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 Zusammenfassung der Umweltprüfung 1

2 Einleitung 4

2.1 Rahmen des Umweltberichts 4
2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 5
2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht (Teilgeltungsbereich 1) 5
2.2.2 Externe Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2) 6
2.2.3 Ziel und Zweck der Planung 7
2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele 8
2.3.1 Übergeordnete Planwerke 8
2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich 8

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 10

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 10
3.1.1 Biologische Vielfalt 12
3.1.2 Boden 12
3.1.3 Klima und Luft 13
3.1.4 Kultur- und Sachgüter 13
3.1.5 Landschaft 14
3.1.6 Mensch 14
3.1.7 Wasser: 15
3.1.8 Wechselbeziehungen 16
3.1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung 16
3.1.10 Erneuerbare Energien 16
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 17
3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
3.3.1 Grünordnungsplan 18
3.3.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise 18
3.3.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich 18
3.3.4 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB 20
3.3.5 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs 27
3.3.6 Überwachungsmaßnahmen 27
3.4 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung 27
3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 29
3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall 30
3.6.1 Auswirkungen 30
3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung 30
3.7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 30
3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 30

4 Referenzliste 31

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap 5
Abbildung 2: Plangebiet auf Kataster-Basis - HVBG 5
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 6
Abbildung 4: Lage der planexternen Ausgleichsfläche - Ausschnitt TK25 7
Abbildung 5: Lage "Graben ohne Namen" – Auszug Wasserrahmenrichtlinien-Viewer 15
Abbildung 6: Starkregen und Fließpfade – Auszug Starkregenviewer Hessen 15
Abbildung 7: Lage Ausgleichsfläche, Nachtrag 01/2026 – Kataster auf DOP (HVBG) 19
Abbildung 8: Externe Ausgleichsfläche auf Katasterbasis (HVBG) 19
Abbildung 9: Externe Ausgleichsfläche auf Luftbildbasis (HVBG) 19
Abbildung 10: Bodenfunktionaler IST-Zustand gem. Bodenviewer Hessen 21

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. 1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets 5
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan ... 8
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen) 8
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung. 17
Tabelle 6: Bodenfunktionaler IST-Zustand im Eingriffsgebiet (Basisszenario, gem. Bodenviewer Hessen) 21
Tabelle 7: Wertstufen und Differenz für die Teilflächen vor und nach dem Eingriff 22
Tabelle 8: Minderungsmaßnahmen 22
Tabelle 9: Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs 23
Tabelle 10: Mögliche Ausgleichsmaßen mit bodenfunktionalen Aufwertungen 24
Tabelle 11: Ausgleichsmaßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen 26
Tabelle 12: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung 28
Tabelle 13: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 30

Anlagen

Anlage 1: ..... Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ ..... (inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung)
Anlage 2: ..... Grünordnungskonzept

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Im Stadtteil Deckenbach sollen zwischen der *Rüddingshäuser Straße (L 3126)* und in zweiter Reihe zur *Schadenbacher Straße* auf einer Fläche von rd. 0,4 ha drei bis vier neue Bauplätze, getrennt durch einen asphaltierten Weg, entstehen. Die westliche Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt (Weide), die kleinere östliche Fläche präsentiert sich als Hausgarten, welcher u.a. aufgrund seiner Obstgehölzausstattung reich strukturiert ist.

Die Flächen liegen innerhalb des Ortsrandbereichs: Westlich, nördlich und östlich erstrecken sich typisch dörflich strukturierte Siedlungsbereiche, welche durch Wohngrundstücke mit Gärten und teils durch ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstellen geprägt sind und nach Süden hin schließen sich kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen mit einer Halle in unmittelbarer Nachbarschaft an.

Nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme i.U. von 1.650 qm erforderlich. Diese wird als 2. Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen und gehört einer der Initiatorinnen der Bauleitplanung.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Belang	**Prognose in Bau- und Betriebsphase**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**	**Erheblichkeit:**
Biologische Vielfalt	Beanspruchung von Grünland- und Gartenflächen im Ortsrandbereich	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Begrünung geeigneter Dachflächen, • Einfriedungen sind landschafts- und kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei möglichen Baumfällarbeiten, • der Ausgleich der Eingriffe wird durch Umsetzung von zwei planexternen Ausgleichsmaßnahmen (*"Extensivierung einer intensiven Wirtschaftswiese"* und "*Erweiterung einer Feucht- und Wiesenbrache"*) abgeleistet.	-
Boden	Beanspruchung von Böden in Ortsrandnutzung (Grünland, Garten).	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) und Beauftragung einer bodenkundl. Baubegleitung, • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Ausgleichsflächen.	-

Belang	**Prognose in Bau- und Betriebsphase**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**	**Erheblichkeit:**
Klima und Luft	Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, geeignete Dachflächen sind mind. extensiv zu begrünen und/ oder mit Solaranlagen zu überstellen.	±
Kultur- und Sachgüter	Hohe geschichtliche Kontinuität im Gemeindegebiet zu beachten.	Berücksichtigung durch die Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.	±
Landschaft	Geplante Bauflächen liegen innerhalb vorhandener Ortsrandbebauung.	Durch • gleichsinnige Erweiterung der (Wohn)Ortsrandnutzungen, • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Beschränkungen zu Werbeanlagen sowie • intensive Ein- und Begrünungsauflagen werden die Integrationsgebote erfüllt.	±
Mensch	Verdichtung innerhalb der Ortsrandbebauung.	• Ortsrandtypische Einbindung durch Baubeschränkungen, Gestaltungsvorgaben sowie Ein- und Durchgrünungsauflagen.	±
Wasser	Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser. Am nördlichen Baugebietsrand verläuft ein verrohrter Grabenabschnitt.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements. Die Verrohrung ist jederzeit zu sichern und zu erhalten.	± ±
Wechselbeziehungen	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±
Verm. von Emissionen/ Entsorg.	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±
Erneuerbare Energien	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.	±

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzbar sind.

Verbleibende Eingriffe können in ausreichendem Umfang durch Umsetzung von zwei planexternen Ausgleichsmaßnahmen (*"Extensivierung einer intensiven Wirtschaftswiese"* und "*Erweiterung einer Feucht- und Wiesenbrache"*) abgeleistet. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzung eines 2. Teilgeltungsbereichs (Maßnahme *"Extensivierung"*) bzw. auf dem Vertragsweg (Maßnahme *" Feucht- und Wiesenbrache "*).

