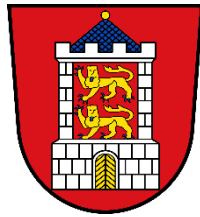


**Stadt Bad Camberg
Stadtteil Würges**



Bebauungsplan "Kachel"

Begründung

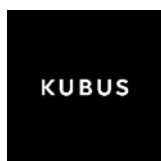


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.2.1	Siedlungsentwicklung und städtebauliche Alternativenprüfung	10
4	Planungsverfahren.....	13
5	Festsetzungen	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
5.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	16
5.6	Öffentliche Grünfläche (ÖG), hier Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung (Retention in Rigolen) und Spielangebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	17
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	18
6.1	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz	18
6.2	Altflächen, Bodenschutz	24
6.3	Landwirtschaft.....	25
6.4	Immissionsschutz	26
6.5	Erschließung	28
6.6	Bergbau.....	30
6.7	Denkmal	30
6.8	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	30
7	Bodenordnung.....	33

Wetzlar, Mai 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Stadt Bad Camberg sieht sich seit mehreren Jahren einer anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Die Interessentenliste umfasste im Juni 2026 eine Anzahl von rund 990 Bauinteressenten, davon etwa 440 Interessenten aus Bad Camberg. Die Anzahl der Interessenten steigt stetig und derzeit (Stand April 2026) beläuft sich die Liste auf rund 1.050 Bauinteressenten, davon etwa 490 aus Bad Camberg selbst. Zudem priorisieren rund 285 Interessenten den Stadtteil Würges. Selbst bei Realisierung der aktuell in Planung befindlichen Baugebiete können insgesamt nur rund 100 Baugrundstücke (davon 44 innerhalb des Baugebiets „Kachel“) bereitgestellt werden. Der bestehende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen kann daher nicht vollständig gedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Bad Camberg das Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden und insbesondere auch jungen Familien weiterhin eine Wohnperspektive im Stadtgebiet zu ermöglichen. Im Stadtgebiet befinden sich derzeit mehrere Baugebiete in Planung. Hierzu zählen das Baugebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Schwickershausen mit rund 24 Bauplätzen, das Baugebiet „Im Geisenstück“ im Stadtteil Oberselters mit rund 31 Bauplätzen sowie das vorliegende Baugebiet „Kachel“ im Stadtteil Würges mit rund 44 Bauplätzen. Auch unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen verbleibt ein ungedeckter Bedarf.

Zur Ermittlung geeigneter Entwicklungsflächen hat die Stadt Bad Camberg im Jahr 2021 eine Untersuchung zur Bewertung potenzieller Siedlungsflächen in den Stadtteilen Oberselters, Schwickershausen und Würges durchführen lassen. In dieser Untersuchung wurden sowohl Innenentwicklungspotenziale, insbesondere Baulücken, als auch mögliche Arrondierungsflächen am Ortsrand analysiert und bewertet. Dabei zeigte sich, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufgrund eingeschränkter Mobilisierbarkeit, insbesondere infolge von Privateigentum, nicht ausreichen, um den bestehenden Bedarf zu decken.

Im Rahmen dieser Potenzialanalyse wurde auch der Bereich „Kachel“ im Stadtteil Würges als grundsätzlich geeignete Entwicklungsfläche identifiziert. Die seinerzeit betrachtete Fläche entsprach allerdings nur einem kleineren Teilbereich der heute vorgesehenen Planung. Im weiteren Planungsverlauf wurde der Geltungsbereich städtebaulich und erschließungstechnisch weiterentwickelt und in Teilen angepasst, um eine funktionale Gebietsabgrenzung, eine geordnete Erschließung sowie eine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,3 ha.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Würges und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Die Flächen sind derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Entwicklung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage dar.

Die Stadt Bad Camberg übernimmt als Grundzentrum im verdichteten Raum eine wichtige Wohn- und Versorgungsfunktion für das umliegende Umland. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besteht zudem eine enge Verflechtung mit dem Rhein-Main-Gebiet, wodurch eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum entsteht. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich sinnvoll, die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich auf die Kernstadt zu konzentrieren, sondern auch in den Stadtteilen maßvoll weiterzuentwickeln.

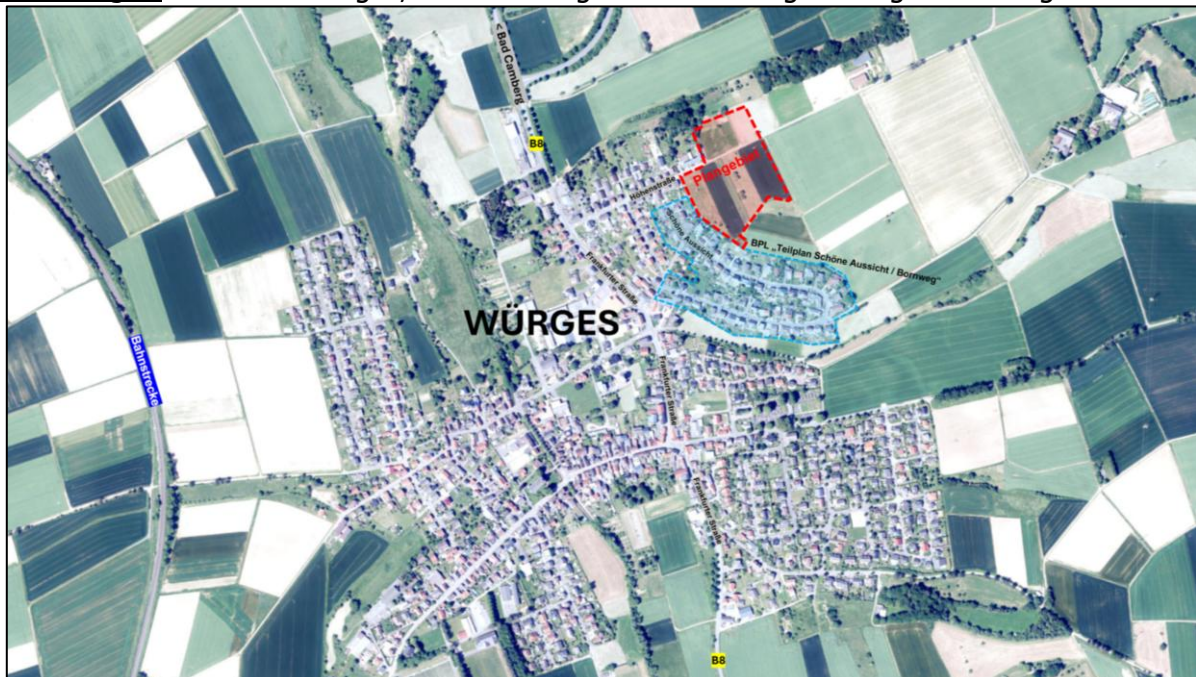
Ziel der Planung ist es, im Bereich „Kachel“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln und damit einen Beitrag zur Deckung des bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarfs zu leisten. Geplant ist die Entwicklung von rund 44 Baugrundstücken für eine überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Wohnnutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans, da die geplante Entwicklung nicht aus den Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Würges der Stadt Bad Camberg und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,3 ha. Es schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und erstreckt sich über Flächen in den Gemarkungen „Kachel“ und „Vor dem Sommergraben“.

Abbildung 1: Übersicht Würges, Bad Camberg mit Einordnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2024, EIGENE BEARBEITUNG

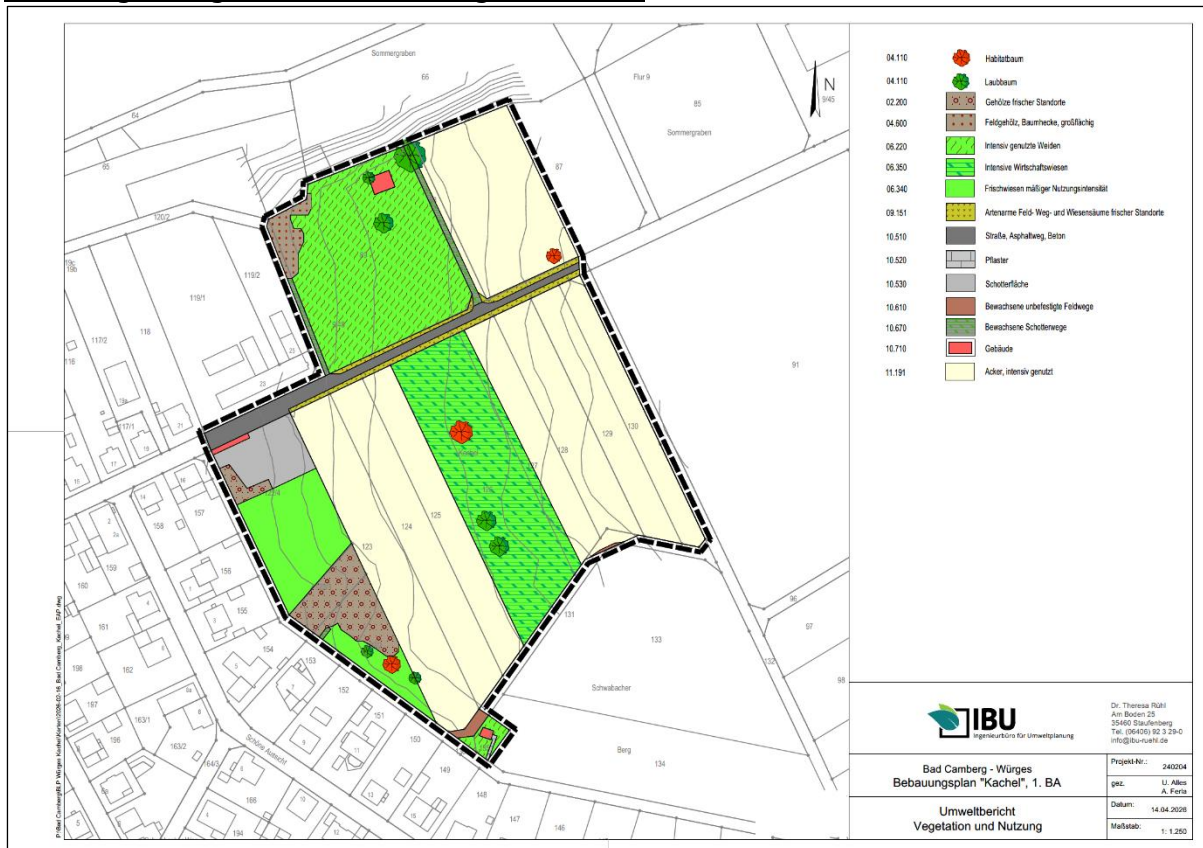
Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung sowie durch landwirtschaftliche Wege begrenzt. Im Norden und Osten schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich angrenzend befindet sich das Baugebiet des Bebauungsplans „Flur 1+2 Teilplan Schöne Aussicht / Bornweg“, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Höhenstraße, von der aus die innere Erschließung des geplanten Baugebiets vorgesehen ist.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Den größten Anteil nehmen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen ein, ergänzt durch eine intensiv genutzte Pferdeweide sowie kleinflächige Grünlandbereiche. Teilbereiche wurden zwischenzeitlich als Bau- bzw. Lagerflächen genutzt.

Insgesamt ist das Gebiet durch eine offene, landwirtschaftlich geprägte Struktur mit nur geringem Gehölzanteil gekennzeichnet.

