



Stadt Rauschenberg
Stadtteil Schwabendorf

Bebauungsplan „Am weißen Grund, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Vereinfachtes Verfahren -

März 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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Änderungsinhalte	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Verfahren	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Bebauungsplan „Am weißen Grund“	6
4.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	7
4.4.1	Starkregenvorsorge	7
5	Änderungsinhalte	8
5.1	Dachgestaltung.....	9
5.2	Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Grünordnung / Eingriffsausgleich	10
5.4.1	Bilanzierung der Umwelterheblichkeit.....	11
5.4.2	Ableistung des Eingriffs-Ausgleichs-Defizits.....	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet (ALKIS, HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: Bebauungsplan „Am weißen Grund“</i>	6
<i>Abbildung 5: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt</i>	7
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan „Am weißen Grund, 1. Änderung“ (Planteil)</i>	8

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Änderungsinhalte

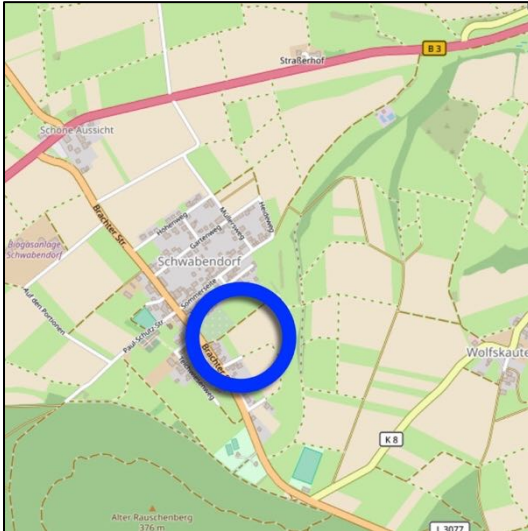


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Der Bebauungsplan „Am weißen Grund“ wurde zwischen 2022 und 2024 aufgestellt, um im Stadtteil Schwabendorf ein qualifiziertes Angebot an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Das Baugebiet ist als „nachhaltiges Baugebiet“ konzipiert, u.a. mit dem Ziel die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bestmöglich durch Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Baugebiet zu kompensieren und Umweltbelange möglichst umfassend in der Plankonzeption zu berücksichtigen.

Dazu wurde unter anderem eine mindestens extensive Dachbegrünung mit flachgeneigten Dächern ($0^\circ - 15^\circ$) verbindlich

vorgeschrieben.

Bedauerlicherweise ist jedoch festzustellen, dass der Verkauf von Grundstücken häufig an der Festsetzung zur Dachbegrünung scheitert. Insofern wird die Erforderlichkeit gesehen, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern.

Die Änderungskonzeption beinhaltet, neben der Aufhebung einer Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung auch die Lockerung der damit zusammenhängend festgesetzten flachen Dachneigung auf $0^\circ - 45^\circ$, wobei Flachdächer und flachgeneigte Dächer weiterhin mindestens extensiv zu begrünen sind.

Da mit der Aufhebung der Festsetzung einer Dachbegrünung auch ein Verlust von Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser einhergeht, muss dies durch eine Festsetzung zur Vorhaltung einer technischen Rückhalteeinrichtung kompensiert werden.

Daher wird dazu folgende Festsetzung aufgenommen:

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück, das mit einem Hauptgebäude mit Gründach bebaut ist, eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten. Bei einer Bebauung mit Hauptgebäude ohne Gründach ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von 3 kbm vorzuhalten.

Zur Verhinderung einer Verschärfung der Abflussverhältnisse wird ergänzend dazu geregelt, dass

Überschüssiges Wasser mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen ist.