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kultürliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht (Teilgeltungsbereich 1)

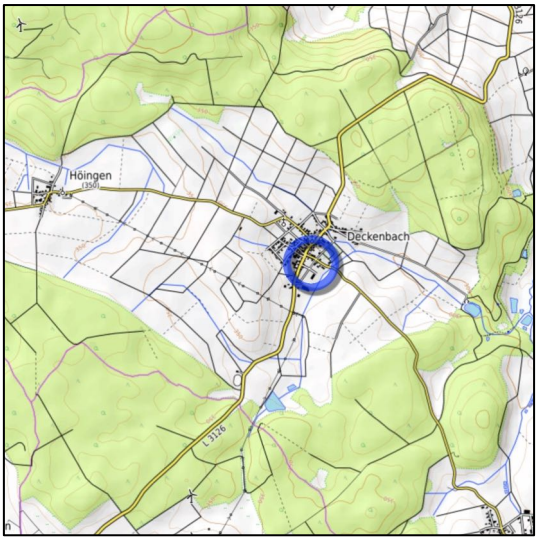


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

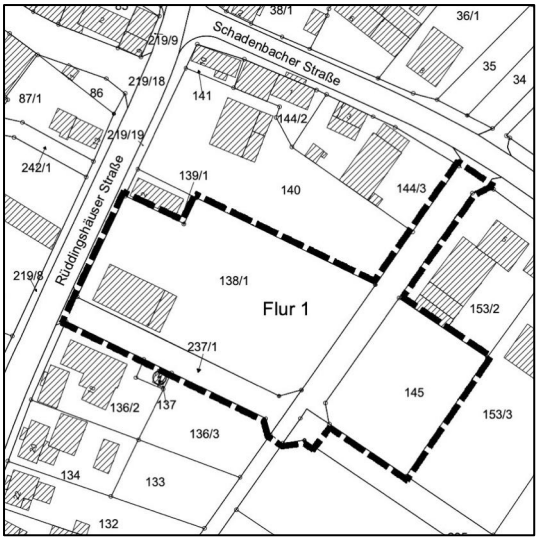


Abbildung 2: Plangebiet auf Kataster-Basis - HVBG

Im Stadtteil Deckenbach sollen zwischen der *Rüddingshäuser Straße (L 3126)* und in zweiter Reihe zur *Schadenbacher Straße* drei bis vier neue Bauplätze entstehen.

Das Plangebiet wird durch zwei asphaltierte Wege, welche auf die Ortsstraßen im Nordosten und Westen münden, erschlossen. Die westliche Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt (Weide), die kleinere östliche Fläche präsentiert sich als Hausgarten, welcher u.a. aufgrund seiner Obstgehölzausstattung reich strukturiert ist.

Die Flächen liegen innerhalb des Ortsrandbereichs: Westlich, nördlich und östlich erstrecken sich typisch dörflich strukturierte Siedlungsbereiche, welche durch Wohngrundstücke mit Gärten und teils durch ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstellen geprägt sind und nach Süden hin schließen sich kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen mit einer Halle in unmittelbarer Nachbarschaft an.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Vogelsbergkreis
Kommune:	Stadt Homberg (Ohm)
Gemarkung:	Deckenbach
Flur/ Flurstück:	Flur 1 Flurstücke 138/1, 145, 235 (tw.), 236/1 (tw.) und 237/1 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	496335, 5618090
Exposition/ Höhe ü. NHN:	sehr flach nach ost-südost hin geneigt, 320 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 4.400 m^2

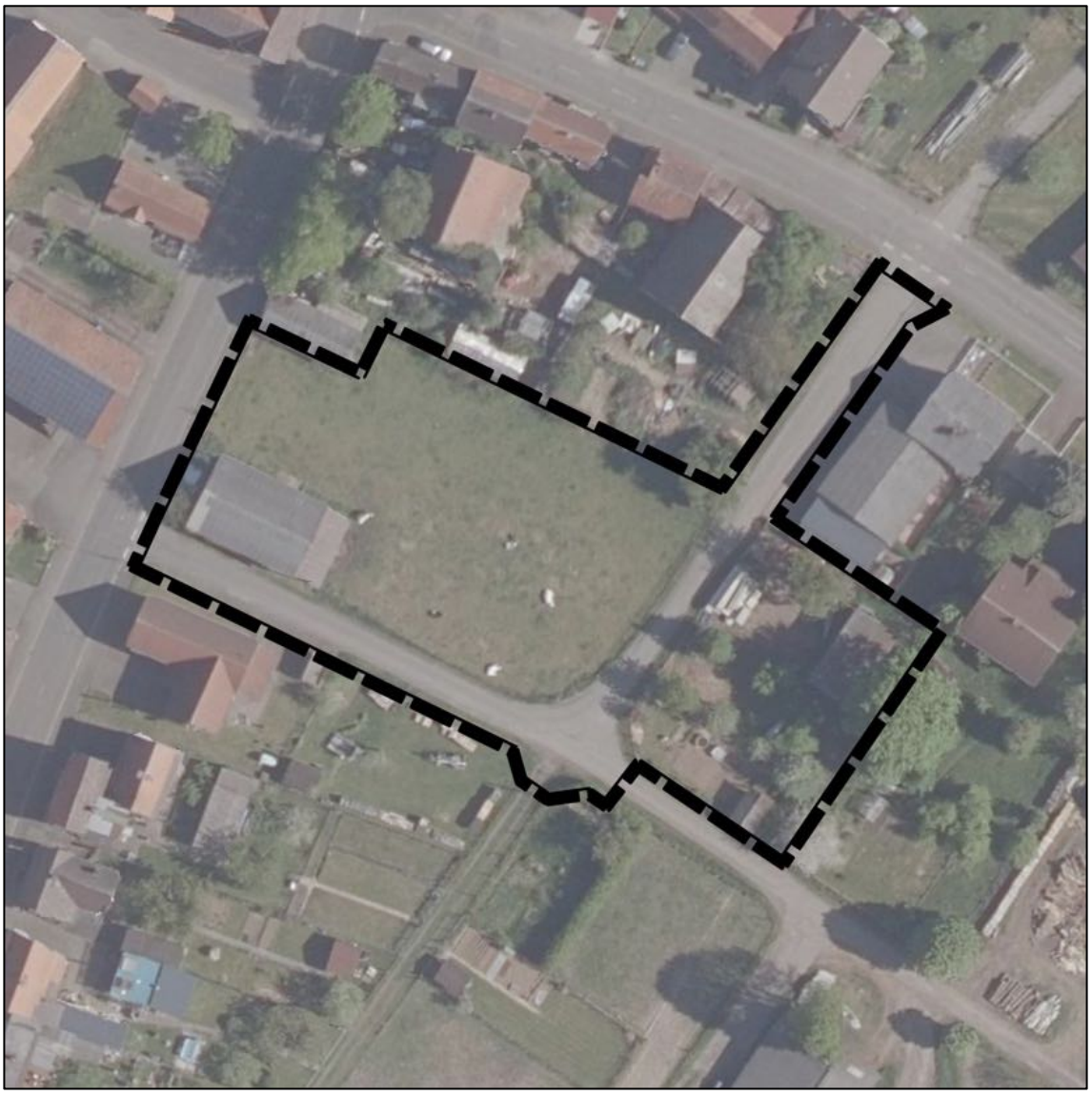


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

2.2.2 Externe Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2)

Nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 1 sowie Kap. unten) ist die Umsetzung der folgenden externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Diese wird als 2. Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen und gehört einer der Initiatorinnen der Bauleitplanung.