Abbildung 2: Vegetation und Nutzung im Bestand



QUELLE: IBU, UMWELTBERICHT (2026)

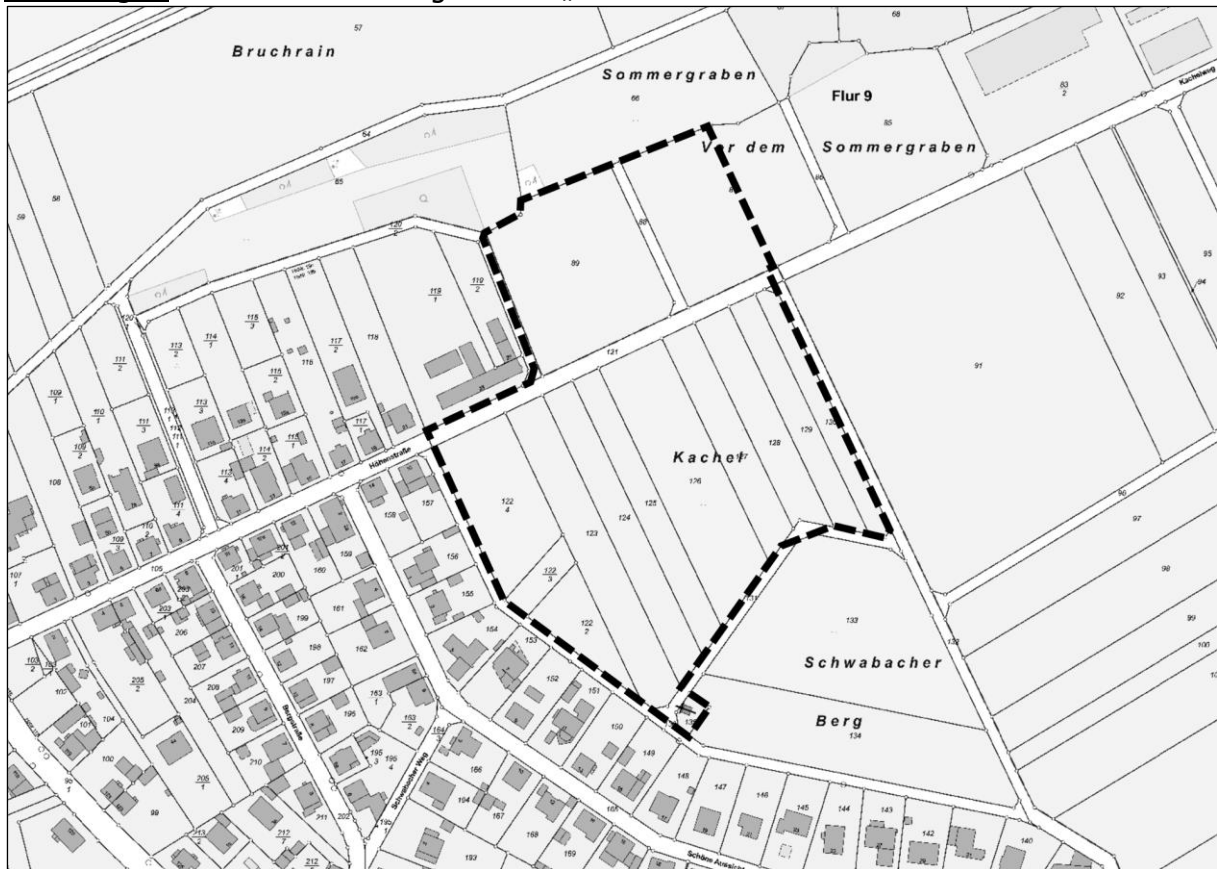
Am nordwestlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein größerer zusammenhängender Baumbestand mit waldähnlicher Ausprägung. Dieser Bereich liegt außerhalb der geplanten Bauflächen und bleibt im Rahmen der Planung erhalten.

Im Süden des Plangebiets, auf dem Flurstück 135, Flur 2, befindet sich eine kleine Kapelle („Zur Heiligen Familie“), die als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt ist. Der Erhalt der Kapelle wird im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2023 angepasst und die Erweiterung des Geltungsbereichs auf den jetzigen Planstand wurde am 25.06.2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es erfolgten kleinräumige Anpassungen einzelner Flurstücke zur Sicherstellung einer funktionalen Erschließung. So wurde im Bereich des Flurstücks 120/2 eine geringfügige Verschiebung des Geltungsbereichs vorgenommen, um die Wegeparzelle weiterhin begeh- und befahrbar zu halten. Zur Kompensation der wegfallenden Wohnbauflächen wurde der Geltungsbereich auf dem Flurstück 87 angepasst und um 3 m nach Osten verschoben. Im Bereich des Flurstücks 131 wurde der Geltungsbereich zugunsten eines verbesserten Grundstückszuschnitts angepasst, wobei die Andienbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke durch die weiterhin bestehenden Wegeparzellen auch weiterhin gewährleistet bleibt.

Die Lage des Plangebiets sowie die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich „Kachel“



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN (2026), EIGENE BEARBEITUNG: MARKIERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

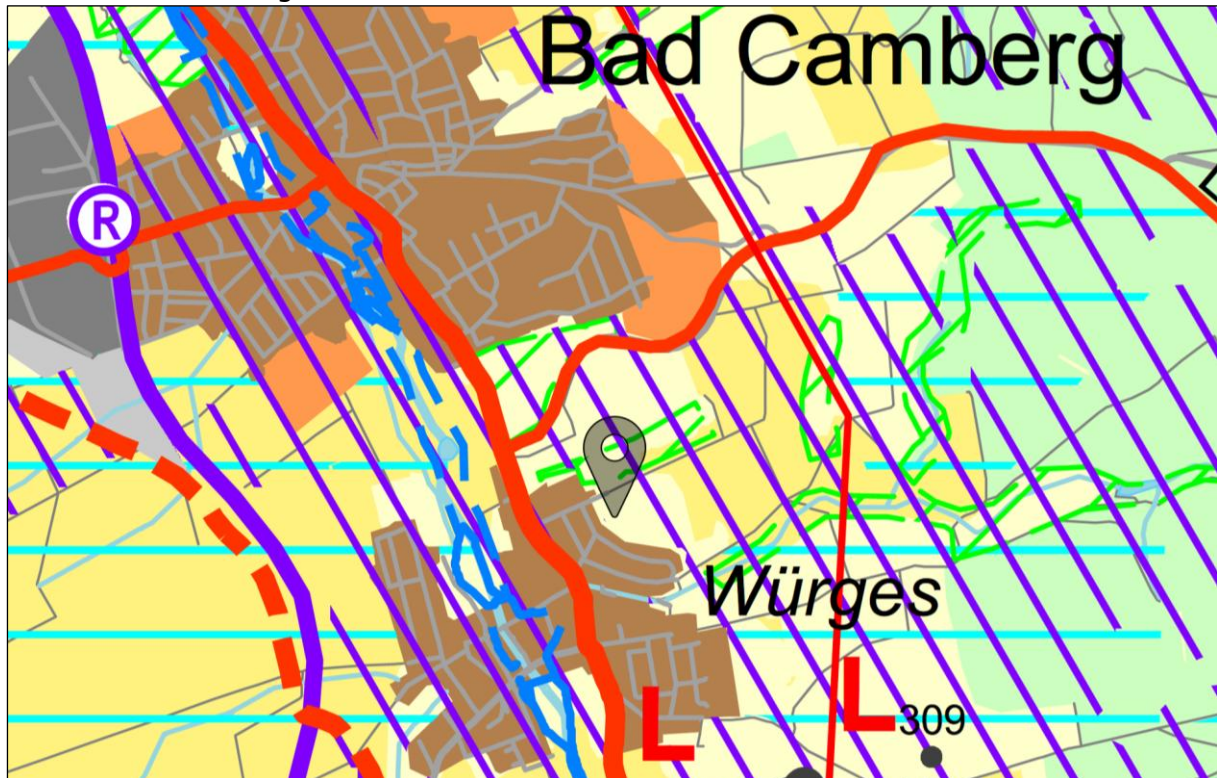
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Bad Camberg sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert.

Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Würges. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Bereich überwiegend als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dargestellt und wird teilweise von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) überlagert.

Nördlich angrenzend befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* (6.1.1-2). Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) an.

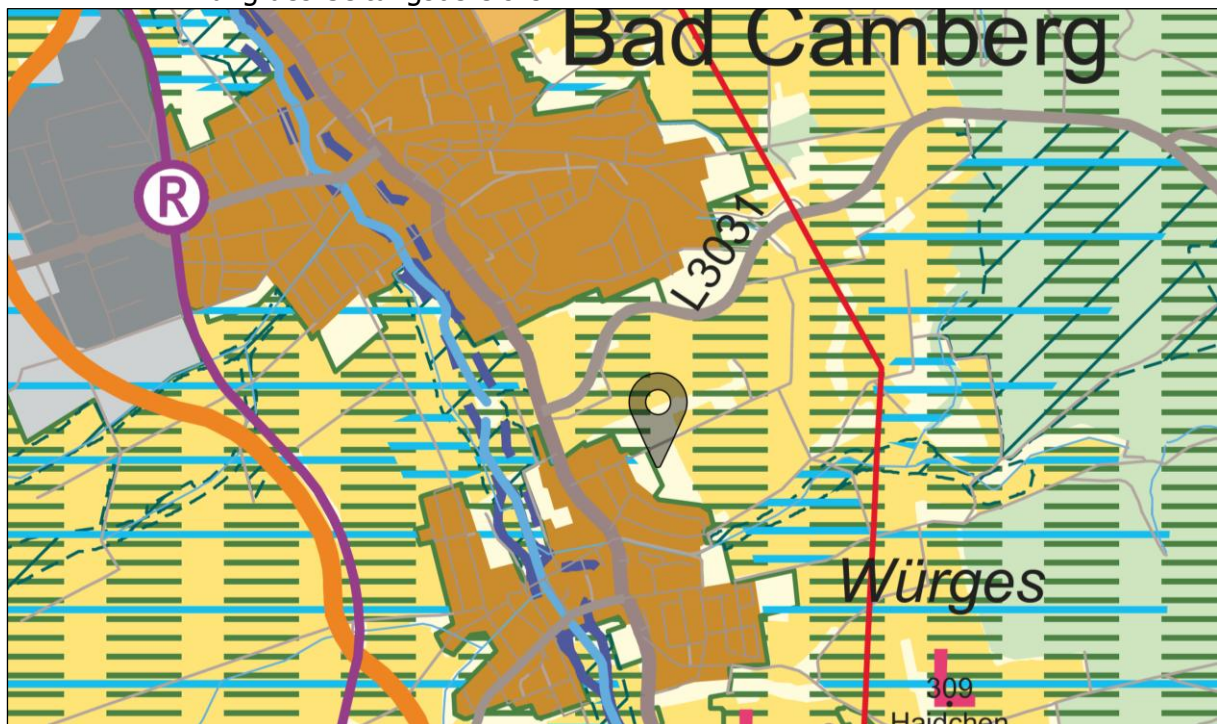
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

Im Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2025 wird die Fläche weiterhin als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt und teilweise durch einen Regionalen Grünzug überlagert.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (Entwurf) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2025 (ENTWURF), EIGENE BEARBEITUNG

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

*„**Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft** sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau geeignete Flächen [...] bilden die Feldfluren abwechslungsreiche Landschaftsbilder und regionaltypische Kulturlandschaften. Sie tragen damit entscheidend zur Erholungseignung bei und sind Lebensräume eines großen Teils der in Hessen vorkommenden Flora und Fauna. Zudem erfolgt in diesen offenen Bereichen der überwiegende Teil der Grundwasserneubildung.“*

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen. In der Abwägung ist der landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die im Plangebiet betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und stehen im funktionalen Zusammenhang mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Entsprechend sind die agrarstrukturellen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Unter Berücksichtigung der im Kapitel „Siedlungsentwicklung und städtebauliche Alternativenprüfung“ dargestellten Ergebnisse, insbesondere der begrenzten Innenentwicklungspotenziale und fehlender besser geeigneter Alternativflächen, wird die Inanspruchnahme der Fläche als vertretbar bewertet.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. In diesen Bereichen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie deren Abfluss gesichert und Beeinträchtigungen der Durchlüftung vermieden werden.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts kommt dem Plangebiet jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion zu. Zwar tragen die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen kleinräumig zur Kaltluftentstehung bei, die maßgeblichen Funktionen für die Frischluftversorgung der Ortslage werden jedoch durch großflächige Offenland- und Waldbereiche im Umfeld übernommen. Das Plangebiet selbst übernimmt keine zentrale Funktion für den Kaltluftabfluss.

Durch die geplante Bebauung sind lediglich kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, die auf das Plangebiet begrenzt bleiben. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung der bestehenden Ortslage ist aufgrund der Randlage sowie der vorgesehenen Bebauungsstruktur nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung klimatischer Belange sind Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen vorgesehen, die zur Minderung von Wärmebelastungen und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Funktionen im Sinne des Regionalplans zu erwarten.

Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit dem Regierungspräsidium Gießen am 01.08.2023 wurde die Siedlungsentwicklung der Stadt Bad Camberg erörtert.

Dabei wurde seitens des Regierungspräsidiums klargestellt, dass der Eigenentwicklungsbedarf der Stadtteile nicht ausschließlich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu bemessen ist. Vielmehr ist eine abstrakte Bedarfsprüfung zugrunde zu legen, bei der insbesondere auch Zuzugseffekte sowie die Funktion der Stadt Bad Camberg als Wohnstandort im Verdichtungsraum zu berücksichtigen sind.

