**Stadt Homberg (Ohm)**
**Stadtteil Deckenbach**

# Bebauungsplan
# „Rüddingshäuser Straße"

| | |
|---|---|
| **Teil A:** | **Begründung gem. § 2a BauGB** |
| Teil B: | Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB |
| Teil C: | Textliche Festsetzungen |
| Teil D: | Planteil |

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Januar 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

**1 Anlass der Planung ..... 1**

1.1 Anlass und Ziele der Planung ..... 1
1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ..... 2

**2 Situationsbeschreibung ..... 2**

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ..... 2
2.1.1 Teilgeltungsbereich 1: Baugebiet ..... 2
2.1.2 Teilgeltungsbereich 2: Planexterne Ausgleichsfläche ..... 3
2.2 Nutzung innerhalb des Baugebiets (Teilgeltungsbereich 1) ..... 3
2.3 Nutzung innerhalb der externen Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2) ..... 5

**3 Verfahren ..... 5**

3.1 Verfahren ..... 5
3.1.1 Verfahrensschritte ..... 5
3.1.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ..... 6
3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ..... 6
3.1.4 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ..... 7
3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung ..... 8
3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ..... 8

**4 Planerische Vorgaben / Bindungen ..... 10**

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) ..... 10
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP) ..... 11
4.3 Verbindliche Bauleitplanung ..... 11
4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen ..... 11
4.4.1 Wasserschutzgebiete ..... 11
4.4.2 Denkmalschutz ..... 12
4.4.3 Gewässer ..... 12
4.4.4 Naturschutz ..... 13
4.4.5 Bodenschutz ..... 13

**5 Festsetzungen ..... 13**

5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 14
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ..... 14
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise ..... 15
5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche ..... 15
5.2.4 Höhe baulicher Anlagen ..... 15
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 16
5.3.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung ..... 16
5.3.2 Werbeanlagen ..... 16
5.3.3 Material der Außenhaut ..... 16
5.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung ..... 16
5.5 Grünordnung ..... 17
5.6 Eingriffsausgleich ..... 19
5.6.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich ..... 19
5.6.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB ..... 20
5.6.3 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs ..... 21
5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 21

**6 Bodenordnung ..... 22**

**7 Flächenbilanz ..... 22**

**8 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen ..... 22**

8.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda ..... 22
8.2 Wasserwirtschaftliche Belange ..... 23
8.3 Brandschutz ..... 26
8.4 Kampfmittel ..... 27

**9 Begriffsbestimmungen ..... 29**

## Abbildungen

*Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis ..... 1*
*Abbildung 2: Lage der planexternen Ausgleichsfläche - Ausschnitt TK25 ..... 1*
*Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) ..... 2*
*Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ..... 2*
*Abbildung 5: Externe Ausgleichsfläche auf Katasterbasis (HVBG) ..... 3*
*Abbildung 6: Externe Ausgleichsfläche auf Luftbildbasis (HVBG) ..... 3*
*Abbildung 7: Plangebiet – Scheune an der Rüddingshäuser Straße (G&H) ..... 4*
*Abbildung 8: Plangebiet - Grünlandfläche (G&H) ..... 4*
*Abbildung 9: Plangebiet – Gartengrundstück (G&H) ..... 4*
*Abbildung 10: Externe Ausgleichsfläche, Blick RI N (11/2024) ..... 5*
*Abbildung 11: Landwirtschaftsfläche im Plangebiet (Bodenviewer Hessen) ..... 9*
*Abbildung 12: RPM 2010 – Ausschnitt ..... 10*
*Abbildung 13: FNP der Stadt Homberg – Ausschnitt ..... 11*
*Abbildung 14: Kulturdenkmäler in Deckenbach (Quelle: denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) 12*
*Abbildung 15: Lage "Graben ohne Namen" – Auszug Wasserrahmenrichtlinien-Viewer ..... 12*
*Abbildung 16: TG 1 - Planteil ..... 13*
*Abbildung 17: TG 2 - Planteil ..... 13*
*Abbildung 18: Prinzipskizze- Ermittlung der Gebäudehöhe ..... 15*
*Abbildung 19: Schemaskizze – Regenwassernutzung ..... 18*
*Abbildung 20: Lage Ausgleichsfläche, Nachtrag 01/2026 – Kataster auf DOP (HVBG) ..... 19*
*Abbildung 21: Ausgleichsmaßnahme - Lage TK25 ..... 20*
*Abbildung 22: Ausgleichsmaßnahme - Planteil TG 2 ..... 20*

## Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

## Teil C: Textliche Festsetzungen

## Teil D: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

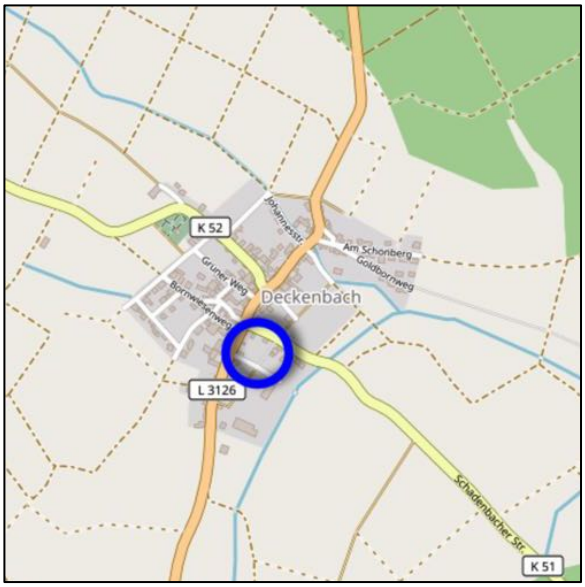



*Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis*

Die Stadt Homberg (Ohm) beabsichtigt einen Bebauungsplan im Stadtteil Deckenbach aufzustellen, der eine moderate bauliche Weiterentwicklung am Siedlungsrand des Dorfes ermöglicht. Die Planung tangiert einen Bereich der bereits durch die bisherige Siedlungstätigkeit geprägt ist.

Hintergrund für die städtebauliche Planung ist die Initiative zweier ortsansässiger Privatpersonen, die in Deckenbach zwei Grundstücke für bauliche Vorhaben nutzen möchten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, bedarfsorientiert dem aus dem Ort formulierten „Eigenbedarf“ für eine Siedlungsflächenentwicklung zu entsprechen. Vorrangig ist eine Wohnnutzung geplant. Im dörflichen Kontext sind durch die Flächeneigentümerinnen jedoch ergänzend auch andere Nutzungen (in Form von landwirtschaftlichen Hof- oder Nebengebäuden, die dem Nebenerwerb und der Hobbytierhaltung dienen) geplant. Weiterhin ist eine mischgebietsverträgliche nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung denkbar und gewünscht.