Abbildung 4: Lage der planexternen Ausgleichsfläche - Ausschnitt TK25

Die Intensivgrünlandfläche liegt in der Agrarflur Deckenbachs (Gemarkung Deckenbach, Flur 4, Flurstück 48, hier abgegrenzt: 1.650 qm), rd. 700 m südöstlich der Ortslage, zwischen dem *Deckenbach* und dem mit Birnbäumen besetzten historischen Grasweg nach Schadenbach.

Der Teilgeltungsbereich 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.

Bestandsbeschreibung, Maßnahme und Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden in Anlage 1 beschrieben.



Abbildung 5: Externe Ausgleichsfläche, Blick RI N (11/2024)

2.2.3 Ziel und Zweck der Planung

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 jedoch ergänzend auch andere Nutzungen (in Form von landwirtschaftlichen Hof- oder Nebengebäuden, die dem Nebenerwerb und der Hobbytierhaltung dienen sowie mischgebietsverträgliche nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung) denkbar und gewünscht.

Insofern wird der Teilgeltungsbereich I als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.

Die konkreten Festsetzungen sind der "Planzeichnung" sowie den "Textlichen Festsetzungen" zum Bebauungsplan zu entnehmen, die Begründung enthält eine genaue Flächenbilanz sowie Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen (siehe dort).

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche im Teilgeltungsberiech II wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan gesichert (extensive Heuwiesenpflege).

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetracht ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	**Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten**
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2.-1(Z)) --> Demnach ist die vorliegende Bauleitplanung den Zielen des RPM angepasst. „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) --> 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 Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten.
Flächennutzungsplan (FNP 2003):	"Gemischte Baufläche (M) – Bestand“ --> Keine Konflikte ersichtlich.
Bebauungspläne:	Nicht vorhanden

Konflikte oder übergeordnete Planungen stehen demnach dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	**Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten**
Biologische Vielfalt	Die Bearbeitung des Schutzguts biologischen Vielfalt erfolgt in Anlage 1 *Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung*. Diese stellt fest: *"Nach§ 30 BNatSchG oder § 25 HeNatG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.* *Nach den Kriterien der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) sind keine EU-Lebensraumtypen betroffen.* *Es sind keine Wirkungszusammenhänge mit Schutzgebieten oder Lebensräumen herleitbar."* Hinsichtlich des Artenschutzes sind ebenfalls keine spezifischen Maßnahmen erforderlich, die über die Beachtung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen (z.B. zu Rodungszeiten) hinausgehen.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt (RPM 2010, FNP 2003, Geoportal Nordhessen).
Klima und Luft	Es sind keine besonderen Klimafunktionen zu beachten (RPM 2010, FNP 2003).
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützten Objekte bekannt, die denkmalgeschützte Gesamtanlage Deckenbach mit auch geschützten Einzelobjekten liegt nördlich des Geltungsbereichs und umfasst die unmittelbar an die *Schadenbacher Straße* anliegenden Gebäude (Geoportal Nordhessen).
Landschaft	Es sind keine besonderen Landschaftsbildfunktionen zu beachten (RPM 2010, FNP 2003).
Mensch	Das bereits dörflich geprägte Gebiet wird durch Verdichtung gleichsinnig weiterentwickelt - Konflikte bezüglich des Schutzgutes Mensch sind nicht feststellbar.
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant (Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen), die auf der TK 25 noch verzeichnete Grabenstruktur ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet 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 Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Flächennutzungsplan, Naturegviewer Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, Geoportal Nordhessen, Gruschuviewer Hessen, Regionalplan, Topographische Karte Hessen TK 25)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zur besseren Übersicht wird im Folgenden die Bestandsaufnahme sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in einem Kapitel betrachtet und nicht gesondert aufgeführt.

Bei der Prognose sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die dort genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte:

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten.*

   --> Prognose erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln 3.1.1 - 3.1.10

2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen.*

   --> Prognose erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln 3.1.1 - 3.1.10

3. *... infolge der Art und Menge an Emissionen.*

   --> Zusätzliche Emissionen (Lärm, geruchliche Emissionen, Schadstoffe) gegenüber den bereits vorhandenen dörflich geprägten Nutzungen sind durch die Verdichtung der Bebauung im Ortsrandbereich nicht erwartbar, das geplante

"dörfliche Wohngebiet" entspricht in seinen diesbezüglichen Zulässigkeiten denen der Umgebung.

Auswirkungen durch zusätzliche Lichtemissionen können durch angepasste Leuchtmittel und eine Begrenzung der Außenbeleuchtung deutlich gemindert werden.

Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen.

4. *... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.*

   --> Es findet ein ordnungsgemäßer Betrieb statt, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt.

5. *... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).*

   --> Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.

   Hilfsfristen für Hessen (90 % in 10 Minuten, 95 % in 15 Minuten für Rettungsdienst, 15 Minuten theoretisch-planerische Erreichbarkeit vom Notarzt-Standort) können entfernungsbedingt eingehalten werden.

   Naturschutzfachlich besonders wertvolle Lebensräume die durch mögliche Havarien betroffen wären finden sich erst in größerer Entfernung (> 2 km), mögliche Beeinträchtigungen sind daher nicht feststellbar.

   Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen.

6. *... infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.*

   --> Kumulierenden Effekte auf benachbarte Schutzgebiete oder Abbauflächen sind nicht feststellbar.

7. *... infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.*

   --> Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar.

8. *... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

   --> Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet.

   Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz.

3.1.1 Biologische Vielfalt

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgte Ende April 2023. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der Artenausstattung.

Die Aufnahme von Strukturen, die als dauerhaft nutzbare Brut- und Ruhestätten einschlägiger Artengruppen in Betracht kommen, erfolgte ab Mai 2023.