Vor diesem Hintergrund ist es aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich vertretbar, die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich auf die Kernstadt zu konzentrieren, sondern auch in den Stadtteilen, insbesondere in infrastrukturell gut angebundenen Lagen, maßvoll zu entwickeln.

Im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Bad Camberg zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen wurde zudem angeregt, den Bereich „Kachel“ im Stadtteil Würges zumindest als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft darzustellen, um die Möglichkeit einer zukünftigen Siedlungsentwicklung planungsrechtlich offenzuhalten.

Hintergrund dieser Anregung war die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, jedoch von der Genehmigung ausgenommene Wohnbaufläche sowie die Ergebnisse der Untersuchung „Bewertung potenzieller Siedlungsflächen in den Stadtteilen Oberselters, Schwickershausen und Würges“ (2021).

Für den Bereich wurde im Zuge der Regionalplanfortschreibung die Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung bzw. mindestens eine Erweiterung des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft ohne entgegenstehende Vorrangnutzungen vorgeschlagen. Ziel war es, Entwicklungsspielräume für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu sichern und alternative Flächenpotenziale am Standort Würges zu eröffnen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg (FNP 2001) als Wohnbaufläche Planung dargestellt, wurde gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB jedoch im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen und ist somit nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung 6, Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans: rot umrandeter Bereich). Teilbereiche im Westen sind zudem als Flächen mit der Zweckbestimmung Streuobst sowie als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für Teile des Plangebiets noch eine Darstellung enthalten, die auf ein Landschaftsschutzgebiet Bezug nimmt. Die „Wohnbaufläche im Nordosten des Stadtteils Würges (Bereich Höhenstraße)“ wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2000, wegen aktuell nicht auszuräumender Bedenken der Fachplanungsträger (Lage im LSG Taunus, die Entlassung aus dem LSG wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt), vom Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen und ist nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bad Camberg.

Diese Darstellung des Landschaftsschutzgebiets entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen rechtlichen Status. Das ursprünglich geltende Landschaftsschutzgebiet „LSG Taunus“ wurde aufgehoben und steht somit einer FNP Ausweisung/-Änderung nicht mehr entgegen.

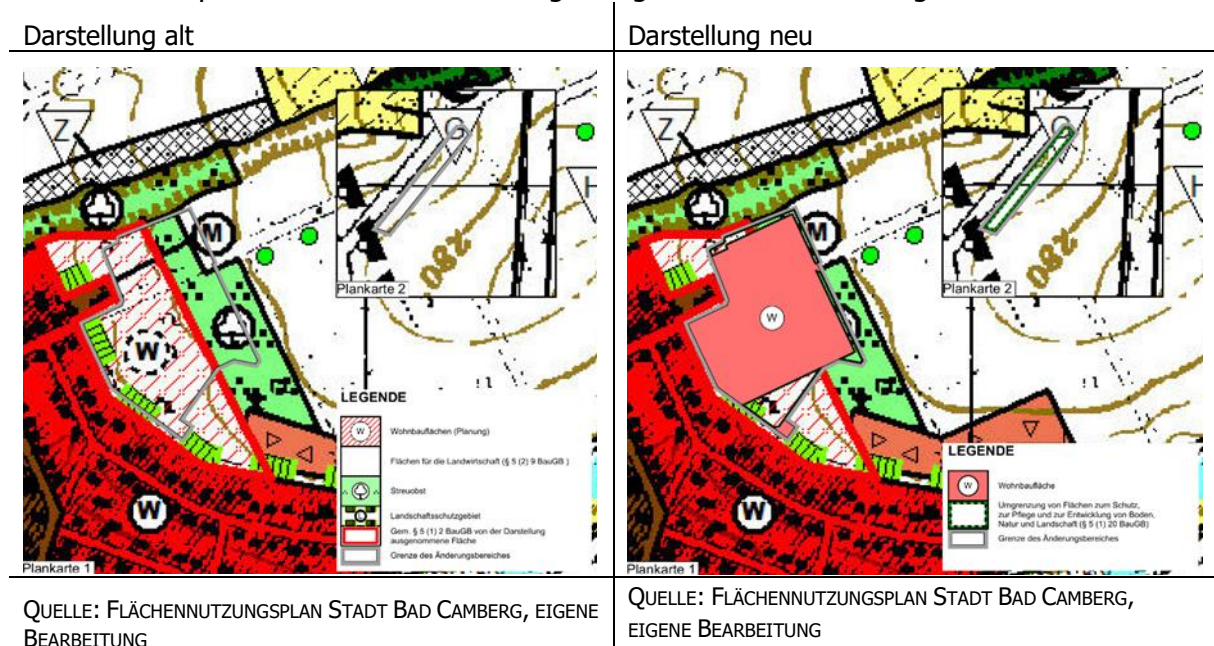
Gemäß der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 15.04.2024 befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der parallel durchgeführten Änderung angepasst.

Die geplante Entwicklung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Würges dar (vgl. Kapitel „Siedlungsentwicklung und städtebauliche Alternativenprüfung“ der Begründung).

Da die geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich künftig als Wohnbaufläche sowie teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Abbildung 6: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg und geänderter Darstellung



3.2.1 Siedlungsentwicklung und städtebauliche Alternativenprüfung

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie den Zielen der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist erst dann gerechtfertigt, wenn die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen.

Innenentwicklungspotenziale

Zur Ermittlung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten wurde durch die Stadt Bad Camberg die Untersuchung „Bewertung potenzieller Siedlungsflächen in den Stadtteilen Oberselters, Schwickershausen und Würges“ (2021) durchgeführt. Gegenstand dieser Untersuchung war eine systematische Analyse vorhandener Baulücken, Nachverdichtungspotenziale sowie möglicher Arrondierungsflächen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für den Stadtteil Würges zunächst rund 20 potenzielle Baulücken ermittelt. Eine Aktualisierung des Baulückenkatasters zeigt jedoch, dass derzeit nur noch 16 Grundstücke als potenzielle Baulücken zu berücksichtigen sind.

Die tatsächliche Aktivierung dieser Flächen ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da sich ein Großteil der Grundstücke im Privateigentum befindet und kurzfristig nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Die Differenz zur ursprünglichen Erhebung ergibt sich insbe-

sondere aus zwischenzeitlichen Entwicklungen, wie erfolgter Bebauung oder veränderter Nutzbarkeit einzelner Flächen.

Darüber hinaus sind einzelne Grundstücke aufgrund ihrer Lage, Größe, ihres Zuschnitts oder bestehender Nutzungen nur eingeschränkt geeignet, um kurzfristig zur Deckung des Wohnraumbedarfs beizutragen.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale reichen daher insgesamt nicht aus, um den bestehenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken.

Bedarf an Wohnbauflächen

Die Stadt Bad Camberg sieht sich seit mehreren Jahren einer anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Nach Angaben der Stadtverwaltung umfasste die Interessentenliste im Juni 2026 eine Anzahl von 990 Bauinteressenten, davon etwa 440 Interessenten aus Bad Camberg. Die Anzahl der Interessenten steigt stetig und derzeit (Stand April 2026) beläuft sich die Liste auf rund 1.050 Bauinteressenten, davon etwa 490 aus Bad Camberg selbst. Zudem priorisieren rund 285 Interessenten den Stadtteil Würges.

Auch die derzeit in Planung befindlichen Baugebiete können diesen Bedarf nur teilweise decken. Hierzu zählen:

- das Baugebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Schwickershausen mit ca. 24 Bauplätzen,
- das Baugebiet „Im Geisenstück“ im Stadtteil Oberselters mit ca. 31 Bauplätzen sowie
- das vorliegende Baugebiet „Kachel“ im Stadtteil Würges mit ca. 44 Bauplätzen.

Selbst bei vollständiger Umsetzung dieser Baugebiete können insgesamt nur rund 100 Baugrundstücke bereitgestellt werden. Der bestehende Bedarf an Baugrundstücken kann daher weiterhin nicht vollständig gedeckt werden.

Der im Regionalplan Mittelhessen festgelegte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Bad Camberg beträgt für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 insgesamt rund 15 ha. Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Deckung dieses gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs dar. Im Regionalplan Mittelhessen wird für die Siedlungsentwicklung ein Orientierungswert von mindestens 25 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) zugrunde gelegt. Maßgeblich für die Ermittlung der Siedlungsdichte ist dabei die Netto-Wohnbaufläche, welche ausschließlich die Baugrundstücke umfasst und Erschließungsflächen sowie öffentliche Grün- und Freiflächen nicht berücksichtigt.

Für das Plangebiet „Kachel“ ergibt sich bei einer Netto-Wohnbaufläche von ca. 23.245 m² (rd. 2,32 ha) und der geplanten Entwicklung von rund 44 Baugrundstücken eine rechnerische Bandbreite von 44 bis maximal 88 Wohneinheiten. Das entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 19 WE/ha im Minimalfall und ca. 38 WE/ha im Maximalfall. Unter Berücksichtigung einer realistischen Ausnutzung der zulässigen Wohneinheiten ergibt sich eine durchschnittliche Dichte von rund 28 WE/ha.

Damit wird der im Regionalplan Mittelhessen vorgegebene Orientierungswert im Mittel eingehalten und leicht überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Umsetzung der zulässigen Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern, variieren kann. Gleichzeitig wird durch die geplante, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Bebauungsstruktur eine städtebaulich angemessene und ortsbildverträgliche Entwicklung gewährleistet.

Prüfung von Alternativflächen

Neben der Innenentwicklung wurden im Rahmen der genannten Untersuchung auch potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen an den Ortsrändern betrachtet und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Dabei wurden insbesondere Kriterien wie die Lage zur bestehenden Siedlungsstruktur, die verkehrliche Erschließung, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie naturschutzfachliche und klimatische Belange berücksichtigt.

Fläche „Graß“

Eine südlich der Ortslage gelegene potenzielle Entwicklungsfläche („Graß“) wurde im Rahmen der Potenzialanalyse geprüft. Für diese Fläche wurden jedoch erhebliche Restriktionen festgestellt. Diese betreffen insbesondere naturschutzfachliche Belange (u.a. vorhandene Gehölz- und Obstbestände sowie potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheiten), erschließungstechnische Einschränkungen (insbesondere mangelnde Andienbarkeit einzelner Grundstücke) sowie Konflikte mit landwirtschaftlichen Nutzungen.

Zudem bestehen aufgrund der Lage an der Frankfurter Straße verkehrliche Einschränkungen. Insgesamt stellt die Fläche daher keine städtebaulich besser geeignete Alternative dar.