Darüber hinaus soll auch die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bislang I auf II sowie in diesem Zuge auch die Geschossflächenzahl entsprechend angehoben werden, da die damit korrespondierenden Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen auch die bauliche Umsetzung von zwei Vollgeschossen im Sinne

von § 2 Abs. 5 der hessischen Bauordnung (HBO) zulassen. Die stadtgestalterisch relevanten Höhenfestsetzungen jedoch bleiben unverändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat daher in ihrer Sitzung am 10.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am weißen Grund“ gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am weißen Grund“. Dabei wird das Gelände im Westen von den Wohngebäuden entlang der *Brachter Straße* und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, an den die Hausgärten der Bebauung an der Ortsstraße *Winterseite* anschließen. Nach Süden hin begrenzt ebenfalls ein Wirtschaftsweg die Fläche, nach Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst in der Gemarkung Schwabendorf, Flur 3, die Flurstücke 155/4, 155/10 tlw., 196, 197, 198, 199, 200, 201, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 und 216.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

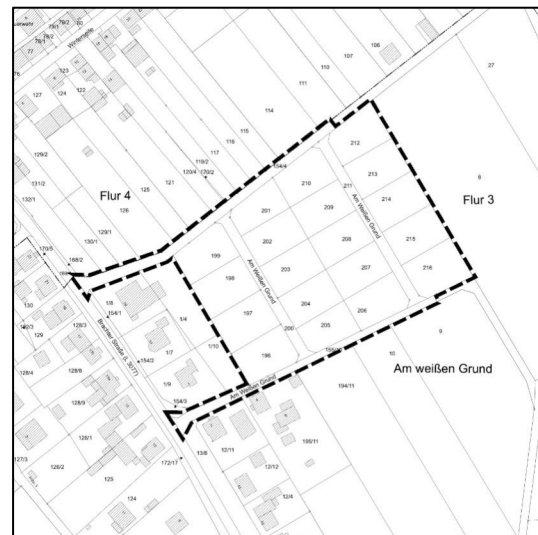


Abbildung 3: Plangebiet (ALKIS, HVBG)

Das Plangebiet wurde bereits, entsprechend der Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am weißen Grund“ für die geplante Nutzung neu parzelliert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Verkehrsäste - jeweils den nördlichen und südlichen (*Am weißen Grund*) Wirtschaftsweg, welche im Westen auf Höhe der bestehenden Bebauung bereits als Ortsstraße ausgebaut sind. Diese treffen innerorts auf die *Brachter Straße (L 3077)*, welche in nur rd. 1 km Entfernung an die *Bundesstraße B 3* und damit an das überörtliche Straßennetz anbindet.

In rd. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle *Schulstraße*, wodurch die Fläche auch eine gute ÖPNV-Anbindung hat.

2 Verfahren

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.11.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____.____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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 sein¹.

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“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) 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“*“.⁴

3.1.1 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 Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² § 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.“

³ § 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 Stadt 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.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

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.

Bewertung:

Die Planänderung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sind.

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Die Vereinbarkeit des festgesetzten „Sondergebietes – Am weißen Grund“ mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am weißen Grund“ festgestellt.

Die hier zu Rede stehenden Änderungsinhalte berühren keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rauschenberg bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Die hier zu Rede stehenden Änderungsinhalte berühren nicht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Bebauungsplan „Am weißen Grund“