Die Erfassung der Tierwelt erfolgte ebenfalls im Mai und Juni 2023 durch zwei Begehungen, welche durch automatisierte Erfassungen über mehrere Tage ergänzt wurden.

Ergebnisse der Aufnahmen und Auswirkungen auf die Planung sind in der Anlage 1 *Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung* dargelegt.

Diese kommt zu folgendem Fazit:

> *"Die Planung bereitet in artenschutzrechtlicher Hinsicht für keine relevante Tier- und Pflanzenart das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 vor.*
>
> *EU-NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen. Dem Biotopschutz unterliegende Flächen werden nicht überplant.*
>
> *Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Eingriffs-Ausgleich werden über zwei externe Ausgleichsflächen vollständig bewältigt."*

Als Anforderung zur Bewältigung von Artenschutzrisiken wird vorsorglich auf die Beachtung der allgemeinen rechtlichen Bestimmungen hingewiesen (in Form eines Hinweises auf die Anforderungen bei der Baufeldfreimachung - Rodungszeiten beachten!).

3.1.2 Boden

Geologisch ist der Untergrund im Plangebiet innerhalb des Vulkangebiets Vogelberg aus pleistozänen Fließerden über vulkanischen Basalten aufgebaut.

Der östliche Teil des Plangebiets ist bereits dem Siedlungsbereich zuzuordnen, die Böden werden nach dem Bodenviewer Hessen vollständig zu den *Siedlungsböden* gezählt.

Der westliche Bereich wird bzgl. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung der *Stufe 3 (mittel)* zugeordnet, wobei Standorttypisierung (biotische Lebensraumfunktion[1]), Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen mit *3 (mittel)*, das Ertragspotenzial mit *4 (hoch, Acker-/ Grünlandzahl > 45 bis <= 50)* bewertet werden.

Nach dem Bodenviewer Hessen sind handelt es sich bei den im Plangebiet potentiell anzutreffenden Gley-Kolluvisole und Pseudogley-Kolluvisole *"um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung."* Aufgrund der agrarischen Vornutzung der Fläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen[2] durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

---

[1] *„Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“* (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

[2] Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

Nach dem Bodenviewer Hessen liegen im Plangebiet weder besonders trockene noch feuchte Bodenbedingungen vor, die natürliche Erosionsgefährdung wird mit *hoch* bis *sehr hoch* angegeben.

Da es sich insgesamt um Böden von nur mittlerer Wertigkeit handelt und das Plangebiet < 0,5 ha ist, soll von einer gesonderten Begutachtung abgesehen werden.

Prognose:

Unter Beachtung allgemeiner Vorschriften zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zur Niederschlagswasserversickerung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts feststellbar, naturschutzfachlich wertvolle Böden werden nicht beansprucht.

3.1.3 Klima und Luft

Wichtige regionale Luftleitbahnen oder klimarelevante Abflusshindernisse sind von der Planung nicht betroffen.

Kleinklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet im Ortsrandbereich und ist bereits von klimarelevanter Bebauung allseitig umgeben. Aufgrund der Lage sind keine erhöhten Raumwiderstände festzustellen, dem Verlust von Vegetationsfläche als Frischluftproduzentin bzw. zur Kühlung/ Beschattung wird durch die Regelungen

- zur max. wasserdurchlässigen Gestaltung der Hofflächen, Fußwege und privaten Stellplätzen,
- zur Niederschlagswasserversickerung,
- zum Ausschluss von Schottergärten sowie
- zur allgemeinen Begrünung der Grundstücksfreiflächen

hinreichend entgegengewirkt.

Prognose:

Erhebliche kleinklimatische Beeinträchtigungen sind demnach nicht feststellbar bzw. können diese innerhalb der Fläche hinreichend gemindert werden.

3.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen von den baulichen Anlagen, keine kulturellen oder sachlichen Werte bekannt. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, die denkmalgeschützte Gesamtanlage liegt nördlich der Fläche und umfasst die Anliegerbebauung an der *Schadenbacher Straße*.

Prognose:

Da Deckenbach aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können. Ist das der Fall, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich und wird bereits durch die umgebende dörfliche Bebauung und die angrenzenden Gärten geprägt. Weiträumige Sichtbezüge ergeben sich ergeben sich lagebedingt innerhalb der flachen Aue nicht, die Fläche ist ebenso zur freien Landschaft hin durch Gärten, Gebäude/ Schuppen und Gehölze dörflich eingebunden. Auch weist die Fläche kein herausragendes Potential über die kulturtypische Strukturierung hinaus für das Landschafts- und Naturerleben auf.

Die geplanten Bauflächen fügen sich in die bestehende Nutzungssituation der Umgebung ein und führt diese gleichsinnig fort, tragen aber zu einer baulichen Verdichtung im Ortsrandbereich bei.

Bauliche Anlagen müssen umgebungstypisch eingebunden werden. Das kann durch die Bauhöhenbeschränkung auf die Umgebungssituation sowie Vorschriften für Werbeanlagen unter Berücksichtigung der anzupflanzenden Grünstrukturen erreicht werden.

Prognose:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Landwirtschaft sind insofern nicht feststellbar.

3.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

Es werden rd. 2.000 qm landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie ein rückwärtiger Hausgarten überplant. Die Acker-/ Grünlandzahl der Weide liegt nach dem Bodenviewer Hessen bei *> 45 bis <= 50* und demnach im Durchschnitt der Gemarkung Die Fläche wird nicht durch einen Haupterwerbslandwirt bewirtschaftet und das Wegenetz bleibt erhalten.

Prognose:

Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen weder agrarstruktureller noch betrieblicher Belange feststellbar.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Das Plangebiet ist dreiseitig von der dörflich geprägten Ortslage umgeben - durch die Festsetzung eines "dörflichen Wohngebiets" entstehen somit keine Konflikte.

- Freizeit und Erholung:

Bestimmend sind die Angebote der Naturerholung in einer bäuerlichen Kulturlandschaft mit romantischen Orts- und Waldstrukturen, lokal oder regional bedeutsame Wander- und Radwege verlaufen nördlich der Ortslage.

Prognose:

Durch die Verdichtung der Ortsrandbebauung sind bei gleichzeitiger planungsrechtlicher Sicherung der dörflichen Prägung sowie eines typischen Durchgrünungsgrads hier keine erheblichen Konflikte ersichtlich.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung werden in den entsprechenden Kapiteln der Begründung beschrieben, hierauf wird verwiesen.

3.1.7 Wasser:

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 5: 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, die Verrohrung zu sichern und zu erhalten.