Fläche „Ober dem Kuhweg II“

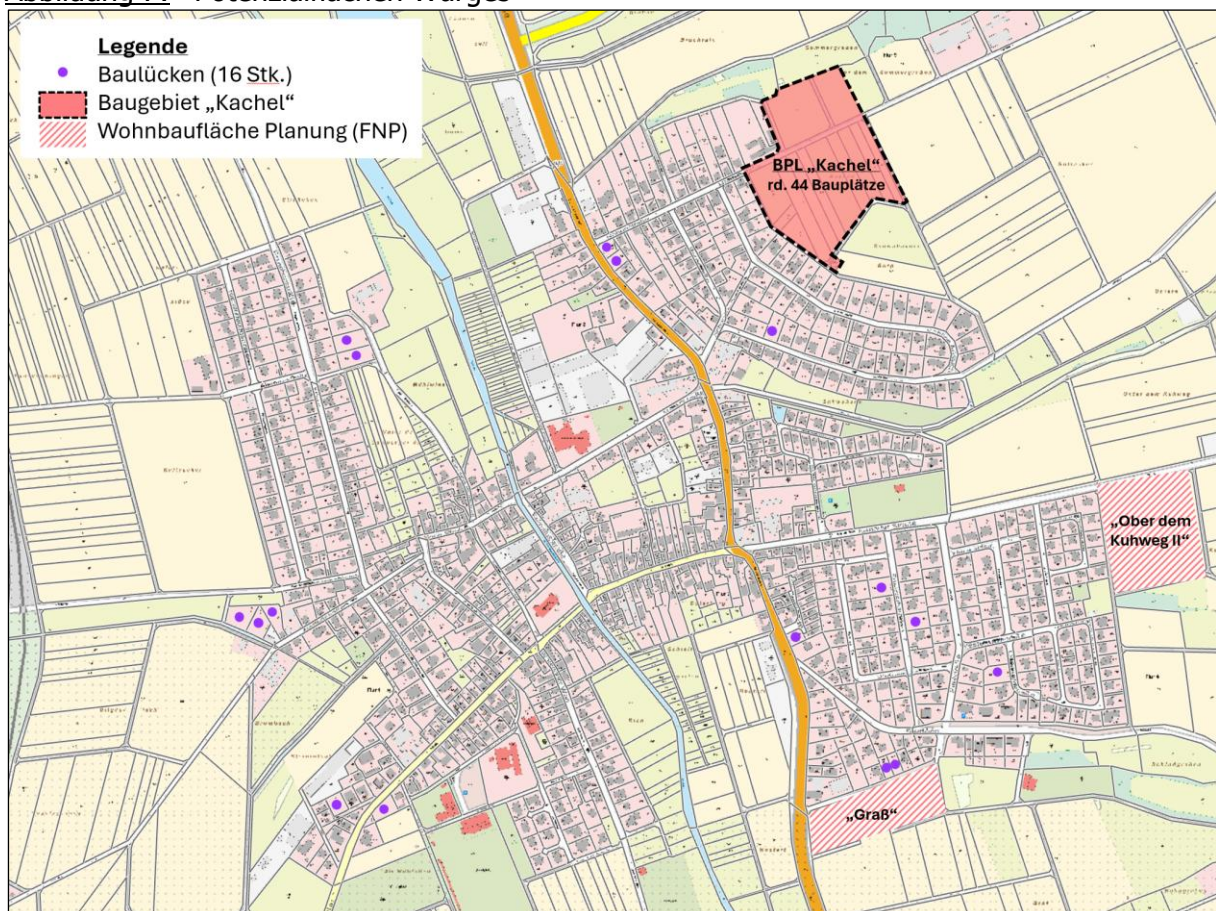
Eine weitere geprüfte Fläche befindet sich im Bereich „Ober dem Kuhweg II“ am östlichen Ortsrand von Würges.

Die Fläche ist aus raumordnerischer Sicht mit mehreren Restriktionen belegt (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie teilweise Grundwasserschutz). Im Entwurf des Regionalplans ist zusätzlich eine Überlagerung durch den Regionalen Grünzug vorgesehen.

Darüber hinaus bestehen wasserwirtschaftliche Anforderungen aufgrund der Lage im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone III, angrenzend Zone II). Die vorhandenen Baumreihen entlang des Kuhwegs sind von hoher landschaftsbildprägender Bedeutung und schränken die Erschließungsmöglichkeiten erheblich ein.

Auch aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Nutzungskonflikte. Insgesamt stellt die Fläche aufgrund der genannten Restriktionen keine städtebaulich besser geeignete Alternative dar.

Abbildung 7: Potenzialflächen Würges



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN (2026), EIGENE BEARBEITUNG

Fläche „Kachel“

Die Fläche „Kachel“ wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse (2021) betrachtet. Die dort untersuchte Fläche entsprach jedoch lediglich einem kleineren Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch von der Genehmigung ausgenommenen Wohnbaufläche.

Die vorliegende Planung umfasst eine erweiterte und städtebaulich optimierte Abgrenzung, die eine geordnete Erschließung sowie eine funktionale Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht. Insbesondere wird eine klare Arrondierung des Ortsrandes erreicht. Bereits in der damaligen Bewertung wurde die Fläche aufgrund ihrer Lage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung grundsätzlich als entwicklungsfähig eingeschätzt. Die Einschränkungen bezogen sich insbesondere auf die geringe Flächengröße und die begrenzte Anzahl möglicher Baugrundstücke.

Die vorliegende Planung stellt somit eine weiterentwickelte Konkretisierung der bereits untersuchten Fläche dar.

Standortbewertung des Plangebiets

Das Plangebiet „Kachel“ schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Würges. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und ergänzt werden.

Der Stadtteil Würges verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur (u. a. Grundschule, Kindergarten, Nahversorgung, gastronomische Angebote sowie ÖPNV-Anbindung). Zudem besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Kernstadt Bad Camberg sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Stadt Bad Camberg übernimmt im Regionalplan Mittelhessen die Funktion eines Grundzentrum und hat damit die Aufgabe, eine angemessene Wohnraumversorgung sicherzustellen. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Rhein-Main-Gebiets besteht zudem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum.

Gesamtbewertung

Die Prüfung der Innenentwicklungspotenziale zeigt, dass diese nicht ausreichen, um den bestehenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Gleichzeitig stehen keine städtebaulich besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, die unter vergleichbaren Rahmenbedingungen kurzfristig entwickelt werden können.

Die Entwicklung der Fläche „Kachel“ stellt daher eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandene Bebauung sowie die Nutzung bestehender Infrastrukturen wird eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet.

4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert. Ergänzend wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Bodenfachbeitrag erarbeitet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Kachel“, da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht den geplanten Nutzungen entsprechen.

Zur fachlichen Absicherung der Planung wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt und in die Planung eingestellt:

- Verkehrsuntersuchung
- Gutachten zu den Lärmeinwirkungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb

- Immissionsschutztechnisches Gutachten (Geruch)
- Baugrunduntersuchung sowie geo- und abfalltechnisches Gutachten
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.03.2025 bis einschließlich 18.04.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 13.03.2025 – 18.04.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im weiteren Verfahren erfolgt nach Fassung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der Satzungsbeschluss wird durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Verfahrensübersicht	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.02.2023 und 25.06.2024
Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung	13.03.2025
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.03.2025 – 18.04.2024
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB	13.03.2025 – 18.04.2024
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	<i>Im weiteren Verfahren</i>
Amtliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	<i>Im weiteren Verfahren</i>
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	<i>Im weiteren Verfahren</i>
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	<i>Im weiteren Verfahren</i>
Feststellungsbeschluss FNP-Änderung	<i>Im weiteren Verfahren</i>
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	<i>Im weiteren Verfahren</i>

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau von Wohnhäusern zu schaffen. Im Plangebiet sollen demnach Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um die Voraussetzungen zur Bebauung zu Wohnzwecken zu schaffen.

Das Planungsvorhaben fügt sich an die angrenzende vorhandene Bebauung im Westen des Plangebiets an.

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität des Allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK_{Geb.}), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine angemessene bauliche Dichte und eine städtebaulich verträgliche Nutzung des Plangebietes zu gewährleisten, wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Gegebenheiten des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets „Schöne Aussicht/Bornweg“, dass eine GFZ von 0,7 und eine GRZ von 0,4 aufweist. Dadurch wird eine harmonische Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht und eine ausreichende Freiflächenversorgung sichergestellt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich am geplanten Vorhaben und erfasst die innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichtenden Hauptanlagen.

Gemäß der Nutzungsschablone wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgelegt. Vollgeschosse sind solche, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung) als Vollgeschosse gelten oder auf ihre Anzahl angerechnet werden. Diese Festsetzung greift die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans auf und berücksichtigt die bestehende Bebauung im westlichen und umliegenden Bereich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes wird neben der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen die weitere Höhenrestriktion Oberkante der Gebäude (OK_{Geb.}) auf 9 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (als Baustraße oder fertig ausgebaute Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, die die Grundstückszufahrt herstellt, maßgebend. Dieser Bezugspunkt gilt im Übrigen im Sinn von § 2 Abs. 6 HBO generell als maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche, soweit die natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt. Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substantielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. In Konkurrenz von Baugrenze und GRZ gilt die enger gefasste Festsetzung. Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind in offener Bauweise und mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

5.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Doppelhäuser auf einem Grundstück gelten als ein Wohngebäude.

Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der westlich anschließenden Bebauung angepasst ist. Zudem soll durch die Festsetzung auch das Maß des planinduzierten Verkehrsaufkommens gesteuert und begrenzt werden.

5.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der geplanten Gebietserschließung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die planungsrechtlich gesicherte Umsetzung zu gewährleisten. Die jeweiligen Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.

5.6 Öffentliche Grünfläche (ÖG), hier Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung (Retention in Rigolen) und Spielangebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Kombination von Regenwasserrückhaltung und wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielangeboten.

Zulässig ist die Anlage einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung (Retention in Rigolen). Die Fläche ist begrünt anzulegen. Oberirdische bauliche Nebenanlagen in Form von Spielgeräten und sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für Kleinkinder / Kinder / junge Erwachsene und Senioren sowie für Sitzgelegenheiten und Witterungsschutz zulässig.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung (Rigolensystem) zulässig. Die Fläche ist oberirdisch als begrünte Freifläche auszubilden. Ergänzend sind bauliche Nebenanlagen in Form von Spielgeräten, Aufenthalts- und Sitzbereichen sowie Einrichtungen für verschiedene Altersgruppen zulässig.

Zur Sicherstellung eines geordneten und schadlosen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser werden im Plangebiet Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Grundlage hierfür bildet die fachgutachterliche Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung, der örtlichen Bodenverhältnisse sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Entwässerungssystems. Ziel der Festsetzung ist es, die durch die geplante Bebauung verursachte Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugleichen und eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungsanlagen zu vermeiden. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke und Infrastrukturen ausgeschlossen werden. Damit wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie den Grundsätzen des § 55 WHG Rechnung getragen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers und die gedrosselte Abgabe dessen in das Kanalnetz erfolgen über unterirdische Rigolensysteme mit entsprechend dimensioniertem Volumen. Die Bemessung basiert auf der zugrunde liegenden Entwässerungsplanung und ist im Rahmen der Erschließung verbindlich umzusetzen.

Durch die Kombination von wasserwirtschaftlicher Funktion und Aufenthaltsqualität wird eine flächensparende und multifunktionale Nutzung der öffentlichen Grünfläche erreicht.

Die Herstellung, dauerhafte Sicherung und Unterhaltung der Anlagen erfolgen im Rahmen der öffentlichen Erschließung.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff minimiert werden.

Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagen- und Stellplatzzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Innerhalb der als **G 1** und **G 2** festgesetzten Flächen sind geschlossene standortgerechte Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Textliche Festsetzung 6.2). Bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.

Innerhalb der als **G 3** festgesetzten Fläche ist an deren nördlichen Rand abgrenzend zum geplanten Wohngebiet eine 5 m breite geschlossene standortgerechte Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der weiteren Fläche sind insgesamt mindestens acht Obstbäume traditioneller Sorten zu pflanzen (siehe Pflanzliste 3). Die verbleibende Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Festsetzungen zur durchzuführenden Mahd und Nachsaat sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 festgehalten. Eine Nachbeweidung der Fläche durch Ziegen und Schafe ist zulässig, sofern die Bäume wirksam vor Schäden geschützt werden. Ebenso ist das Aufstellen von Bienenstöcken zulässig (vgl. Textliche Festsetzung 6.3).

Im Plangebiet wurde am östlichen Rand ein Revier der Feldlerche nachgewiesen. Zur Kompensation des betroffenen Brutreviers muss durch eine CEF-Maßnahme entsprechend ein Ausgleich geschaffen werden. Im zugehörigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage des Bebauungsplans), erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl „IBU Staufenberg“, wird die CEF-Maßnahme „C 01“ (artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG festgelegt: „Nutzungsextensivierung und Blühstreifen für Feldlerche“. Auf einer im Besitz der Stadt Bad Camberg liegenden landwirtschaftlichen Fläche wird der geforderte Blühstreifen (**G 4**) mit anschließendem Schwarzbrachestreifen (**G 5**) von 6 m Breite festgelegt zur Anlage und Pflege. Dargestellt sind die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter den Bezeichnungen „**G 4**“ und „**G 5**“.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Zur Erhaltung von Bestandsbäumen wurden die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind zur Gebietsdurchgrünung je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche (nach Grundflächenzahl zu errechnen) ein Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Textliche Festsetzungen 7.1). Ergänzend hierzu sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu

begrünen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Die Standorte der Sträucher und Bäume auf den Baugrundstücken sind freigestellt. Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden. (vgl. Textliche Festsetzungen 7.2).

Die zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, bei Ausfällen zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen (vgl. Textliche Festsetzungen 7.3).

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Rahmen des durch die Ingenieurgesellschaft Müller mbH (igmbh) erarbeiteten wasserrechtlichen Fachbeitrags (Erläuterungsbericht, Stand 2026, Vorabzug) untersucht. Ergänzend hierzu wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das insbesondere Aussagen zu den Bodenverhältnissen und den Versickerungseigenschaften im Plangebiet trifft. Die Ergebnisse beider Fachgutachten sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Das Plangebiet (Bereich der Baugrundstücke und verkehrlichen Erschließung) umfasst eine Fläche von rund 2,75 ha und soll als Wohnbaugebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die Höhenstraße.