*Abbildung 2: Lage der planexternen Ausgleichsfläche - Ausschnitt TK25*

Das Plangebiet teilt sich auf zwei Teilgeltungsbereiche auf. Der Teilgeltungsbereich 1 stellt das Baugebiet dar (TG 1 – Baugebiet). Für einen Teil des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs des Bebauungsplans wird südlich von Deckenbach ein einem Teilgeltungsbereichs 2 (TG 2) eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Das Ausgleichskonzept sieht die Überführung von Grünlandflächen in eine extensive Grünlandnutzung vor.

Das rund 0,5 ha große Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) bereits als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient demnach der Befriedigung der bedarfsorientierten Entwicklung von zwei Baugrundstücken zur Errichtung von Gebäuden im dörflichen Kontext und ist daher im öffentlichen Interesse.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rüddingshäuser Straße“ im Stadtteil Deckenbach beschlossen.

### 1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst Flächen innerhalb des Stadtteils Deckenbach. Bisher dienten diese gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Zwecken.

Das Plangebiet ist im östlichen Teilbereich als Außenbereichsfläche anzusprechen.

Durch die Umgebungsbebauung, die durch Wohnnutzungen und teils durch ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist, besitzt das Plangebiet bereits eine eindeutige Vorprägung im Hinblick auf die geplante Ergänzung des Siedlungskörpers von Deckenbach. Sie ist darüber hinaus über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser das Plangebiet bereits als „gemischte Baufläche“ (M) darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) entspricht dem „Entwicklungsgebot[1]“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Planung ist insofern zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Da der östliche Teil des Plangebiets als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten ist, liegen die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufgestellt.

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

#### 2.1.1 Teilgeltungsbereich 1: Baugebiet

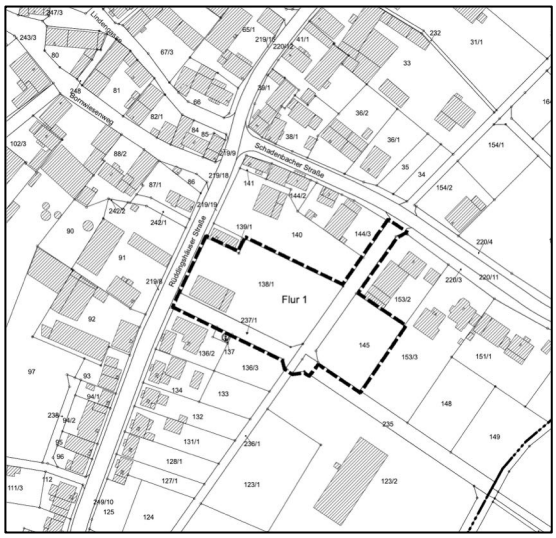



*Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)*




*Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Deckenbach, Flur 1:

138/1, 145, 235 (tw.), 236/1 (tw.) und 237/1 (tw.),

und besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha.

[1] § 8 Abs. 2 BauGB: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. …“

Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf der Rüddingshäuser Straße (Landesstraße L 3126) begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze im Bereich der Straßenparzelle (Flurstück 237/1). Im weiteren Verlauf markiert die südliche und östliche Grundstücksgrenze des Gartengrundstücks (Flurstück 145) die Plangebietsgrenze.

Im Norden stellen die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 138/1 und 145 die Grenze des Geltungsbereichs dar. Weiterhin nimmt die Straßenparzelle 236/1 (südliche Verlängerung der Straße „Im Feldgarten“) in ihrem nördlichen Abschnitt bis zur Einmündung an die Schadenbacher Straße (Kreisstraße K 51) am Geltungsbereich teil.

Das Plangebiet unterteilt sich somit in zwei Teilabschnitte, welche durch die südliche Verlängerung der Straße „Zum Feldgarten“ voneinander getrennt werden.

### 2.1.2 Teilgeltungsbereich 2: Planexterne Ausgleichsfläche

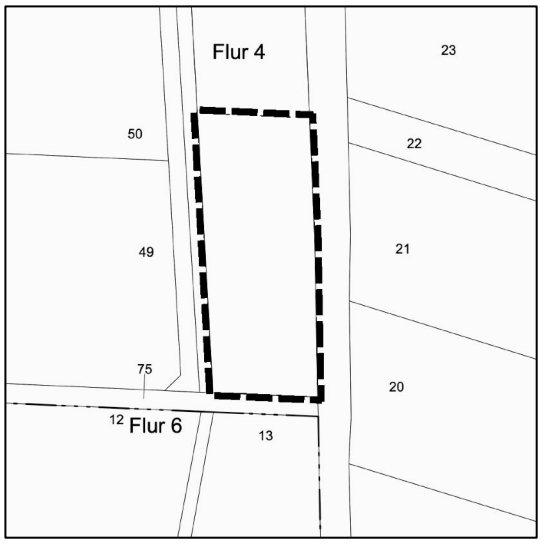



*Abbildung 5: Externe Ausgleichsfläche auf Katasterbasis (HVBG)*



*Abbildung 6: Externe Ausgleichsfläche auf Luftbildbasis (HVBG)*

Eine der Initiatorinnen ist Flächeneigentümerin einer Intensivgrünlandfläche in der Agrarflur Deckenbachs (Gemarkung Deckenbach, Flur 4, Flurstück 48, hier abgegrenzt: 1.650 qm). Die Fläche liegt südöstlich der Ortslage, zwischen dem Deckenbach und dem mit Birnbäumen besetzten historischen Grasweg (Grünberger Weg).

## 2.2 Nutzung innerhalb des Baugebiets (Teilgeltungsbereich 1)

Das Plangebiet stellt eine typische Siedlungsrandlage im dörflichen Kontext dar. Die Siedlungsbereiche des Dorfes orientieren sich an den zentralen Hauptverkehrsstraßen (Rüddingshäuser Straße / Schadenbacher Straße / Höinger Straße). An ihnen orientiert sich die straßenbegleitende Bebauung, die in erster Linie durch die zahlreichen kleinteiligen Hofstellen geprägt wird. Diese straßenbegleitende Bebauung strahlt teilweise in die benachbarte landwirtschaftlich bzw. durch Gärten geprägte Umgebung aus. Entlang der Wegeverbindungen entwickelte sich bis heute sukzessive das Siedlungsgefüge des Ortes.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Übergang dieser straßenbegleitenden Bebauung in das durch Gartenanlagen, landwirtschaftliche Gebäude und Fragmenten landwirtschaftlich genutzter Flächen geprägte Umfeld des Dorfes. Dabei sind in diesen Randbereich zwischenzeitlich neuzeitliche Wohngebäude und Nebenanlagen errichtet worden, so dass die Siedlungsrandlage eindeutig baulich geprägt wird.



*Abbildung 7: Plangebiet – Scheune an der Rüddingshäuser Straße (G&H)*

Das Plangebiet befindet sich am Kreuzungspunkt von zwei asphaltierten Nebenstraßen, die die „hinteren“ Grundstücksbereiche an der Schadenbacher Straße und Rüddingshäuser Straße erschließen. Der westliche Teilbereich (Flurstück 138/1), der bis an die Rüddingshäuser Straße heranreicht und dort dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, unterliegt einer Grünlandnutzung und dient temporär der Beweidung. Auf diesem Grundstück befindet sich noch ein älteres Scheunengebäude.