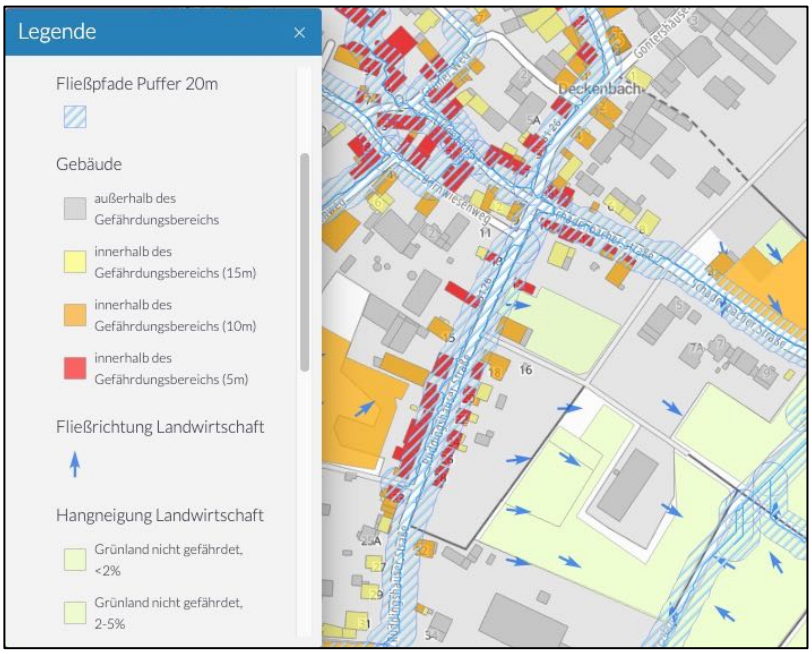


Abbildung 6: Starkregen und Fließpfade – Auszug Starkregenviewer Hessen

Im *Starkregenviewer Hessen* ist die im Westen angrenzend verlaufende *Rüddinghäuser Straße* als möglicher Fließpfad dargestellt, in dessen 20 m-Puffer die beiden angrenzenden baulichen Anlagen hineinreichen (5 m- bzw. 10 m-Gefährdungsbereich). Die westliche Fläche wird als *nicht gefährdet* eingestuft, die östliche Fläche liegt außerhalb des Gefährdungsbereichs. Die mögliche Fließrichtung im Starkregenfall ist nach Osten gerichtet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets TB Erfurtshausen für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg (WSG-ID 534-003). Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen. 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.

Das Plangebiet selbst ist als grundwasserunbeeinflusster, mit einiger Sicherheit auch grundwasserferner Standort anzusprechen. Die kluftreichen Magmatite (vorrangig Basalt und Tuff) weisen allgemein eine *mäßige bis mittlere* Grundwasserergiebigkeit auf, was mit einer *wechselnd großen bis mittleren* Verschmutzungsempfindlichkeit einher geht[3]. Aufgrund der vorhandenen Überbauung und der geplanten nur kleinflächigen Erweiterung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten, die Festsetzungen zur Grüngestaltung, zur Gestaltung der Bewegungsflächen sowie zur Niederschlagswasserversickerung sind zur Vermeidung und Minderung umzusetzen.

Prognose:

Bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung und der grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Wassers festzustellen, die sich aus den Darstellungen des Starkregenviewers ggf. ergebenden Anforderungen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

3.1.8 Wechselbeziehungen

Erhebliche Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung

Es werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt, bei Bedarf erforderliche können mit vergleichsweise geringem Aufwand verlegt werden.

Eine erhebliche Zunahme störender Emissionen ist bei einer gleichsinnigen Bebauung im Ortsrandbereich nicht zu erwarten.

3.1.10 Erneuerbare Energien

Bestehende oder geplante Standorte für Wind- oder Solarenergienutzung werden durch die vorliegende Planung nicht beschnitten.

[3] Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000, Geologieviewer Hessen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	**Prognose bei Nichtdurchführung:**	
Biologische Vielfalt	Die Fläche bleibt weiterhin als Grünland- und Gartenfläche für die Tier- und Pflanzenwelt des Ortsrandbereichs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre verbliebenen Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Nutzungen weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben im Bestand weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche bleibt weiterhin begrünt - der Entwicklungsdruck für eine Verdichtung im Siedlungsrandbereich würde aber aufgrund der Lage weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

- \- Verschärfung der Bestandssituation
- ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar
- \+ Aufwertung der Bestandssituation

3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aus einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts bzw. der Begründung des Bauleitplans zu entnehmen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen (im Besonderen: Lage im Wasserschutzgebiet).

Der Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche.

Darüber hinaus werden in den nachfolgenden Kapiteln der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich sowie der Ausgleich der Bodeneingriffe dargelegt.

3.3.1 Grünordnungsplan

Die grünordnerische Maßnahmenplanung ist detailliert in der Anlage 2 "Grünordnungskonzept" dargestellt und ausführlich beschrieben (s. dort).

3.3.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

Über den Grünordnungsplan hinausgehende allgemeine Grünordnungshinweise wurden in Abschnitt 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie Abschnitt 4 „Beispielhafte Pflanzliste“ der textlichen Festsetzungen übernommen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

3.3.3 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:

"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."

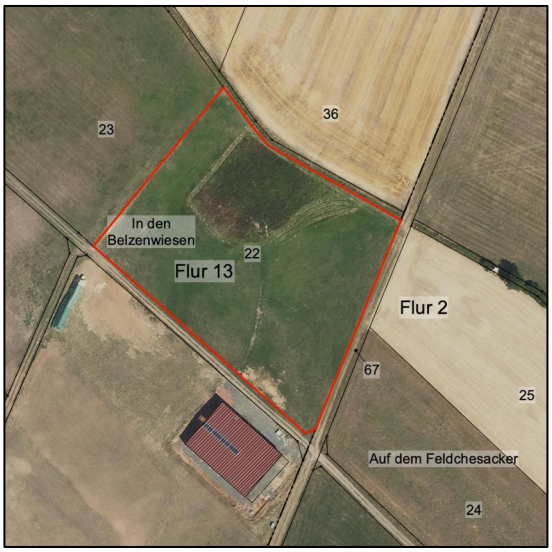


Abbildung 7: Lage Ausgleichsfläche, Nachtrag 01/2026 – Kataster auf DOP (HVBG)

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.