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 wie folgend behandelt:

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

In der Umgebung befinden sich mehrere festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete, darunter das Trinkwasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Etzwiese“ in ca. 300 m südöstlicher Entfernung sowie das Trinkwasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Am Mühlberg“ in ca. 500 m westlicher Entfernung. Ein weiteres Schutzgebiet („Tiefbrunnen Blinzelberg“) befindet sich in rund 760 m östlicher Richtung. Diese Schutzgebiete werden durch die Planung nicht direkt berührt. Aufgrund der Entfernung sowie der topografischen Verhältnisse sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Hydrogeologisch ist das Plangebiet dem Großraum „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“ sowie dem hydrogeologischen Raum „Rheinisches Schiefergebirge“ zuzuordnen. Es liegt überwiegend in einer hydrogeologischen Einheit mit mittlerer Durchlässigkeit (Grundwasserleiter), während Teilbereiche gering durchlässige Festgesteine (Grundwassergingleiter) aufweisen.

Abbildung 8: Übersicht Trinkwasserschutzgebiete



QUELLE: WRRL.HESSEN.DE (AUSZUG AUS ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FACHBEITRAG WASSERWIRTSCHAFT VON DER INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH „IGMBH“, STAND 2026, VORABZUG)

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der südöstlich verlaufende Schwabach sowie der westlich gelegene Emsbach und deren jeweilige Überschwemmungs- und Abflussbereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG. Hochwasserbedingte Einschränkungen für die geplante Nutzung bestehen daher nicht.

Niederschlagswasser und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeführt.

Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden (kf-Werte von etwa 10^{-6} bis 10^{-8} m/s) ist eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher zentral zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

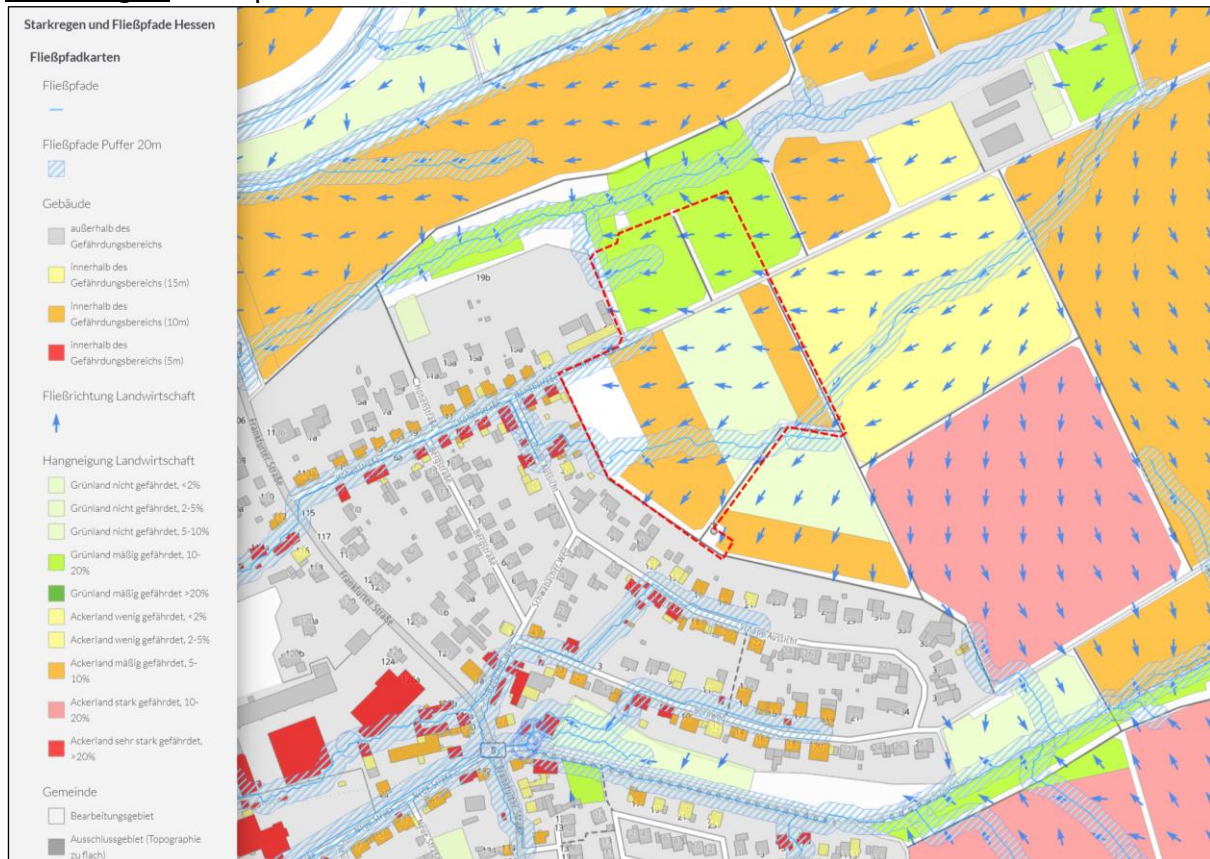
Hierzu ist ein Rigolensystem innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltungsvolumen wurde gemäß DWA-A 117 ermittelt und beträgt rund 303 m³. Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des bestehenden Kanalnetzes erfolgt die Ableitung mit einer gedrosselten Abflussspende von 10 l/s·ha, entsprechend einem Drosselabfluss von etwa 12,5 l/s. Die Einleitung erfolgt aufgrund der topografischen Verhältnisse in den bestehenden Mischwasserkanal in der Höhenstraße am Schacht CWM2. Eine alternative Ableitung, insbesondere in Richtung der Straße „Schöne Aussicht“ oder in ein Gewässer, ist aufgrund der Geländeverhältnisse und fehlender Anschlussmöglichkeiten nicht umsetzbar.

Die hydraulische Kanalnetzberechnung zeigt, dass ein 3-jährliches Regenereignis einstaufrei und ein 5-jährliches Regenereignis überstaufrei abgeleitet werden kann. Die Überprüfung der Behandlungsbedürftigkeit gemäß DWA-A 102-2 ergibt, dass für das anfallende Niederschlagswasser keine zusätzliche Behandlung erforderlich ist.

Starkregen und Außengebietszuflüsse

Das Plangebiet wird durch ein Außeneinzugsgebiet von rund 3,05 ha beeinflusst. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und weisen ein Gefälle von etwa 2–5 % auf. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist insbesondere aus östlicher Richtung mit oberflächlichem Zufluss bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Abbildung 9: Fließpfadkarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025), EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Gemäß der Fließpfadkarte sowie den Auswertungen des Starkregenviewers Hessen verlaufen Fließwege im Bereich des Plangebiets.

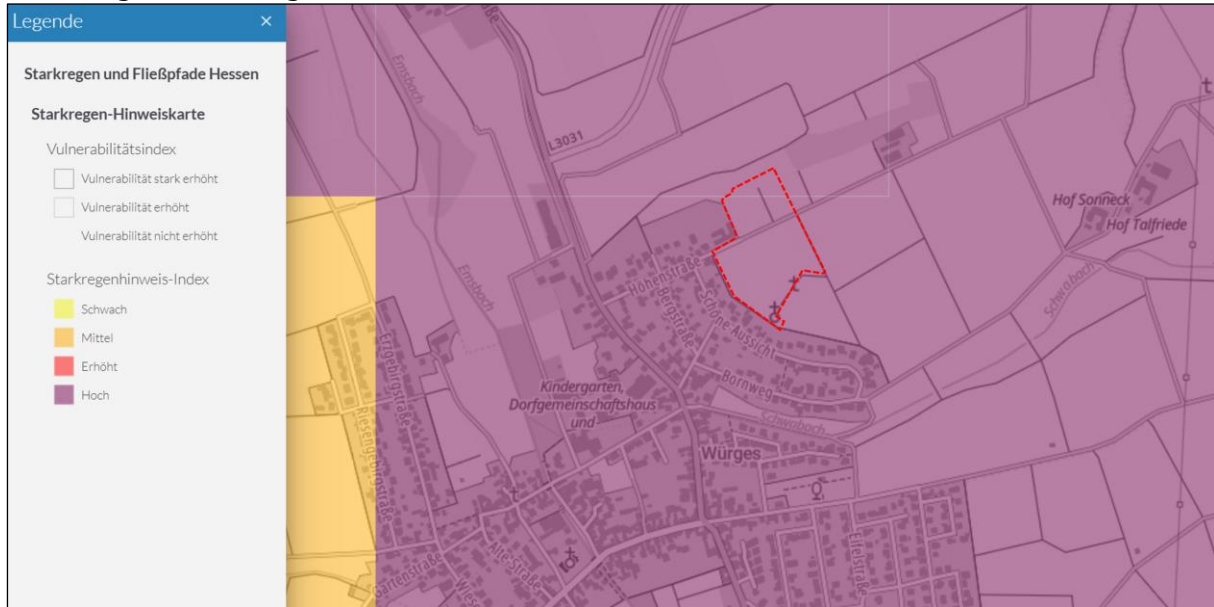
Die Außengebietsabflüsse wirken gemäß Fachbeitrag Wasserwirtschaft nicht unmittelbar auf das Entwässerungssystem, sondern treffen zunächst auf die geplanten Erschließungs- und Freiflächen. Daher sind bei der Planung und Ausführung der Freiflächen geeignete Maßnahmen zur schadlosen Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

Zur Sicherung gegenüber Außengebietszuflüssen wird am östlichen Rand des Plangebiets eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist die Anlage einer Mulde zur Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenabflüssen vorgesehen. Eine kaskadierende Ausbildung kann zur Verbesserung der Rückhaltewirkung beitragen.

Ergänzend sind die allgemeinen Hinweise und Handlungsempfehlungen des Landes Hessen zum Umgang mit Starkregenereignissen bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

In der Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als hoch bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als nicht erhöht gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich ist ein minimaler Bereich im Bereich der erhöhten Vulnerabilität dargestellt.

Abbildung 10: Starkregen-Hinweiskarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025), EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Schmutzwasser

Die Ermittlung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls erfolgt auf Grundlage der geplanten Nutzung als Wohngebiet. Bei Annahme von 44 Baugrundstücken, maximal 88 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von 3 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rund 264 Personen.

Auf Basis eines spezifischen Wasserverbrauchs von 120 l/(E·d) sowie eines Tagesspitzenfaktors ergibt sich ein Schmutzwasseranfall von rund 0,66 l/s. Die zusätzlichen Abwassermengen können über das bestehende Kanalnetz abgeführt werden.

Die Auswirkungen auf die Kläranlage sowie auf die Entlastungsanlagen werden im Rahmen der aktuell in Fortschreibung befindlichen SMUSI-/MOMENT-Berechnung berücksichtigt.

Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung des Stadtteils Würges erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Camberg. Grundlage der Wasserversorgung bildet die Wasserversorgungsstudie der Stadtwerke Bad Camberg aus den Jahren 1996/1997, in der sowohl der damalige Bestand als auch ein prognostizierter Endausbauzustand betrachtet wurden.

Die Versorgung des Stadtteils erfolgt über die Tiefbrunnen Würges I („Blinzelberg“), Würges II („Untere Etzwiese“) sowie Würges III („Walsdorfer Weg“), welcher im Jahr 2005 zusätzlich in die Versorgung eingebunden wurde. Ergänzend besteht seit dem Jahr 2006 eine teilweise Anbindung an den Tiefbrunnen „Mühlberg“ zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und zur Entlastung der örtlichen Brunnenanlagen bei Regenerierungsmaßnahmen.