Das fast ebene Gelände ist als kleine innerörtlich Weide zu charakterisieren. Aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der umgebenden Nutzungen ist die Fläche agrarstrukturell nicht als besonders hochwertig anzusprechen. Sie ist nicht im Besitz eines landwirtschaftlichen Betriebs im Haupterwerb.

Den südlichen Bereich des Plangebiets bildet ein Gartengrundstück, das eine Größe besitzt, die künftig eine zusätzliche bauliche Nutzung zulässt. Nordöstlich des Plangebiet schließt benachbart die Liegenschaft Schadenbacher Straße 5 an, auf der sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem ursprünglich gastronomisch genutzten eingeschossigen Gebäudeanbau befindet. Auf der Grundstücksgrenze zum Plangebiet befindet sich eine Garage und ein Fahrzeugunterstand.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann sowohl über die angrenzende Rüddingshäuser Straße (L 3126) als auch über die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Zum Feldgarten“, welche von der Schadenbacher Straße abzweigt, erfolgen.



*Abbildung 8: Plangebiet - Grünlandfläche (G&H)*



*Abbildung 9: Plangebiet – Gartengrundstück (G&H)*

Das Umfeld des Plangebiets wird somit geprägt durch Wohngebäude, Gartennutzungen, Lagerflächen, Stallungen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Vielfach ist die landwirtschafte Nutzung aufgegeben worden. Insofern stellt sich die Situation ähnlich wie in vielen kleineren Dörfern in den Randlagen der historischen Ortskerne dar, die aufgrund des Strukturwandels eine Aufgabe der landwirtschaftlichen und handwerklichen Nutzungen erlitten haben. Die bedarfsgerechte bauliche Nachnutzung von Flächen an diesen Schnittstellen stellt einen Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung der dörflichen Struktur dar.

### 2.3 Nutzung innerhalb der externen Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2)



*Abbildung 10: Externe Ausgleichsfläche, Blick RI N (11/2024)*

Die bestehende und geplante Nutzung im Teilgeltungsbereich 2 wird ausführlich in Anlage 1 zum Umweltbericht beschrieben (S. 16-17): Die Fläche liegt etwa 700 m südlich des Plangebiets und ist Teil einer größeren intensiv genutzten Wirtschaftswiese (Typ-Nr. 06.350). Eine Tränke und Viehvertritt deuten auf eine zeitweise Beweidung mit Rindern hin. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang November 2024 war der Bestand gemäht.

## 3 Verfahren

### 3.1 Verfahren

Da das Plangebiet teilweise als Außenbereich zu bewerten ist, liegen die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

#### 3.1.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage | Datum / Zeitraum |
|---|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 20.02.2024 |
| 2. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 |
| 4. | Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 01.09.2025 bis 02.10.2025 |
| 5. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom 01.09.2025 bis 02.10.2025 |
| 6. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | laufend |
| 7. | Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | __.__.____ |

### 3.1.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Anpassungen, im Wesentlichen folgende Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffsausgleich,
- für den Eingriffs-Ausgleich des Bebauungsplans wird die Ausbuchung aus einem bestehenden Ökopunktekonto vertraglich geregelt und für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wird in einem Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt,
- Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen für die nahfolgende Planungsebene (Dt. Telekom),
- Aufnahme von Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag, zum Ausschluss von sog. Schottergärten, zur Reduktion von Lichtimmissionen und zur Rodung von Gehölzen (Zeitraum) (Vogelsbergkreis - Naturschutzbehörde),
- Aufnahme von Hinweisen zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange (Vogelsbergkreis - Wasser- und Bodenschutz),
- Ergänzende Informationen zum Gewässer *"Graben ohne Namen" (Gewässer III.Ordnung, Gewässerkennzahl 258255221 6).* (Vogelsbergkreis - Wasser- und Bodenschutz),
- Ergänzende Informationen zu Altflächen des Zweckverbands Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (ZAV),
- Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen für die nachfolgende Planungsebene bzgl. des Brandschutzes (Vogelsbergkreis – Amt für Gefahrenabwehr - Brandschutz),
- Aufnahme eines Hinweises zu Kampfmitteln (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten. Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/ 30 Tagen wurde dennoch verlängert.

### 3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan und
- Erhebung und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

### 3.1.4 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wurde, neben redaktionellen Anpassungen, im Wesentlichen folgende Änderung in den Planunterlagen vorgenommen:

- für den Eingriffs-Ausgleich des Bebauungsplans war für einen Teilbereich die Ausbuchung aus einem bestehenden Ökopunktekonto vorgesehen. Dieses Ökokonto steht jedoch für den Eingriffsausgleich nicht mehr zur Verfügung. Stattdessen wird die Kompensation (in Abstimmung mit der Fachbehörde) in der Gemarkung Deckenbach, Flur 13, Flurstück 22 erfolgen. Die als Kompensationsfläche ausgewiesene 6.117 Feucht- und Wiesenbrache mit einer festgesetzten Fläche von 2839 m² soll um 600 m² erweitert werden. Dies ist durch Aussparren mit Pflöcken umzusetzen. Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wurde in einem Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

## 3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz: Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[2].

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“*[3]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[4]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[5]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[6]

### 3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

---

[2] Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

[3] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[4] § 1 Abs. 5 BauGB:
*„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

[5] § 1a Abs. 2 BauGB
*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

[6] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Bewertung:

Planungsrechtlich ist das Plangebiet differenziert zu beurteilen. Der westliche Plangebietsabschnitt (entlang der Rüddingshäuser Straße) kann bereits heute dem Innenbereich zugeordnet werden. Es handelt sich um eine Baulücke innerhalb der geschlossenen straßenbegleitenden Gebäudezeile.

Der sich im Osten anschließende und als Außenbereich zu beurteilende Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Demnach sieht die planerische Konzeption der Stadt eine Entwicklung zur Siedlungsfläche vor. Diese kann nunmehr -aufgrund der Bereitschaft des Flächeneigners zur Bereitstellung der Flächen für eine bauliche Nutzung- umgesetzt werden. Ungeachtet dessen sind sie aktuell tlw. als Gartenfläche anzusprechen.