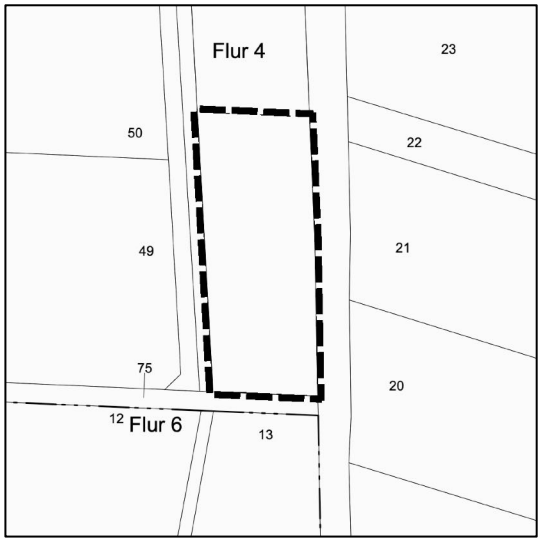


Abbildung 8: Externe Ausgleichsfläche auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 9: Externe Ausgleichsfläche auf Luftbildbasis (HVBG)

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.*

3.3.4 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

"Flächenverbrauch und Flächenversiegelung führen zu einem Verlust an Böden und ihrer Funktionen. Dennoch wird das Schutzgut Boden meist nicht in gleichem Maße wie die anderen Schutzgüter betrachtet.

Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach Baugesetzbuch wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen im Maßstab 1 : 5 000 entwickelt (BFD5L: Bodenflächendaten 1 : 5 000, landwirtschaftliche Nutzfläche).

Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und -werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs aufgebaut." (Kap. 1 der u.g. Arbeitshilfe)

Die folgende Berechnung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2023), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 06/2023).

Die Methodik sieht vor, nach erfolgter Verschneidung der Flächenanteile im Bebauungsplan mit den Bodendaten ein Basisszenario zu berechnen, auf dessen Grundlage eine Konfliktanalyse erstellt wird. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen wird anschließend der Kompensationsbedarf ermittelt, der der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Dabei ist jedoch zur Bauleitplanebene zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Regelung von allgemeinen Zulässigkeiten innerhalb eines Eingriffsgebiets handelt und nicht um konkrete Vorhaben. Demnach ist es erforderlich, manche Zulässigkeiten ggf. durch Mittelwertbildung oder eigene Wertgebungen zu berücksichtigen (ähnlich wie auch das Biotopwertverfahren zur Bereitstellung einer Abwägungsgrundlage der Plausibilitätsüberprüfung dient und zur vorliegenden Planungsebene entsprechend abgewandelt werden darf):

"In der Bauleitplanung kann die KV [naturschutzrechtliche Kompensationsverordnung] *als Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Dazu besteht aber keine rechtliche Verpflichtung, da die Kommune frei in der Wahl der methodischen Vorgehensweise ist. In Hessen wird den Kommunen seit 2018 die Anwendung einer Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut*

Boden (HLNUG 2022; MILLER et al. 2019) durch das HMUKLV empfohlen." (Bodenschutz in Hessen[4], S. 6).

3.3.4.1 Basisszenario und Konfliktanalyse

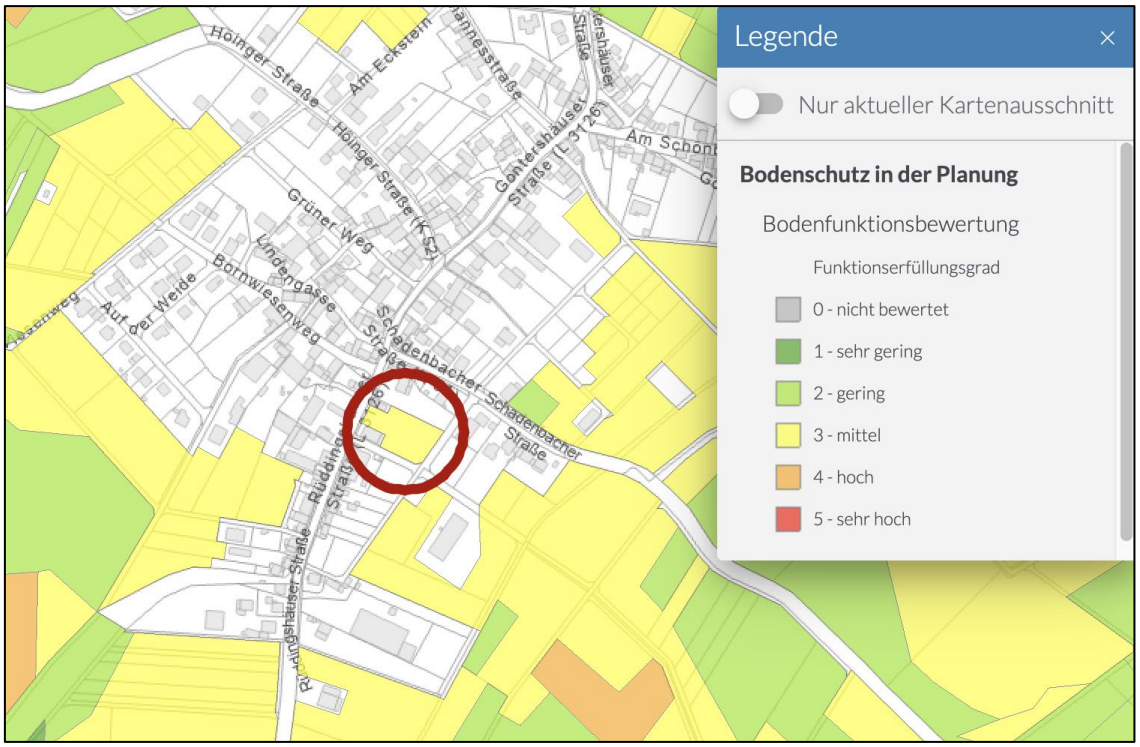


Abbildung 10: Bodenfunktionaler IST-Zustand gem. Bodenviewer Hessen

In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario) auf Grundlage des *Bodenviewer Hessen* im Bereich der Eingriffsflächen (geplante Mischbaufläche "West" - die östliche Fläche wird nach Bodenviewer bereits zu den Siedlungsböden gezählt):

Tabelle 6: Bodenfunktionaler IST-Zustand im Eingriffsgebiet (Basisszenario, gem. Bodenviewer Hessen)

Bodenfunktion	**Wertstufen (WS)**					**Fläche in m²**	**Fläche in ha**
	Standorttypisierung*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Bodenfunkt. Gesamtbewert.		
Stufe	3	4	3	3	3	2.000	0,2

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mitberücksichtigt.