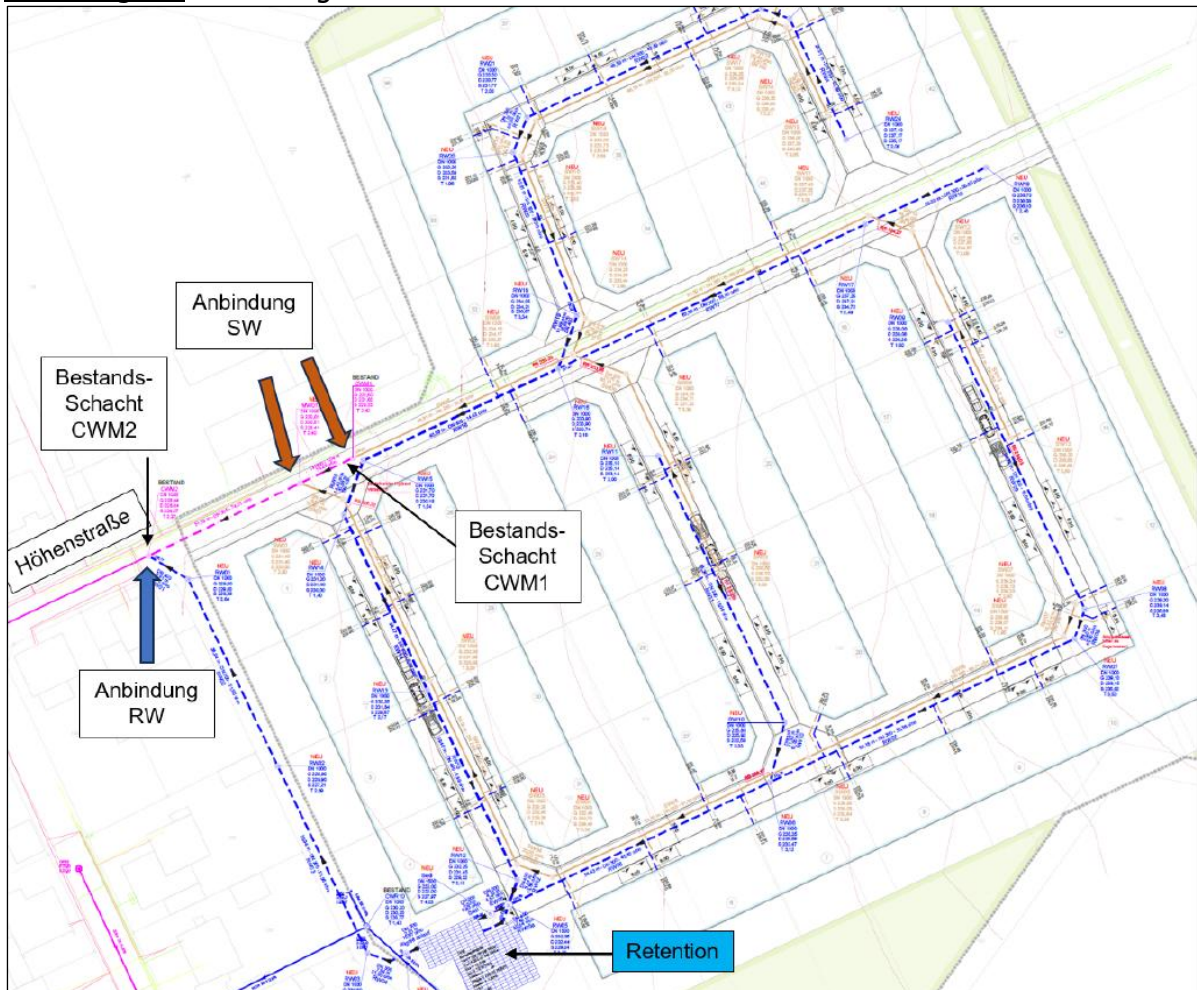
Für die drei Tiefbrunnen bestehen wasserrechtlich genehmigte Entnahmemengen von insgesamt rund 220.000 m³/Jahr. Die tatsächlichen Förder- und Verbrauchsmengen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Trinkwasserversorgung des Stadtteils grundsätzlich gesichert ist.

Der zukünftige Trinkwasserbedarf des Plangebiets wurde im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag ermittelt. Bei einer angenommenen Einwohnerzahl von rund 264 Personen ergibt sich ein zusätzlicher Wasserbedarf von ca. 11.563 m³ pro Jahr bzw. rund 31,7 m³ pro Tag. Nach Angaben der Stadtwerke Bad Camberg kann dieser zusätzliche Bedarf durch die vorhandenen Gewinnungsanlagen abgedeckt werden.

Die Stadtwerke Bad Camberg haben zudem im Jahr 2024 eine sogenannte „Wasserampel“ eingeführt, über welche bei möglichen Versorgungsengpässen informiert wird. Hierdurch soll insbesondere in Trockenperioden ein sensibler Umgang mit Trinkwasser unterstützt werden.

Der Mehrbedarf durch das Neubaugebiet „Kachel“ in Höhe von 11.563 m³ pro Jahr bzw. 31,68 m³/ Tag ist durch die Tiefbrunnen abdeckbar.

Abbildung 11: Anbindung an bestehende Kanäle der Höhenstraße



QUELLE: FACHBEITRAG WASSERWIRTSCHAFT – ERLÄUTERUNGSBERICHT VON IGMBH (2026, VORABZUG)

Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen sind so auszubilden, dass für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBK) ist es Aufgabe der Gemeinde/Stadt eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W

331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes zu prüfen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Anlagen ausreichend zu dimensionieren.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Allgemeine Wohngebiet wurde gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 anhand der geplanten baulichen Nutzung mit 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden angesetzt. Gemäß den vorhandenen Löschwasserplänen steht am Hydranten SW06001 rechnerisch eine Entnahmemenge von rund 74,8 m³/h zur Verfügung. Im Bereich Höhenstraße / Schöne Aussicht / Bornweg sowie Bergstraße können derzeit 48 m³/h garantiert werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung sowie die Anordnung der Hydranten sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und den Stadtwerken Bad Camberg abzustimmen.

Tabelle 1: Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlungsgebiete (WS) ^{a)} Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Dorfgebiete (MD) ^{a)} dörfliche Wohngebiete (MDW) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industrie- Gebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}	l/ min (m³/h)	l/ min (m³/h)	l/ min (m³/h)	l/ min (m³/h)	l/ min (m³/h)	l/ min (m³/h)
Klein ←	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel ←	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß ←	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Überwiegende Bauart

feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmende ^{d)} oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{d)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

a)	Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
b)	Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
c)	Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
d)	Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
e)	Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Tabelle 1 Richtwerte für den Löschwasserbedarf

Tabelle 1 Richtwerte für den Löschwasserbedarf

QUELLE: TABELLE 1, DVGW W 405

Grundwasser und Versickerung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Die Böden sind als schwach feucht bis feucht einzustufen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Flächen sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Nebenflächen getroffen. Eine darüber hinausgehende Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Entwässerung erfolgt daher geordnet über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in das bestehende Kanalnetz.

6.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kachel“ liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 15.04.2025 sind für das Plangebiet keine Einträge in der Altflächendatei vorhanden.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten dennoch Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sachverhalt der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist in diesem Fall das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

Auf Grundlage einer Auswertung aussagefähiger Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine weitergehende systematische Flächenuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Für die Planung werden die folgenden bodenfunktionalen Minderungsmaßnahmen angesetzt:

- Ausweisung von Bodenschutz-/Tabuflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Die Fläche „G3“ ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vom allgemeinen Wohngebiet abzugrenzen, um ein Befahren zu verhindern. Hierdurch können bauzeitliche Beeinträchtigungen auf die Böden verhindert werden.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Ziel der Maßnahme (Textliche Festsetzung 6.1) ist die Verminderung von versiegelten Flächen, der Erhalt von Teilen der natürlichen standorttypischen Bodenfunktion (§ 2 BBodSchG) und die Verbesserung des Kleinklimas und die Entlastung der Entwässerung.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden- mehr als Baugrund*“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen.

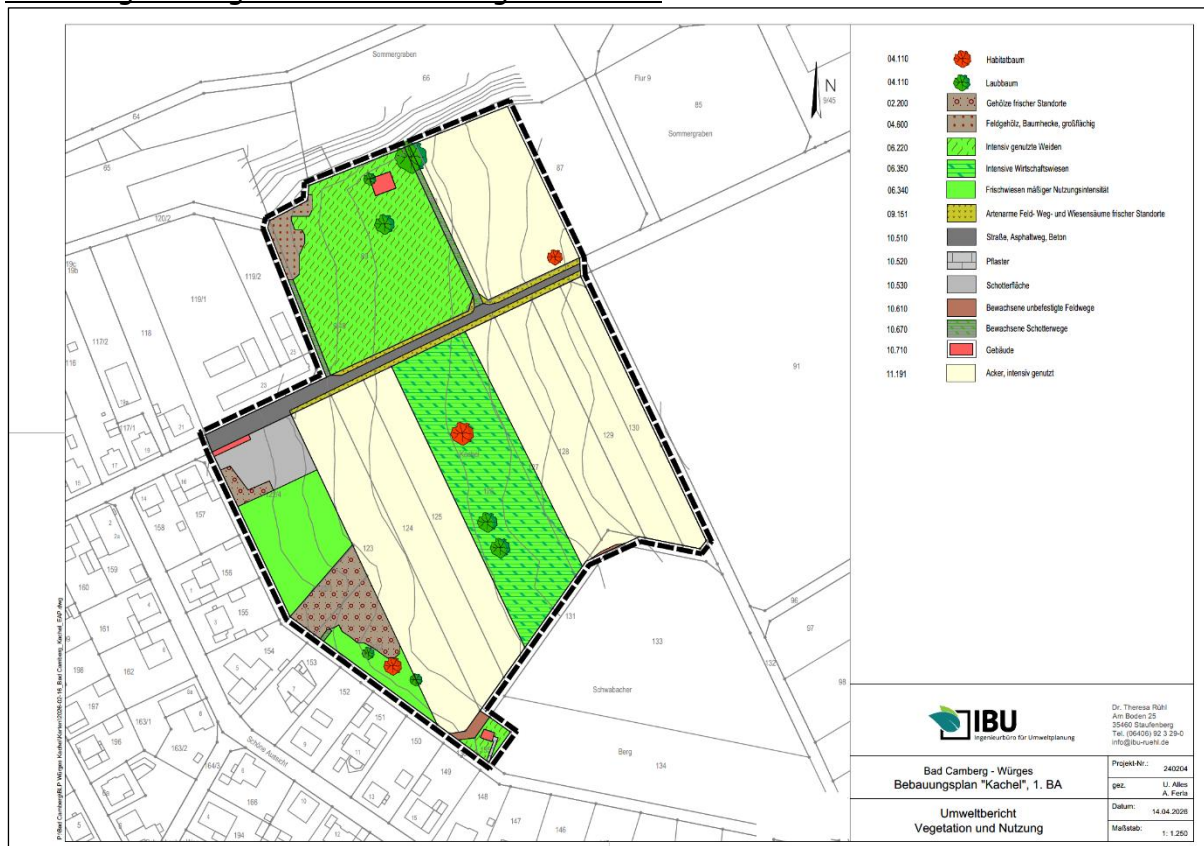
Im Rahmen der Umweltprüfung mit Bodenfachbeitrag werden die Belange des Bodenschutzes vertiefend untersucht.

6.3 Landwirtschaft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie Teilbereiche mit Dauergrünland (Pferdeweide) und untergeordneten Lagerflächen.

Mit der Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Hiervon sind, laut eingegangener Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, insbesondere zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Für einen Betrieb ergibt sich ein Flächenverlust von insgesamt rund 2,22 ha, davon ca. 1,19 ha Ackerfläche und ca. 1,03 ha Dauergrünland. Die Flächen dienen derzeit sowohl der Futtererzeugung als auch der landwirtschaftlichen Produktion und stellen zugleich eine Grundlage für betriebliche Einkommensbestandteile dar (u. a. Direktzahlungen, Agrarumweltprogramme wie HALM).

Abbildung 12: Vegetation und Nutzung im Bestand



QUELLE: IBU, UMWELTBERICHT (2026)

Darüber hinaus befindet sich im unmittelbaren nördlichen Umfeld des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im Jahr 2020 im Rahmen des Agrarinvestitionsförderungspro-

gramms (AFP) gefördert wurde und einer entsprechenden Zweckbindungsfrist von mindestens 12 Jahren unterliegt. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Planung eine fachgutachterliche Bewertung möglicher Nutzungskonflikte vorgenommen.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage des vorliegenden Geruchsgutachtens sowie des schalltechnischen Gutachtens. Dabei wurde der landwirtschaftliche Betrieb entsprechend der in den Gutachten zugrunde gelegten Betriebsbeschreibung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Gutachten zeigen, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebssituation die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden. Gleichzeitig wird festgestellt, dass eine betriebliche Weiterentwicklung grundsätzlich möglich ist, sofern diese im Rahmen der gutachterlich angenommenen Randbedingungen erfolgt. Im Falle weitergehender Änderungen der Betriebsstruktur sind erneute gutachterliche Nachweise erforderlich.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung dar und ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, der begrenzten Innenentwicklungspotenziale sowie der städtebaulich geeigneten Lage wird die Inanspruchnahme der Flächen jedoch als vertretbar bewertet.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, der begrenzten Innenentwicklungspotenziale sowie der städtebaulich geeigneten Lage des Plangebiets am Siedlungsrand wird die Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen der Abwägung als vertretbar bewertet. Im Ergebnis wird den Belangen der Wohnraumschaffung ein überwiegendes Gewicht eingeräumt.