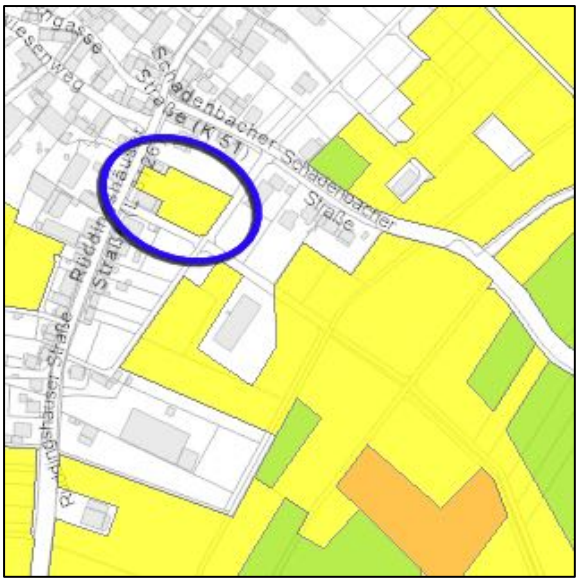



*Abbildung 11: Landwirtschaftsfläche im Plangebiet (Bodenviewer Hessen)*

Die überplante landwirtschaftliche Fläche ist im Bodenviewer Hessen bzgl. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung der Stufe 3 (mittel) zugeordnet (Standorttypisierung – 3 (mittel), Ertragspotenzial – 4 (hoch), Feldkapazität – 3 (mittel), Nitratrückhaltevermögen – 3 (mittel)). Die landwirtschaftliche Außenbereichsfläche besitzt lediglich eine Größe von rund 1.100 qm. Agrarstrukturell wird die Inanspruchnahme der Agrarfläche von daher als unproblematisch bewertet. Zum einen besitzt sie gem. Bodenviewer keinen Anschluss an angrenzende landwirtschaftliche Flächen, sondern befindet sich in einer „Insellage“ in Siedlungsrandlage. Weiterhin betreibt die Eigentümerin der Fläche bzw. der Bewirtschafter die Landwirtschaft nicht im Haupterwerb, eine strukturelle Gefährdung durch den Flächenentzug ist daher nicht zu besorgen.

Die überplante Gartenfläche (östliches Plangebiet) unterliegt nicht der o.g. Umwidmungssperrklausel. Sie ist als Hausgarten bereits heute dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Die Stadt Homberg befindet sich derzeit im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen. Im Rahmen des Aufnahmeverfahrens erfolgte auch eine „Untersuchung zur Innenentwicklung“ im Stadtgebiet. Für den Stadtteil Deckenbach wurde seinerzeit kein Wohngebäudeleerstand festgestellt. Zur Unterstützung der Innenentwicklung wurden durch die Stadt Homberg im Jahr 2020/2021 die Kernstadt sowie alle Ortsteile auf mögliche Nachverdichtungsmöglichleiten im Innenbereich untersucht. Zur Erstellung eines Baulückenkatasters wurden alle Eigentümer der bebaubaren Grundstücke angeschrieben und befragt, ob die unbebauten Grundstücke in einem kommunalen Baulückenkataster (mit Ansprechpartner/ Kontaktdaten) aufgeführt werden dürfen. Im Ergebnis konnten nur 12 private Bauplätze im Bereich der Kernstadt und innerhalb von 4 Ortsteilen ermittelt werden, die zur Vermarktung bereitstehen. Diese werden auf der Website der Stadt Homberg annonciert. Im Stadtteil Deckenbach steht kein privates Grundstück zur Verfügung. Als Nachverdichtungspotenzial wurde für den Stadtteil in der o.g. Analyse lediglich ein Grundstück genannt. Aus Sicht der Stadt konkurriert die geplante Arrondierung am Dorfrand nicht mit den Bemühungen zur Unterstützung der Innenentwicklung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms. Dies wird wie folgt begründet:

a. Zum einen wird vorliegend kein „klassisches reines Wohngebiet“ entwickelt. Vielmehr wird am Siedlungsrand eine dörfliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur weitergeführt.

b. Gerade dieser „Weiterführung“ dörflicher Strukturen ist das Ziel des planungsrechtlichen Instruments eines „Dörflichen Wohngebiets“.

c. Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangebiets, das in Teilen bereits dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind signifikante Auswirkungen auf den Dorfentwicklungsprozess nicht zu erwarten.

Die Stadt Homberg beurteilt daher die Inanspruchnahme vormals landwirtschaftlicher und gärtnerisch genutzter Flächen zur Entwicklung als Siedlungsfläche als vertretbar. Im Sinne einer Arrondierung von Siedlungsrändern in einem durch (städte-) bauliche Nutzungen vorgeprägten Bereich wird die städtebauliche Planung durch die Stadt befürwortet.

# 4 Planerische Vorgaben / Bindungen

## 4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

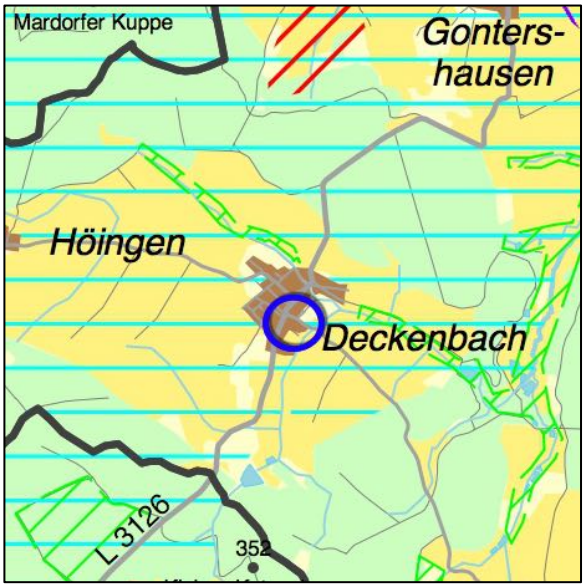



*Abbildung 12: RPM 2010 – Ausschnitt*

Die Stadt Homberg (Ohm) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*ländlicher Raum*“ eingestuft.[7]

Der RPM 2010 weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2.-1(Z)) aus. „*Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“*

Daneben wird das Plangebiet laut RPM 2010 durch eine Darstellung eines „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) überlagert.

*"Die "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."*[8]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage Erfurtshausen (WSG TB Erfurtshausen, WSG-ID 534-003). Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der

[7] aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16.

[8] aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechende Darstellung wird im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die vorliegende Bauleitplanung integriert (Darstellung des WSG III im Planteil des Bebauungsplans).

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

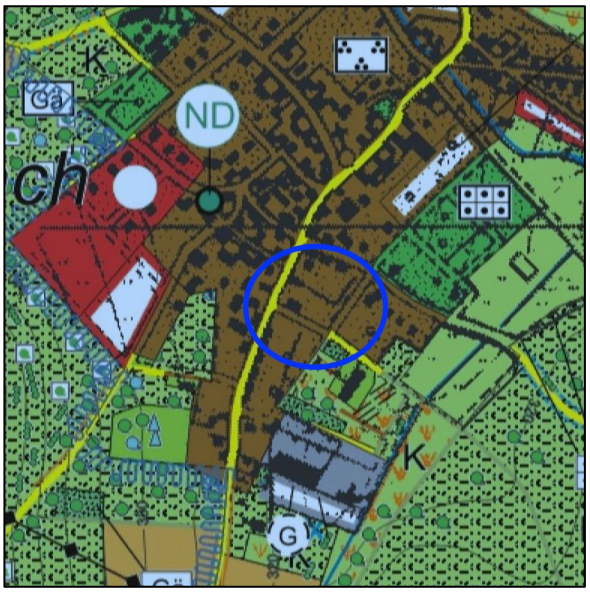



*Abbildung 13: FNP der Stadt Homberg – Ausschnitt*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Homberg datiert aus dem Jahre 2003. Weite Teile des Siedlungskörpers und seiner Ränder sind als gemischte Bauflächen dargestellt und somit als für die Bebauung vorgesehene Flächen dargestellt. Dabei differenziert der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung zwischen Bauflächen *Bestand* und *Planung*.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als "gemischte Baufläche (M) – *Bestand“* dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet bzw. im direkten Anschluss existieren bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist jedoch teilweise erfasst von der Gestaltungssatzung „Deckenbach“ (Rechtskraft 22.06.1995). Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Kernbereich der Siedlungslage und regelt auf Grundlage der Hessischen Bauordnung HBO i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung u.a. die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen in Deckenbach.