[4] Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

Anschließend werden für die Teilflächen der Planung die Wertstufen und die Differenz vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach den Wertzuweisungen aus Anhang 1 des Leitfadens ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 7: Wertstufen und Differenz für die Teilflächen vor und nach dem Eingriff

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	**Fläche in m²**	**Fläche in ha**	**WS vor Eingriff**			**WS nach Eingriff**			**WS-Differenz Eingriff**		
			Ertragspotenzial	Feld-kapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feld-kapazität	Nitratrückhalt
Bauflächen (GRZ I: 0,3 = 30 % der Baufläche): **-5 WS**	600	0,06	3,76	2,91	2,91	0,00	0,00	0,00	3,76	2,91	2,91
Wasserundurchlässige Nebenanlagen (GRZ II*: 0,1 = 10 % Baufläche): **-5 WS**	200	0,02	3,76	2,91	2,91	0,00	0,00	0,00	3,76	2,91	2,91
Wasserdurchlässige Nebenanlagen (GRZ II*: 0,05 = 5 % der Baufläche): **-5 WS**	100	0,01	3,76	2,91	2,91	0,00	0,00	0,00	3,76	2,91	2,91
Grundstücksfreiflächen (25 %): **-25 %**	1.100	0,11	3,76	2,91	2,91	2,81	2,18	2,18	0,95	0,73	0,73
Gesamt	2.000	0,20									

* Nach dem BauGB ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50 % zulässig - mangels genauerer Regelungen erfolgt hier die Setzung, dass 10 % der Grundstücksfläche vollversiegelt (z.B. Garage, Gartenhütte) und 5 % wasserdurchlässig versiegelt (z.B. Wege) genutzt werden.

3.3.4.2 Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Wertstufendifferenz des Eingriffs wird im nächsten Schritt durch die Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen vermindert und der im Plangebiet verbleibende Kompensationsbedarf ermittelt.

Folgende Minderungsmaßnahmen können gem. Leitfaden (Anhang 3) berücksichtigt werden:

Tabelle 8: Minderungsmaßnahmen

Minderungs-Maßnahmen	**Biotopentwicklungspotenzial**	**Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Nitratrückhalt**	**Summe WS-Gewinn**	**ja/ nein**
Überdeckung baulicher Anlagen im Boden	0	2	1	1	4	n
Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz	0	0,5	0,5	0,5	1,5	n

Dachbegrünung, intensiv	0	1	0,5	0	1,5	n
Dachbegrünung, extensiv	0	0,4	0,2	0	0,6	n
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Schotterrasen	0	0	0,5	0	0,5	n
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Rasengitter	0	0	0,4	0	0,4	n
Verwendung versickerungsfähiger Beläge: Rasenfugen	0	0	0,2	0	0,2	n
eigene Setzung: Verwendung versickerungsfähiger anderer Beläge	0	0	0,1	0	0,1	j
Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	-	-	0,25	-	0,25	n
*Bodenkundliche Baubegleitung	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	j
*Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	j

*nicht kombinierbar

Demnach ergibt sich unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen folgende Bilanz:

Tabelle 9: Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	**Minderungsmaßnahmen (MM)**	**Fläche ha**	**Wertstufendifferenz Eingriff**			**Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM**			**Kompensationsbedarf**		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Bauflächen	-	0,06	3,76	2,91	2,91	3,76	2,91	2,91	0,23	0,17	0,17
Wasserundurchl. Nebenanlagen	-	0,02	3,76	2,91	2,91	3,76	2,91	2,91	0,08	0,06	0,06
Wasserdurchlässige Flächen	Verwendung versickerungsfähiger Beläge (**Mittelwertbildungen** mangels nichtquantifizierbarer Regelungen im BPL)	0,01	3,76	2,91	2,91	3,76	2,55	2,91	0,04	0,03	0,03
Freiflächen	Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort = max. **15 %** WS-Gewinn	0,11	0,95	0,73	0,73	0,39	0,29	0,29	0,04	0,03	0,03
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)									***0,39***	***0,29***	***0,29***
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)									***0,97***		

3.3.4.3 Ausgleichsmaßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen

"Grundsätzlich gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden." (Bodenschutz in Hessen[5], S. 3)

In einem letzten Schritt werden daher mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsflächen ermittelt und der verbleibende Bedarf bestimmt.

Im Folgenden werden mögliche Ausgleichsmaßnahmen, die in der Stadt Homberg (Ohm) nach Leitfaden (Anhang 4) zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen führen, geprüft:

Tabelle 10: Mögliche Ausgleichsmaßen mit bodenfunktionalen Aufwertungen

Ausgleichsmaßnahmen	**Standorttypisierung**	**Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Nitratrückhalt**	**Kompensationswirkung**	**Möglich: ja/ nein**
Vollentsiegelung	3	3	3	3	12	n
Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht	3	4	3	3	10	n
Teilentsiegelung	3	2	2	2	9	n
Überdeckung baulicher Anlagen im Boden	0	2	1	1	4	n
Bodenlockerung (mechanisch, biologisch)	0	1	1	1	3	n
Wiedervernässung meliorierter Standorte	4	-1	0	0	3	n
Erosionsschutz	0	1	1	1	3	n
Stabilisierung strukturlabiler bzw. verdichteter Böden (z. B. durch Tiefwurzler)	0	1	1	1	3	n
Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation auf erosionsgeschädigten Böden	0	1	1	1	3	n
Teilentsiegelung und anschließend Einbau wasserdurchlässiger Beläge	0	0,5	1	1	2,5	n
Auftrag humosen Oberbodens	0	1	0,6	0,6	2,2	n
Umwandlung in ökologischen/ biologischen Anbau	1	0	0	1	2	n
Wiederherstellung der Auenspezifität von Böden	2	-0,5	0	0	1,5	n
Wiederherstellung von Weinbergstrockenmauern und Steillagenflächen im Weinbau	0,5	0,5	0,5	0	1,5	n
Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz	0	0,5	0,5	0,5	1,5	n
Kalkung	0	0,25	0,25	0,25	0,75	n
Anlage von Brachen	0,75	0	0	0	0,75	n
Nutzungsextensivierung	0,5	0	0	0	0,5	j

[5] Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

Ausgleichsmaßnahmen	**Standorttypisierung**	**Ertragspotenzial**	**Feldkapazität**	**Nitratrückhalt**	**Kompensationswirkung**	**Möglich: ja/ nein**
Aushagerung nährstoffangereicherter Böden	0,5	0	0	0	0,5	n
Einzelmaßnahmen zugunsten von Arten, insbesondere soweit sie der Herstellung eines Biotopverbunds dienen	0,5	0	0	0	0,5	n
Maßnahmen zur Wiederherstellung von Kulturbiotopen	0,5	0	0	0	0,5	n
Flächen zur Pufferung ökologisch empfindlicher Bereiche (Fließgewässer, Moore etc.)	0,5	0	0	0	0,5	n
Neuanlage von Feldgehölzen/ Hecken	0,5	0	0	0	0,5	n
Neuanlage von Streuobstwiesen	0,5	0	0	0	0,5	n
Extensivierungsmaßnahmen Acker/Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen	0,5	0	0	0	0,5	n
Etablierung und Erhaltung langjährig bodenbedeckender Vegetation auf nicht erosionsgeschädigten Böden	0,5	0	0	0	0,5	n
Extensivierungsmaßnahmen Grünland	0,25	0	0	0	0,25	n
Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden	-1	-1	-1	-1	-2	n