6.4 Immissionsschutz

Geruch

In rund 200 m Luftlinie befindet sich im Nordosten des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vorab ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zur Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf zu erwartende Geruchsemissionen unter Berücksichtigung der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung im Nordosten des Plangebiets gefordert.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. agr. Karl Michael Herdt erstellte im Auftrag ein Gutachten, mit Berechnung der zu erwartenden Emissionen und Immissionen.

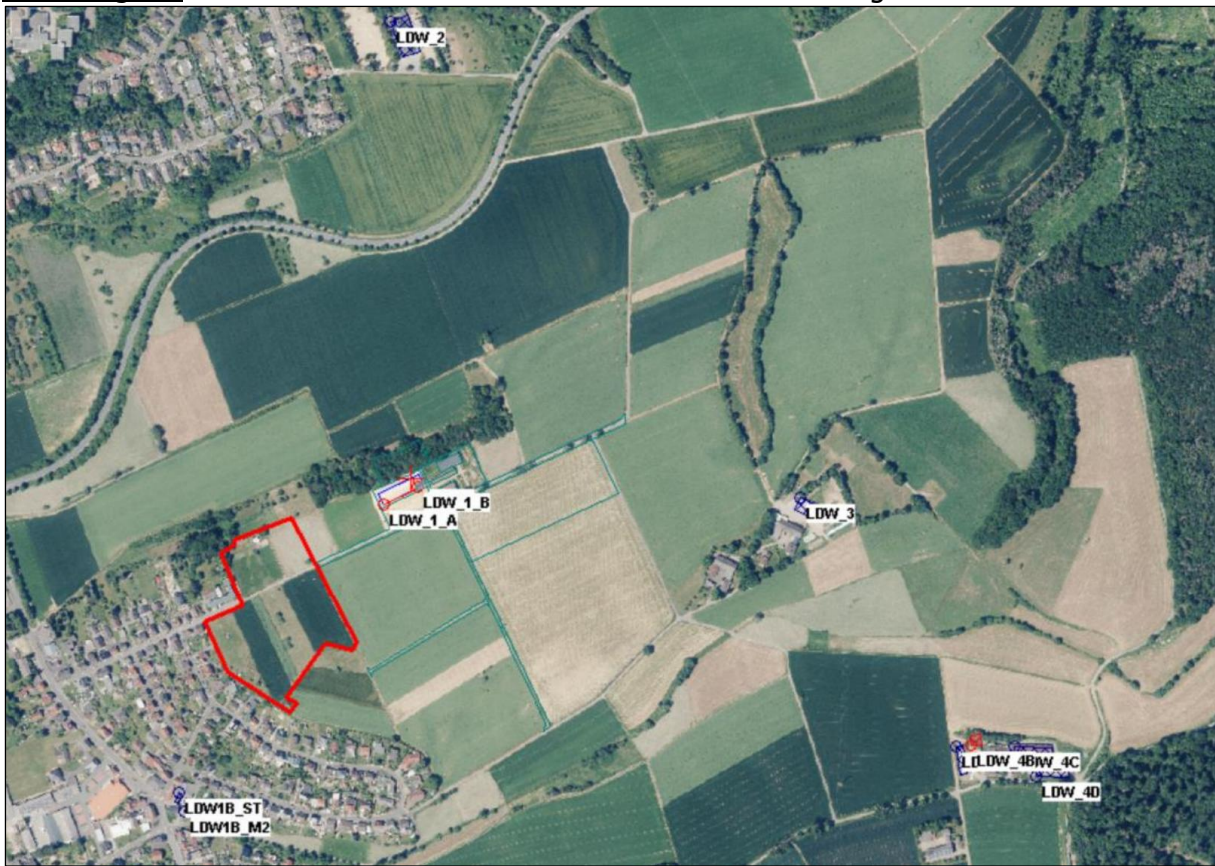
Das Gutachten betrachtet die möglichen Auswirkungen von 5 Standorten emittierender Betriebe im Umfeld des Plangebietes (siehe Abbildung 13).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass aufgrund der Bewertung und der durchgeführten Ausbreitungsrechnung festgestellt werden kann, dass im Bereich des Plangebiets keine emissionsbedingten, schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anwohner im Hinblick auf Gerüche zu erwarten sind. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Neben den Geruchsemissionen wurde im Gutachten auch der Luftschadstoff Staub betrachtet. Hierzu wird ausgeführt, dass die Emissionen der relevanten landwirtschaftlichen Betriebe unterhalb der Irrelevanzschwelle liegen. Der Bagatellmassenstrom für diffus emittierten Gesamtstaub gemäß Nr. 4.6.1.1 TA Luft 2021 wird nicht überschritten, sodass eine weitergehende Betrachtung mittels Ausbreitungsrechnung nicht erforderlich ist. Insgesamt sind daher auch im Hinblick auf Staub keine relevanten Immissionsbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.

Bei zukünftigen Änderungen der Betriebsstruktur oder der Tierhaltungsintensität ist eine erneute gutachterliche Bewertung erforderlich. Das Immissionsschutzrechtliche Gutachten befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Abbildung 13: Übersicht emittierender Betriebe im Umfeld des Plangebiets



QUELLE: KMH GUTACHTEN (2024)

Lärm

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e. V., den Landkreis Limburg-Weilburg (Fachdienst Landwirtschaft) sowie das Regierungspräsidium Gießen Hinweise auf mögliche Lärmimmissionen ausgehend von einem landwirtschaftlichen Betrieb im Umfeld des Plangebiets vorgebracht. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zur bestehenden Rindermastanlage nordöstlich des Plangebiets (Entfernung ca. 120 m) potenzielle Geräuscheinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können und mögliche Einschränkungen der betrieblichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Vor diesem Hintergrund wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Lärmeinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf das geplante Wohngebiet erstellt.

Der untersuchte Betrieb ist den nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen zuzuordnen. Die TA Lärm findet daher keine unmittelbare Anwendung, wird jedoch im Gutachten als fachliche Orientierung zur Beurteilung der Zumutbarkeit herangezogen.

Die gutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Baugrenzen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen zur Tagzeit bis zu 10 dB(A) und zur Nachtzeit bis zu 8 dB(A).

Die Berechnung basiert auf konservativen Annahmen und stellt eine obere Abschätzung eines mittleren Emissionsgeschehens dar, sodass die tatsächlichen Geräuschbelastungen voraussichtlich darunter liegen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des landwirtschaftlichen Betriebs sind somit im Plangebiet nicht zu erwarten.

Darüber hinaus zeigt das Gutachten, dass weiterhin Entwicklungsspielräume für den landwirtschaftlichen Betrieb bestehen. Eine betriebliche Weiterentwicklung ist grundsätzlich möglich, insbesondere bei einer Ausrichtung der Erweiterung in östlicher, vom Plangebiet abgewandter Richtung.

Eine unzumutbare Einschränkung der bestehenden oder zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung ist daher nicht zu erwarten.

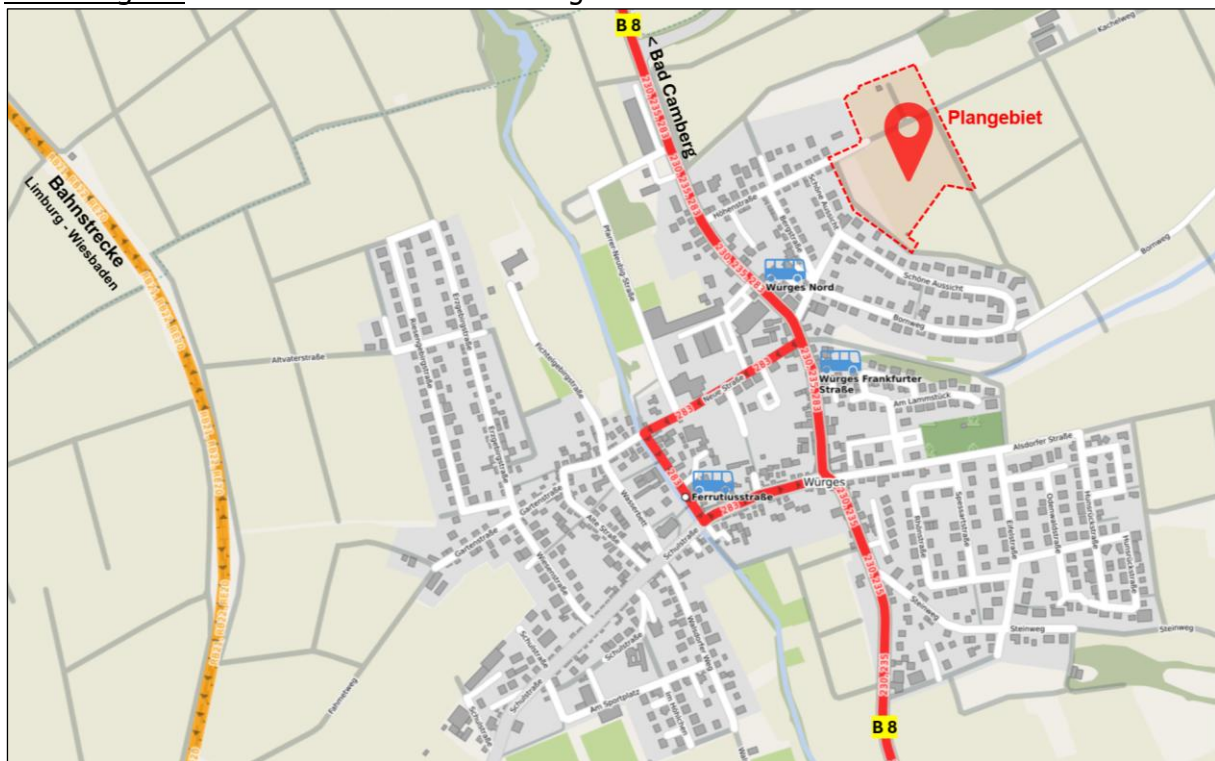
6.5 Erschließung

Verkehr und ÖPNV

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich über die Höhenstraße erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Würges Nord“ (ca. 280 m Entfernung) sowie „Würges Frankfurter Straße“ (ca. 450 m Entfernung) sind fußläufig in etwa 5 bis 7 Minuten erreichbar. Von dort bestehen Busverbindungen über die Linien 230, 235 und 283, welche die Stadtteile von Bad Camberg, den Ortsteil Esch der Gemeinde Waldems sowie Stadtteile der Stadt Idstein anbinden.

Der Bahnhof Bad Camberg liegt in rund 2,8 km Entfernung und ist zu Fuß in etwa 40 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten sowie mit dem Pkw in etwa 7 Minuten erreichbar. Von dort bestehen Bahnverbindungen in Richtung Limburg – Wiesbaden sowie Limburg – Frankfurt am Main.

Abbildung 14: ÖPNV und Verkehrsanbindung



QUELLE: OPENSTREETMAP ÖPNV-KARTE.DE (2025)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Höhenstraße, die an die Frankfurter Straße (B 8) angebunden ist.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebiets „Kachel“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH (Darmstadt) erstellt (vgl. Anlage der Begründung).

Grundlage der Untersuchung war eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Höhenstraße / Frankfurter Straße (B 8), die die bestehende Verkehrssituation erfasst und als Basis für die Prognoseberechnungen herangezogen wurde. Die Erhebung erfolgte differenziert nach verschiedenen Verkehrsteilnehmern bzw. Fahrzeugarten (u. a. Pkw, Lieferverkehr, Lkw, Busse sowie Radverkehr), sodass eine realitätsnahe Abbildung des Verkehrsaufkommens gewährleistet ist.

Auf Basis des geplanten Nutzungskonzepts wurde das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben lediglich ein moderater zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Die Leistungsfähigkeit des maßgeblichen Knotenpunktes wurde nach den einschlägigen Regelwerken (HBS 2015) überprüft. Dabei zeigt sich, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Zusatzverkehre weiterhin leistungsfähig ist und keine relevanten Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten sind.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über neu herzustellende Erschließungsstraßen, die an die Höhenstraße anbinden. Die Dimensionierung und Ausbildung der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke. Dabei wird sichergestellt, dass die Verkehrsflächen für die Anforderungen der Ver- und Entsorgung (insbesondere Müllabfuhr) sowie für Einsatzfahrzeuge von Rettungsdiensten und Feuerwehr ausreichend dimensioniert sind. Entsprechende Fahrbahnbreiten, Bewegungsflächen und Wendemöglichkeiten werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert ist und aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplans bestehen.