## 4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 4.4.1 Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Schutzgebiets für die Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich innerhalb der Zone III; des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Erfurtshausen (WSG TB Erfurtshausen, WSG-ID 534-003).

### 4.4.2 Denkmalschutz

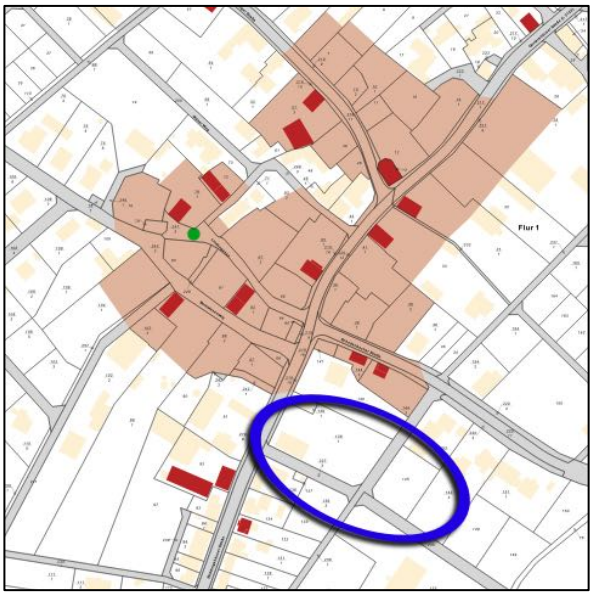


*Abbildung 14: Kulturdenkmäler in Deckenbach (Quelle: denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)*

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich sind weder „Einzelkulturdenkmäler“ verzeichnet noch befindet es sich in einer „Gesamtanlage“ gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3 HDSchG).

Die nebenstehende Abbildung stellt sowohl die im historischen Ortskern unter Schutz gestellten Einzelkulturdenkmäler als auch die unter „Ensembleschutz“ stehende Gesamtanlage dar.

### 4.4.3 Gewässer

Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant (Bestandsaufnahme, *Naturegviewer Hessen*), die auf der TK 25 noch verzeichnete Grabenstruktur ist in der Örtlichkeit gem. Kartierung nicht mehr vorhanden. Die Untere Wasserbehörde des Vogelsbergkreises stellt mit Stellungnahme vom 08.04.2024 hierzu fest:



*Abbildung 15: Lage "Graben ohne Namen" – Auszug Wasserrahmenrichtlinien-Viewer*

*"Im Geltungsbereich der Bauleitplanung verläuft das Gewässer "Graben ohne Namen" (Gewässer III. Ordnung, Gewässerkennzahl 2582552216). Anhand der uns vorliegenden Luftbilder ist kein oberirdisches Gewässer erkennbar.* [...]

*Es wird davon ausgegangen, dass an einem verrohrten Gewässer kein Gewässerrandstreifen im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) besteht. Es gibt weder ein Ufer noch einen Bereich, der an das Gewässer landseits angrenzt, wie es § 38 Abs. 2 Satz 1 WHG voraussetzt. Der Gewässerrandstreifen kann in Bezug auf das verrohrte Gewässer weder die ökologischen Funktionen erhalten oder verbessern noch der Sicherung des Wasserabflusses durch Ausuferung des Gewässers und auch nicht der Verminderung der Stoffeinträge dienen. Bei einem verrohrten Gewässer greift die Gewässerrandstreifenregelung erst, wenn das Gewässer wieder geöffnet ist."*

Eine Öffnung des am nördlichen Rand verlaufenden verrohrten Grabens ist nicht geplant, bauzeitig ist darauf zu achten, diesen jederzeit zu erhalten.

### 4.4.4 Naturschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder an der Grenze zu einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützten Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Im Plangebiet selbst sind keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte (z.B. Naturdenkmal) vorhanden. (Quelle: *natureg.hessen.de*).

### 4.4.5 Bodenschutz

Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Der Zweckverband Abfallwirtschat Vogesbergkreis teilt ebenfalls mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten im Plangebiet vorliegen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz werden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz für die nachfolgenden Planungsebenen in die Planunterlagen aufgenommen. (vgl. Textliche Festsetzungen)

## 5 Festsetzungen

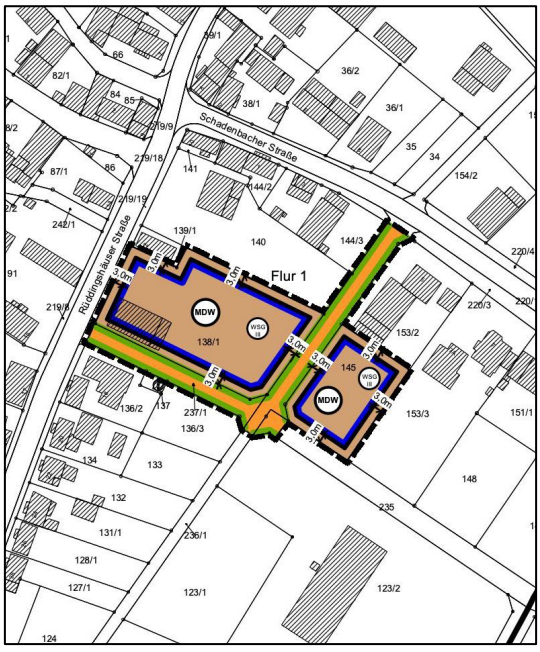



*Abbildung 16: TG 1 - Planteil*




*Abbildung 17: TG 2 - Planteil*

Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Teilgeltungsbereiche:

- Teilgeltungsbereich 1 (TG 1): Baugebiet
- Teilgeltungsbereich 2 (TG 2): Externe Ausgleichsfläche

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Rüddingshäuser Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehen Bereich des Plangebietes wird gem. § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt. *Die im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ eingeführte Baugebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) zielt auf die sich stark wandelnden ländlichen Räume ab, um dort unter Beibehaltung der eher niedrigen Verdichtung ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Denn die Zukunft der Städte hängt ganz entscheidend davon ab, ob die ländlichen Räume attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten*.[9]

*Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind also typisch ländliche Gebiete. Damit geht einher eine gegenüber dem Dorfgebiet (§ 5) und auch dem Mischgebiet (§ 6) vergleichbarer Lärmschutz*.[10]