Der naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleich erfolgt durch Nutzungsextensivierung von Grünland (vgl. Kap. oben bzw. Anlage 1). Hier wurden (Ökokonto) bzw. werden (ext. Ausgleichsfläche) intensiv genutzte Grünländer aus der Intensivnutzung genommen bzw. zukünftig extensiv bewirtschaftet - die natürliche Bodenfunktionen der Oberböden können sich unter der geplanten Nutzung regenerieren und damit auch ihre biotische Lebensraumfunktionen im Naturhaushalt verbessern.

Darüber hinaus sind hinsichtlich der Aufwertung der Bodenfunktionen in der Gemeinde Homberg (Ohm) derzeit keine weiteren Maßnahmen wie Voll- oder Teilentsiegelung o.Ä. konkret geplant. Somit beschränken sich weitere Maßnahmen zum Bodenschutz auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die, wenn möglich, bereits in der Berechnung berücksichtigt wurden:

- *Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- *Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen,
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Wegeflächen sowie Pkw-Stellplatzflächen,
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).

* werden nach Leitfaden bei der Berechnung nicht berücksichtigt

Nach Leitfaden ergibt sich unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen folgende Bilanz:

Tabelle 11: Ausgleichsmaßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	**Fläche ha**	**Wertstufendifferenz der Ausgleichmaßnahme(n)**				
		Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	**Kompensationswirkung**
Extensivierungsmaßnahmen Grünland (bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme - Biotopwertguthaben)	0,25	1	0	0	0,5	0,375
Extensivierungsmaßnahmen Grünland (externe naturschutzfachliche Ausgleichmaßnahme - Festsetzung im Bebauungsplan)	0,16	1	0	0	0,5	0,240
Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (Bodenwerteinheiten - BWE)						**0,615**
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						**0,970**
Verbleibende Beeinträchtigungen						***-0,355***
Summe ha	*0,41*					

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung ein Defizit 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." [6]

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.

[6] 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.

3.3.5 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.

3.3.6 Überwachungsmaßnahmen

Die landschaftspflegerisch gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend, die Ausführung und der Betrieb werden durch die Bauaufsichtsbehörde und die Kommune veranlasst bzw. regelmäßig kontrolliert.

Die Umsetzungskontrolle der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Kommune und wird durch Festsetzungen bzw. auf dem Vertragsweg zwischen der Stadt und der Initiatorin gesichert.

3.4 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Belange stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt dar:

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Tabelle 12: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
Biologische Vielfalt -	Beanspruchung von Grünland- und Gartenflächen im Ortsrandbereich	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Begrünung geeigneter Dachflächen, • Einfriedungen sind landschafts- und kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei möglichen Baumfällarbeiten, • der Ausgleich der Eingriffe wird durch Umsetzung von zwei planexternen Ausgleichsmaßnahmen (*"Extensivierung einer intensiven Wirtschaftswiese"* und "*Erweiterung einer Feucht- und Wiesenbrache"*) abgeleistet.
Boden -	Beanspruchung von Böden in Ortsrandnutzung (Grünland, Garten).	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) und Beauftragung einer bodenkundl. Baubegleitung, • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Ausgleichsflächen.
Klima und Luft ±	Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, • geeignete Dachflächen sind mind. extensiv zu begrünen und/ oder mit Solaranlagen zu überstellen.
Kultur- und Sachgüter ±	Hohe geschichtliche Kontinuität im Gemeindegebiet zu beachten.	Berücksichtigung durch die Beachtung der allgemeinen Anforderungen bei Bodeneingriffen aus dem Boden- und Denkmalschutz.
Landschaft ±	Geplante Bauflächen liegen innerhalb vorhandener Ortsrandbebauung.	Durch • gleichsinnige Erweiterung der (Wohn)Ortsrandnutzungen, • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Beschränkungen zu Werbeanlagen sowie

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
		• intensive Ein- und Begrünungsauflagen werden die Integrationsgebote erfüllt.
Mensch ±	Verdichtung innerhalb der Ortsrandbebauung.	• Ortsrandtypische Einbindung durch Baubeschränkungen, Gestaltungsvorgaben sowie Ein- und Durchgrünungsauflagen.
Wasser ±	Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.
±	Am nördlichen Baugebietsrand verläuft ein verrohrter Grabenabschnitt.	Die Verrohrung ist jederzeit zu sichern und zu erhalten.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Nach Einbeziehung aller Maßnahmen ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als geringfügig einzustufen.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Der 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.

Im Sinne einer Arrondierung von Siedlungsrändern in einem durch (städte-)bauliche Nutzungen vorgeprägten Bereich unter Freihaltung des unbeplanten Außenbereichs / der freien Landschaft stellt die Fläche eine Vorzugsfläche für eine Siedlungsentwicklung dar - Neuausweisung an anderem Ort ist auch aus Gründen des Landschafts- und Bodenschutzes nicht angezeigt.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

- nicht erforderlich -

3.7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 13: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Wasser	Im *Starkregenviewer Hessen* ist die im Westen angrenzend verlaufende *Rüddinghäuser Straße* als möglicher Fließpfad dargestellt, dessen 20 m-Puffer ins Plangebiet hineinreicht, was auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten ist (vgl. "Schutzgut Wasser" oben).

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens nach 5 Jahren ab der Realisierung, eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei Mängel in der Durchführung oder unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Die Umsetzungskontrolle der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Kommune.

4 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – https://www.wisia.de.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Dietz, M.; Höcker, L; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Eichler, L.; Georgiev, K., Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Homberg (Ohm).

Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - https://www.hlnug.de/?id=490.

Agrarviewer	Naturschutzinformationssystem (Natureg)
Bodenviewer	Starkregenviewer
Geologieviewer	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer)
Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)	Wind-Atlas
Hochwasserrisiko (HWRM-Viewer)	Überschwemmungsgebiete (Geoportal),

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope.

HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/.

Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).

Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).

Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Stadt Homberg (Ohm) Januar 2026

Anlagen:

Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung)
Anlage 2: Grünordnungskonzept