Ver- und Entsorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden neue Bauflächen erschlossen, für die entsprechende Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind im Zuge der Umsetzung einzuholen.

Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die der Versorgung des Gebiets dienen. Es handelt sich hierbei um unterirdisch verlegte Kabelanlagen. Die vorhandenen Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass bestehende Telekommunikationsanlagen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Leitungen freigelegt werden, ist die Telekom unverzüglich zu informieren, damit erforderliche Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die einschlägigen Vorgaben zum Schutz bestehender Kabelanlagen (z. B. Kabelschutzanweisungen) sind zu beachten. Eigenmächtige Veränderungen an Telekommunikationsanlagen durch ausführende Unternehmen sind unzulässig.

Eine Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur kann grundsätzlich durch Erweiterung des bestehenden Netzes erfolgen. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die geplanten Straßenverkehrsflächen werden so dimensioniert, dass sie den Anforderungen der Abfallentsorgung entsprechen. Insbesondere sind die vorgesehenen Straßenquerschnitte sowie Wenderadien und Schleppkurven

ausreichend bemessen, um eine Befahrbarkeit durch übliche Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten.

6.6 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich zweier Bergwerksfelder, von denen eines bereits erloschen ist. In einem der Bergwerksfelder wurde das Vorkommen von Erz nachgewiesen. Nach den der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen vorliegenden Unterlagen befindet sich die entsprechende Fundstelle jedoch außerhalb des Plangebiets. Aus bergbaulicher Sicht ergeben sich somit keine Einschränkungen für die vorliegende Planung.

6.7 Denkmal

Im Südwesten des Plangebiets umfasst der Geltungsbereich das Kulturdenkmal der Kapelle „Zur Heiligen Familie“, auf dem Flurstück 135, Flur 2 der Gemarkung Würges. Die Kapelle wurde laut Landesamt für Denkmalpflege Hessen (denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) im Jahr 1908 erbaut.

Das Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ist in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

6.8 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung zunächst Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, sowie durch einen Bodenfachbeitrag, die Teil der Umweltprüfung sind.

Gegenstand der artenschutzfachlichen / naturschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umweltbericht. Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, Februar 2026), die im Frühjahr / Sommer 2024 durchgeführt wurden, ist die Prüfung, ob durch das Vorhaben naturschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind. Geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Im Plangebiet wurden Gehölze mit Baumhöhlen, die als Quartiere oder Brutplätze für Fledermäuse und Vögel dienen könnten, gefunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dombachtal“ (Nr. 5716-308) beginnt rund 2,5 km nordöstlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (Nr. 5614-401) befindet sich mehr als 11 km vom Geltungsbereich entfernt. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach dem Informationsportal Natureg-Viewer Hessen im Plangebiet nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope in 160 m nordöstlich („Feldgehölz in einer Erosionsrinne nördlich Würges“), 430 m nördlich (geschützter Streuobstbestand „Streuobstbestand am südlichen Stadtrand von Bad Camberg“) und 460 m Entfernung westlich des Plangebiets („bachbegleitendes Gehölz am Emsbach am nördlichen Ortsrand von Würges“). Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope kann aufgrund der Entfernung zum Eingriffsbereich ausgeschlossen werden.

Für die Tierartengruppen Vögel und Reptilien konnte in der fachlichen Abschichtung nicht ausgeschlossen werden, dass sie von der Planung betroffen sein könnten. Zur Prüfung einer etwaigen Betroffenheit wurden im Zeitraum von Anfang April 2024 bis Ende August 2024 Begehungen durchgeführt.

Avifauna / Methodik der Brutvogelkartierung:

Die Revierkartierung von Brut- und Gastvögeln wurde zwischen April und Mitte Juli erfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2024 ein Revier der Feldlerche am östlichen Rand des Plangebiets nachgewiesen. Zur Kompensation des Verlustes des betroffenen Brutreviers, wird durch eine CEF-Maßnahme (C 01: Im Bebauungsplan als G4 und G5 dargestellt) entsprechend Ausgleich geschaffen. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist am Rand des Flurstücks 32 der Flur 11 in der Gemarkung Würges die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung anzusetzen (vgl. textliche Festsetzung 6.4 und „Anlage von Schwarzbrache- und Blühstreifen für Feldlerche – Fläche G4“). Hierfür ist für den Verlust eines Feldlerchen-Reviers ein Blühstreifen (G4) mit anschließendem Schwarzbrachestreifen (G5) anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahme ist durch ein jährliches Monitoring über fünf Jahre zu überprüfen. Die Ergebnisberichte sind jährlich der Kommune und der Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form vorzulegen.

Des Weiteren ist zur Vermeidung des Tötens- oder Verletzens von Individuen während der Brutzeit eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Bei Baubeginn zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres sind außerdem Vergrämuungsmaßnahmen für bodenbrütende Feldvögel zu beachten.

Durch die Planung ist mit dem Verlust von zwei Revieren des Stars zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich sind im direkten Umfeld des Plangebiets insgesamt sechs Nistkästen für Stare zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Die Anbringung kann sowohl an Gebäuden als auch an geeigneten Bäumen in einer Höhe von mindestens 3 m erfolgen. Dabei ist auf einen ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Nistkästen sind fachgerecht zu installieren, wobei jeweils drei Kästen auf dem Flurstück 70, Flur 9, Gemarkung Würges, sowie auf dem Flurstück 170, Flur 3, Gemarkung Würges anzubringen sind. Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form nachzuweisen; das Stadtbauamt der Stadt Bad Camberg ist entsprechend zu unterrichten.

Fledermäuse / Fledermauskartierung:

Zur Untersuchung des Fledermausvorkommens im Plangebiet wurden Detektorbegehungen innerhalb der Wochenstubenzeit von Mai bis August 2024 durchgeführt.

Durch das Bauvorhaben ist mit keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen. Zum vollständigen Ausschluss des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist eine zeitliche Bauzeitenbeschränkung zu beachten und die Baumhöhlen vor Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Sollte es im Zuge des Bauvorhabens zu Verlusten potenzieller Quartiere in dem Gehölzbewuchs kommen, sind an geeigneten Standorten im Plangebiet entsprechende Nistkästen für Fledermäuse im Verhältnis 3:1 zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten (K 01: „Installation von Nistkästen“).

Reptilien / Reptilienerfassung:

Für Reptilien wurden qualitative Artnachweise aller Arten untersucht, mittels der Erfassung durch Sichtbeobachtungen, sowie durch das Auslegen von künstlichen Verstecken.

Die Untersuchungen führten zu keinem Nachweis von Reptilienarten im Plangebiet. Es ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse davon auszugehen, dass keine planungsrelevanten Reptilienarten im Eingriffsgebiet vorkommen.

Tagfalter / Tagfaltererfassung:

Es wurden drei weitverbreitete Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Keine dieser ist nach BArtSchV besonders geschützt. Es ist keine negative Beeinflussung des Erhaltungszustandes der nachgewiesenen Tagfalter-Population zu erwarten.

Haselmaus / Haselmauserfassung:

Die Untersuchung zur Haselmaus, mittels der Auslegung von Tubes und Suche nach Freistern im Untersuchungsgebiet, ergab keinen Befund, der auf das Vorkommen von Haselmäusen hinweist.

Das Fazit des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kommt zu dem Schluss, dass die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als mäßig einzuschätzen sind. Innerhalb des Plangebiets wird ein Revier der Feldlerche verloren gehen und möglicherweise zwei Starenreviere. Dies kann durch die im Fachbeitrag genannten CEF-Maßnahmen (C 01: „Schwarzbrache „und „Blühstreifen für Feldlerche“ (Flächen G4&G5 im Bebauungsplan) und C 02 „Nistkästen für Stare“) ausgeglichen werden.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Fledermäuse sind im Eingriffsgebiet als gering einzustufen. Die vorhandenen linearen Strukturen bleiben nahezu vollständig bestehen. Um den Verlust potenzieller Quartiere zu kompensieren sind Fledermauskästen zu installieren (K 01). Durch eine Bauzeitenbeschränkung und eine Baumhöhlenkontrolle vor der Fällung können artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf für die Planung wurde auf der Grundlage der Bestandserhebungen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Demnach besteht unter Anwendung des Berechnungssystems der Kompensationsverordnung (KV) Hessen ein Biotopwertdefizit von -297.174 Wertpunkten. Auf den Flächen der Plankarte 2 im Geltungsbereich können durch die Artenschutzmaßnahmen +27.049 Punkte generiert werden. Wodurch im Plangebiet ohne Bodenbewertung ein Defizit von -270.714 Punkten besteht.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von -26.460 Biotopwertpunkten. Insgesamt verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von -297.174 Punkten, welches gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen ist.

Das im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertdefizit von insgesamt 297.174 Biotopwertpunkten wird vollständig über vorlaufende Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines anerkannten Ökokontos von HessenForst kompensiert. Hierzu wurde mit HessenForst ein Vertrag über die Anrechnung entsprechender Ökopunkte aus Maßnahmen zum Nutzungsverzicht geschlossen.

Die angerechneten Maßnahmen sind im Kompensationsverzeichnis des Landes Hessen registriert und fachrechtlich anerkannt. Sie betreffen insgesamt vier Teilflächen Flächen in den Gemarkungen Weilmünster, Philipstein, Brandoberndorf und Hasselborn (siehe Abbildung 15). Die dauerhafte Sicherung, Pflege und Kontrolle der Maßnahmen erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben sowie den mit HessenForst vereinbarten Bedingungen.

- 1) Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 55A1 des Staatswaldes in der Gemarkung Weilmünster, Flur 4, Flurstück 53/1, vom 16.12.2016; AZ 30.73. – 160915
- 2) Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 3002.2
Gemarkung Philipstein Flur 11 Flurstück 15/0 vom 22.08.2017 Az. 26.1/2016-NK-03-003
- 3) Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 3141 C1
Gemarkung Brandoberndorf Flur 8 Flurstück 32/0 vom 22.08.2017 Az. 26.1/2016-NK-22-001
- 4) Nutzungsverzicht in der Kernfläche Abteilung 3147 A2
Gemarkung Hasselborn Flur 3 Flurstück 4/0 und Flur 4 Flurstück 1/2 vom 22.08.2017 Az. 26.1/2016-NK-22-002

Abbildung 15: Teilflächen 1 – 4 der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen durch HessenForst

Teilfläche 1:



Teilfläche 2:



Teilfläche 3:



Teilfläche 4:



QUELLE: HESSENFORST (2026)

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Abbildung 16: Flächenbilanz Plangebiet „Kachel“



QUELLE: CAD (2026), EIGENE BEARBEITUNG

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 33.300 qm. Davon sind innerhalb der Baugrenze nach GRZ 0,4 rund 9.298 qm Fläche überbaubar.

Tabelle 2: Flächenbilanz Plangebiet „Kachel“

		Zuordnung BauGB	Gesamt	Anteil	Überbaubare Fläche nach GRZ 0,4	Überbaubare Fläche nach GRZ 0,2	Überbaubare Fläche nach GRZ 0,6	Bebaubare Fläche (innerhalb Baugrenzen)	Nicht überbaubare Fläche (außerhalb Baugrenzen)
Kachel	Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	23.245,00	69,80%	9.298	4.649	13.947	15.659	7.586
	Entwicklungsfläche (G1-G3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	4.587,22	13,78%					
	Allgemeine Verkehrsfläche (V)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.519,43	4,56%					
	Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich (VB1-VB2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	2.976,05	8,94%					
	Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg (LW)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	104,90	0,32%					
	Öffentliche Grünfläche, hier: Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser und Spielangebote(G)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14	700,00	2,10%					
	Fläche Denkmalschutz (D)	§ 9 Abs. 6	167,83	0,50%					
	Summe		33.300,43	100,00%					
Kachel Kompensationsfläche	Kompensationsfläche - Blühstreifen (G4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	1.535,11	62,42%					
	Kompensationsfläche - Schwarzbrache (G5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	924,38	37,58%					
	Summe		2.459,49	100,00%					

QUELLE: CAD (2026), EIGENE BEARBEITUNG