Das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum soll planungsrechtlich gesichert werden. So sind innerhalb des „Dörfliche Wohngebiets“ neben Wohnhäusern auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. medizinische Versorgungseinrichtungen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gastronomiebetriebe und andere Nutzungen (in Form von landwirtschaftlichen Hof- oder Nebengebäuden, die dem Nebenerwerb und der Hobbytierhaltung dienen) zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allerdings im gesamten „Dörflichen Wohngebiet“ ausgeschlossen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im „Dörfliche Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. So soll eine dem Gebiet angemessene Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, aber dennoch mit einer aufgelockerten Bebauung Rücksicht auf die räumliche Lage im ländlichen Umfeld nimmt und sich somit an der vorhandenen Struktur orientiert.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

[9] aus: BeckOK BauNVO/Hornmann, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 5a

[10] ebenda

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise

Im „Dörflichen Wohngebiet“ (MDW*)* sind, abgestimmt auf die festgesetzte GRZ, max. zwei Vollgeschosse (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Obergrenze und einer offenen Bauweise (o) zulässig. Hierdurch wird die Bebauung auf ein verträgliches Maß begrenzt und auch eine zukünftig ausreichende Durchlüftung sichergestellt.

Die künftige Bebauung orientiert sich so am dörflich geprägten städtebaulichen Kontext.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich an den Grundstücksgrenzen bzw. den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken bzw. den einfassenden Gehölzstrukturen orientieren. Die Baugrenzen innerhalb der Baugebiete betragen zu den Grundstücksgrenzen, die einer Straße zugewandt sind jeweils 3,0 Meter.

Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diese untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Einbindung in den dörflichen Kontext werden zur Höhe baulicher Anlagen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie orientieren sich an den Höhenentwicklungen der Gebäude, die im Umfeld anzutreffen sind. Im Bereich der Rüddingshäuser und Schadenbacher Straße herrscht bei den Wohngebäuden eine zweigeschossige Bebauung mit aufgesetztem Satteldach vor. Hieran orientiert sich die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 Meter und einer Firsthöhe von 11,00 Meter und. Hierdurch nimmt das neue Baugebiet Bezug auf den Baubestand und entwickelt diesen harmonisch weiter. Bezogen werden die maximalen Gebäudehöhen auf die jeweils anschließende Straßenoberkante.

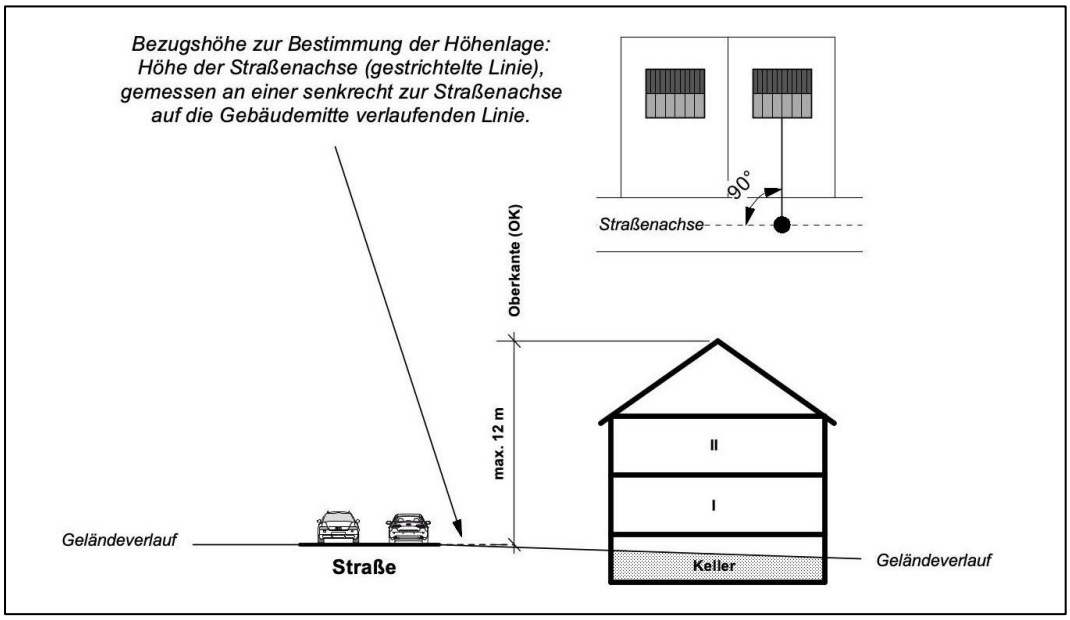



*Abbildung 18: Prinzipskizze- Ermittlung der Gebäudehöhe*

## 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.3.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zu Photovoltaikanlagen, aber auch zu Farbgebung, Dachform und Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus der Struktur der angrenzenden Bebauung aufgenommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert werden.

So sind z.B. geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig. Flachdächer sind nur untergeordnet zulässig und generell mindestens extensiv zu begrünen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient aber auch:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig und generell zu empfehlen.

### 5.3.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Derartige Elemente würden innerhalb der historischen dörflichen Struktur störend wirken.

### 5.3.3 Material der Außenhaut

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/ Fernwirkungen im dörflichen Kontext werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig. Als Ausnahme können hier z.B: Sichtmauerwerk oder Holzverkleidungen zugelassen werden.

## 5.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Rüddingshäuser Straße (L 3126) und über die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Zum Feldgarten“, welche von der Schadenbacher Straße abzweigt. Es existiert bereits derzeit eine Zufahrt von der Rüddingshäuser Straße (L 3126) zum Plangebiet. Somit erfolgt die

verkehrliche Anbindung der Fläche innerhalb der Ortslage (keine Bauverbots-/ -beschränkungszone im Baugebiet).

Die Straße ist aufgrund der geringen Frequentierung als Mischverkehrsfläche anzusprechen. Die geringe zusätzliche Verkehrsbelastung werden die Erschließungsstraßen /-wege problemlos aufnehmen können.

Niederschlagswasser

Bei Unbedenklichkeit sollen im Plangebiet grundsätzlich die Möglichkeiten der Flächenversickerung ausgeschöpft werden. Das Regenwasser von unbedenklichen Flächen ist anteilig zu versickern. Auch sind bei der Anlage befestigter Flächen diese in wassergebundener Form auszuführen. Dazu sind Flächen so zu befestigen, dass direkte Sickerspenden gewährleistet bleiben, die nach dem Stand der Technik möglich sind. Hierbei kommen zur Befestigung einer Fläche spezielle Pflasterarten (Porenbetonpflaster mit sicker- und saugfähiger Struktur) in Betracht[11] , deren Leistungsfähigkeit auch noch nach anteiligem Porenverschluss den geforderten Regenrückhalt garantieren kann.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende „Schmutzwasser“ kann in die städtische Kanalisation abgeführt werden.

