entscheidender Bedeutung sind.

Wir weisen daher auf das Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen Bauberatung für die Gebäude und den Schutz der Außenanlage durch die Polizeiliche Beratungsstelle hin. Dieses sollte den Bauenden bereits beim Erwerb der Baugrundstücke beim Liegenschaftsamt empfohlen werden. Wir informieren dabei auf Wunsch auch über verschiedene Sicherungskonzepte.

Unsere Beratungen erstrecken sich sowohl auf Gebäudesicherheit in mechanischer und elektronischer Form (Einbruchmeldeanlagen und -Gefahrenwarnanlagen), Nutzungsmöglichkeiten verschiedener Schließanlagen, als auch auf z.B. Videoüberwachungssysteme im Außenbereich und Notruftaster.

Bei der Stellungnahme handelt es sich um kriminalpräventive Vorschläge / Empfehlungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Das Polizeipräsidium Nordhessen, hier insbesondere die Städtebauliche Kriminalprävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge bei Bauleitplanungen, Bebauungsplänen und Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sowie Projekten und städtebaulichen Maßnahmen gemäß besonderem Städtebaurecht, gerne für Ihre Kommune zur Verfügung.

Bergbau

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Kassel, Bergaufsicht (27.07.2026):

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Berechtigungsfeld „Cäcilie“ (Braunkohle) überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zum Vorhaben zu hören. Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn Fehr (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), E-Mail: christian.fehr@uniper.energy) benennen.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45ff. und 80ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.