Wasserversorgung

Die notwendigen Trinkwasserversorgungsleitungen sollen in das Plangebiet erweitert werden.

Energieversorgung

Im Umfeld (Rüddingshäuser Straße / Schadenbacher Straße) befinden sich Stromversorgungsleitungen des örtlichen Versorgungsnetzes. Das Plangebiet soll über die Erweiterung dieses Netz mit Elektrizität versorgt werden.

## 5.5 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks-flächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Fußwegen, Hof- und Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

[11] Diese ermöglichen es, den gesamten Niederschlag eines sog. „15-Minuten-Regens“ ohne Oberflächenabfluss zu speichern, um ihn entsprechend zeitverzögert durch den Unterbau hindurch versickern zu lassen bzw. in eine talseitige Dränierung zu leiten und in das Trennsystem oder einen Wegseitengraben zu führen. Die Belastbarkeit des Porenbetonpflasters ist mit der eines regulären Verbundsteinpflasters zu vergleichen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden

Begrünung der Dächer und der Grundstücksfreiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als gehölzbestandene Grünflächen zu gestalten, künstliche Steingärten sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölzen abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden.

Darüber hinaus sind die Flachdächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden als mind. extensiv begrünte Flachdächer zu gestalten.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

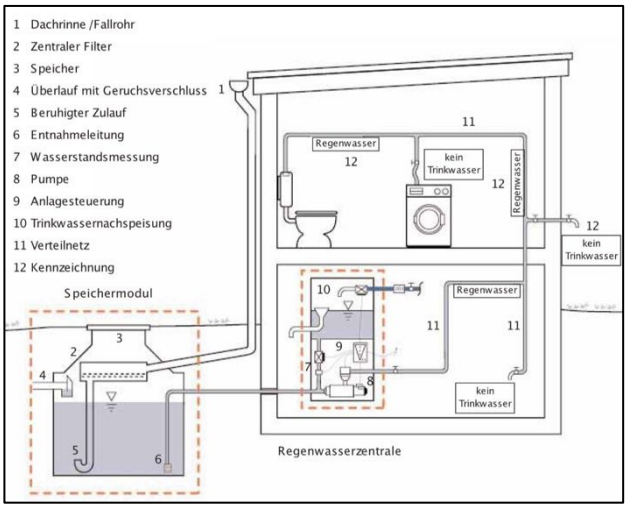



*Abbildung 19: Schemaskizze – Regenwassernutzung*

Im gesamten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Artenschutz

Im Rahmen der baulichen Plan-Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote gültig (z.B. Beachtung von Rodungszeiten). Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 5.6 Eingriffsausgleich

### 5.6.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Eine ausführliche Eingriffsausgleichs-Betrachtung inkl. Beschreibung der herangezogenen Ökokontomaßnahme und der planexternen Ausgleichsmaßnahme findet sich in Anlage 1 *Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“* (siehe dort, **inkl. Nachtrag vom 26.01.2026**).

Diese kommt abschließend zu folgender Bilanz:

*"Durch die Eingriffe im Plangebiet wurde im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein **Defizit von – 35.450 BWP** ermittelt.*

*~~Eine der Initiatorinnen verfügt über ein **Biotopwertguthaben** aus einer bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme (Neubau Landw. Mehrzweckhalle, 2021, AZ 63-02665-20-18) in Höhe von **+ 13.145 BWP**.~~*

*Dadurch verbleibt ein Defizit von **– 22.305 BWP**. Hierzu wäre im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme eine Fläche von rd. 1600 qm zu extensivieren."*

**Bilanz: Nachtrag 26.01.2026:**

Im Rahmen der 2. Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises mit Stellungnahme vom 16.09.2025 bzgl. der Ableistung des Eingriffsausgleichs-Defizits folgendes mit:




*Abbildung 20: Lage Ausgleichsfläche, Nachtrag 01/2026 – Kataster auf DOP (HVBG)*

*"Neben der Grünlandextensivierung sollen 13.145 BWP aus einer Kompensationsmaßnahme (Neubau Landw. Mehrzweckhalle, 2021, AZ 63-02665-20-18) für den Ausgleich aufgewendet werden. Da im Rahmen des damaligen Bauvorhabens kein Ökokonto eröffnet und die Maßnahme darin aufgenommen wurde, stehen die Punkte nicht mehr zur Verfügung.*

*Stattdessen soll die Kompensation in der Gemarkung Deckenbach, Flur 13, Flurstück 22 erfolgen. Die als Kompensationsfläche ausgewiesene 6.117 Feucht- und Wiesenbrache mit einer festgesetzten Fläche von 2839 m² soll um 600 m² erweitert werden. Dies ist durch Aussparren mit Pflöcken umzusetzen. Je nach Wetterbedingungen im zu betrachtenden Jahr kann durch neues Aussparren die Ausgleichsfläche den lokalen Bedingungen entsprechend versetzt werden. Dies ist textlich festzuhalten."*

Das genannte Flurstück 22 (Gemarkung Deckenbach, Flur 13) liegt nordwestlich des Stadtteils Deckenbach und nach dem *Naturegviewer-Hessen* wurde das nördliche Drittel i.R. der "Hessischen Biotopkartierung" (HB 1992-2006) als "Grünland feuchter Standorte" kartiert. Es grenzt an einen der Quellfäden des Deckenbachs an.

Die von der UNB genannte mit in die Planung aufzunehmende Kompensation umfasst demnach folgende Maßnahmen:

- Ausdehnung der als Kompensationsfläche ausgewiesenen Feucht- und Wiesenbrache um 600 $m^2$,

- Aussparrung der Erweiterung mit Pflöcken,
- eine Versetzung der Ausgleichsfläche in Anpassung an die lokalen Bedingungen des zu betrachtenden Jahres ist zulässig.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt auf dem Vertragsweg.

Die externe Ausgleichsfläche "Extensivierung der intensiven Wirtschaftswiese" umfasst eine Grünlandparzelle in der Gemarkung Deckenbach (Flur 4, Flurstück 48), welche einer der Initiatorinnen gehört: Die derzeitige Nutzung ist Grünland und geplant ist eine Nutzungsextensivierung, wodurch 14 BWP/ qm Aufwertung erreicht werden.




*Abbildung 21: Ausgleichsmaßnahme - Lage TK25*

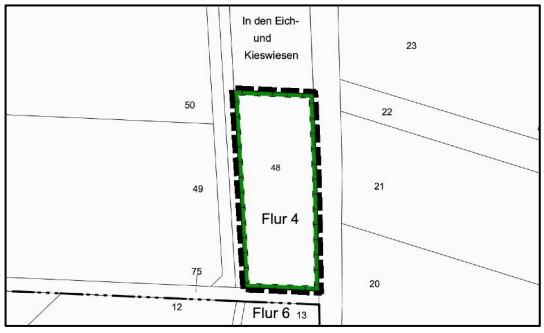



*Abbildung 22: Ausgleichsmaßnahme - Planteil TG 2*

Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme "Extensivierung der intensiven Wirtschaftswiese" wird durch zeichnerische und textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan gesichert - die Ausführungshinweise zur Grünlandextensivierung in Anlage 1 sind entsprechend zu beachten.

Die Sicherung der Maßnahme "Feucht- und Wiesenbrache" erfolgt auf dem Vertragsweg.

*Hinweis:*

*Hinzu kommt ein zusätzliches Defizit i.U. von **– 710 BWP** aus der Kompensationsbetrachtung zum Schutzgut Boden (vgl. folgendes Kapitel), welches ebenfalls in die externe Ausgleichsmaßnahme "Extensivierung der intensiven Wirtschaftswiese" gelenkt wird, wodurch sich diese um 50 qm vergrößert.*

### 5.6.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Nach den Darstellungen im Umweltbericht verbleibt bei Umsetzung der Planung ein Ausgleichsdefizit von **– 0,355** Bodenwerteinheiten (BWE) je Hektar.

*"Sofern nicht ausreichend bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen und ein Defizit in Bodenwerteinheiten verbleibt, besteht die Möglichkeit, Maßnahmen für andere Schutzgüter umzusetzen. Hierfür ist eine Umrechnung von Bodenwerteinheiten in Wertpunkte notwendig. Eine Bodenwerteinheit entspricht 2.000 Wertpunkten."* [12]

[12] Erlass "Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden hier: Einführung der Arbeitshilfe: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat vom 21.08.2024.

Somit kann das ermittelte Ausgleichsdefizit wie folgt in Biotopwertpunkte (BWP) "umgerechnet" werden:

-0,355 * 2.000 BWP = **– 710 BWP**

Dieses zusätzliche Defizit wird ebenfalls in die geplante Grünlandextensivierung gelenkt, wodurch sich die externe Ausgleichsfläche *"Extensivierung der intensiven Wirtschaftswiese"* um rd. 50 qm vergrößert (710 BWP/ 14 BWP/qm = 50 qm), was bei der Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche bereits berücksichtigt wurde.

### 5.6.3 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs

Nach den Ausführungen der vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Gesamtbilanz für die Ableistung der Eingriffe in die Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Boden:

| | |
|---|---|
| Kompensation des Schutzguts Biol. Vielfalt: | – 35.450 BWP |
| Kompensation des Schutzguts Boden: | – 710 BWP |
| Externe Ausgleichsfläche "Feucht-/Wiesenbrache" (600 qm) | + 13.145 BWP |
| Externe Ausgleichsfläche "Extens. Wirtschaftswiese" (1.650 qm) | + 23.015 BWP |
| Verbleiben | 0 BWP |

Demnach können die entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme *"Extensivierung der intensiven Wirtschaftswiese"* erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan, die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme "*Feucht- und Wiesenbrache"* auf dem Vertragsweg zwischen Stadt und Initiatorin.

## 5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[13]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

[13] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durch- und Eingrünung innerhalb des Baugebiets,
- Beschränkung des Versiegelungsgrads sowie
- Auflagen zur Begrünung der (Flach-)Dächer, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

## 6 Bodenordnung

Die erforderlichen Flächen zur Erschließung des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Homberg/Ohm.

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 7 Flächenbilanz

| **Nutzung** | **Fläche** | **Anteil** |
|---|---:|---:|
| Teilgeltungsbereich 1: Dörfliches Wohngebiet | 3.340 qm | 55,0 % |
| Teilgeltungsbereich 1: Straßenflächen | 1.080 qm | 17,8 % |
| Teilgeltungsbereich 2: Externe Ausgleichsfläche | 1.650 qm | 27,2 % |
| **GESAMT** | **6.070 qm** | **100,0 %** |

## 8 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen der erfolgten Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch sind folgende Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen eingegangen:

### 8.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf vorhandene Versorgungsleitungen/Telekommunikationslinien im Planbereich hin.

Stellungnahme vom 26.03.2024

*(…)*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

## 8.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Amt für Bauen und Umwelt – Sachgebiet Wasser und Bodenschutz des Vogelsbergkreises weist auf folgende Punkte hin, die zur Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind:

Stellungnahme vom 08.04.2024

*(…)*

*Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die nachfolgenden Arbeitshilfen:*

- *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)*
- *Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018*
- *Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)*

*Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.*

*Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.*

*Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen.*

*Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Taltiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.*

*Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.*

***Bodenschutzrecht Allgemein** Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.*

***Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)** Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und*

*Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.*

***Vorsorgender Bodenschutz** Die Bewertung der Belange zum Vorsorgenden Bodenschutzes liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt - Dezernat 41.4 "Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz".*
*Wir möchten Sie bitten, die vorgenannte Stelle am Verfahren zu beteiligen.*

***Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen** Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.*

*Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, zusätzlich Auskünfte aus Ihren Unterlagen einzuholen.*

***Lage im Schutzgebiet** Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Erfurtshausen für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die entsprechenden, in der vorgenannten Trinkwasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote sind zu beachten.*

*Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegen bei den jeweiligen Gemeinde- und Stadtverwaltungen vor und können dort eingesehen werden.*

*Sofern z.B. durch die Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung/en berührt werden, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.*

*(…)*

***Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise** Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.*

*Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.*

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

*Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.*

*Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.*

*Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.*

*Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.*

*Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.*

*(…)*

***Drosselabfluss** Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).*

***Abwasser - Allgemeine Anforderungen** Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.*

*(…)*

***Kläranlagenanschluss** Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Deckenbach zuzuführen.*

***Baugrubenwasserhaltung** Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung*

*sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.*

### 8.3 Brandschutz

Das Amt für Gefahrenabwehr – Sachgebiet Brandschutz des Vogelsbergkreises verweist in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin, die zur Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind:

Stellungnahme vom 22.04.2024

*(…)*

- *Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.*

  *Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3, 14)*

- *Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.*

  *Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).*

  *Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das „Dörfliches Wohngebiet" (MDW).*

  *➔ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5*

  *➔ der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen*

  *➔ beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung 96m$^3$/h = 1600 l/min (192m$^3$ für zwei Stunden).*

  *Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m$^3$)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.*

- *Alternativ kann eine Gefährdungsbeurteilung für die Gebäude (Plangebiet) erstellt werden, bei der der Bedarf an Löschwasser festgelegt wird.*

- *Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.*

- *Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so*

*sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.*

- *Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen.*
- *Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.*
- *Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.*

  *Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.*
- *Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018 (mit den Änderungen vom 03.06.2020), wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 1 4 - Brandschutz verwiesen.*

  *In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.*

  *Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.*

## 8.4 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt, 64278 Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de, Tel. 06151-126510) weist auf Folgendes hin.

Stellungnahme vom 09.04.2024

*(…)*

*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.*

# 9 Begriffsbestimmungen

## Grundflächenzahl (GRZ) – 0,5 *(Beispiel)*

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel: 600 qm * 0,5 = 300 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

## Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 *(Beispiel)*

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel: 600 qm * 1,2 = 720 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

## Vollgeschosse – II

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

## Baugrenze

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

## Offene Bauweise – o

*„In der offenen B auweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, ausschließlich als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*



**Groß & Hausmann** • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077