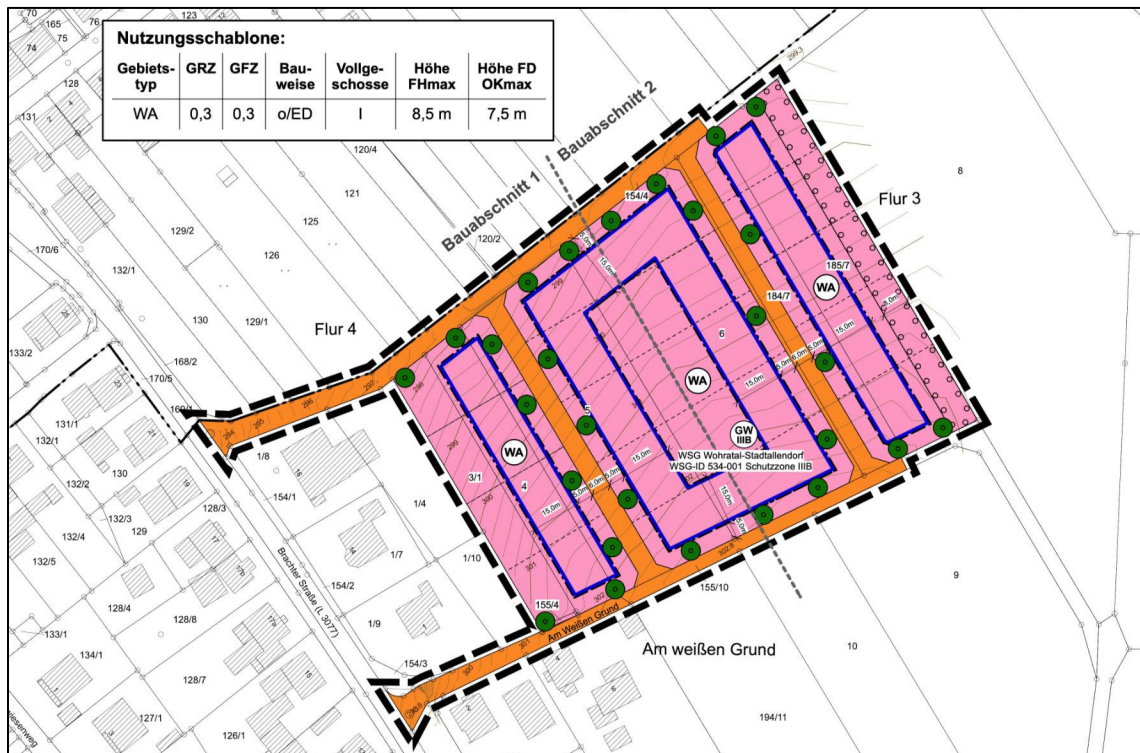


Abbildung 4: Bebauungsplan „Am weißen Grund“

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Am weißen Grund" (rechtskräftig seit 07.09.2024) wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließung eines Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand von Schwabendorf zu schaffen.

Das Plangebiet wurde daher als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Ortsstraße „Am weißen Grund“, die im Westen auf die Ortsdurchfahrt „Brachter Straße“ (L 3077) mündet sowie einen Wirtschaftsweg der die Nordgrenze des Plangebietes bildet und u.a. zu rückseitigen Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen dient, die ein prägendes Wesensmerkmal der historischen Siedlungsstruktur Schwabendorfs als Hugenotten/Waldensergründung aus dem 17. Jhd. darstellen.

Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits durch eine Grundstücksneuordnung vorbereitet (siehe Abbildung 3) und soll nachfrageorientiert in zwei Bauabschnitten erfolgen, die im o.g. Planentwurf gekennzeichnet sind.

Das Baugebiet „Am weißen Grund“ wurde als „nachhaltiges Baugebiet“ konzipiert, u.a. mit dem Ziel die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bestmöglich durch Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Baugebiet zu kompensieren und Umweltbelange möglichst umfassend in der Plankonzeption zu berücksichtigen.

Dazu wurde unter anderem eine mindestens extensive Dachbegrünung mit flachgeneigten Dächern (0° - 15°) verbindlich vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Teilbereich 1 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss definiert. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde durch Festsetzung einer Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude von 9 m begrenzt.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde auf den privaten Baugrundstückflächen ein 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um eine durchgängige dichte randliche Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft zu gewährleisten.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

4.4.1 Starkregenvorsorge

Im Hinblick auf die Streichung der Festsetzung zur verbindlichen Dachbegrünung und die zur Kompensation eingefügte Festsetzung zum Einbau von Retentionszisternen i.V.m. mit der Vorgabe eines Drosselabflusses wird sich die Gebietsentwässerung ändern. Insofern wird in diesem Zusammenhang auf die dazu mittlerweile zur Verfügung stehenden Informationen aus der Starkregenkarte Hessen eingegangen.

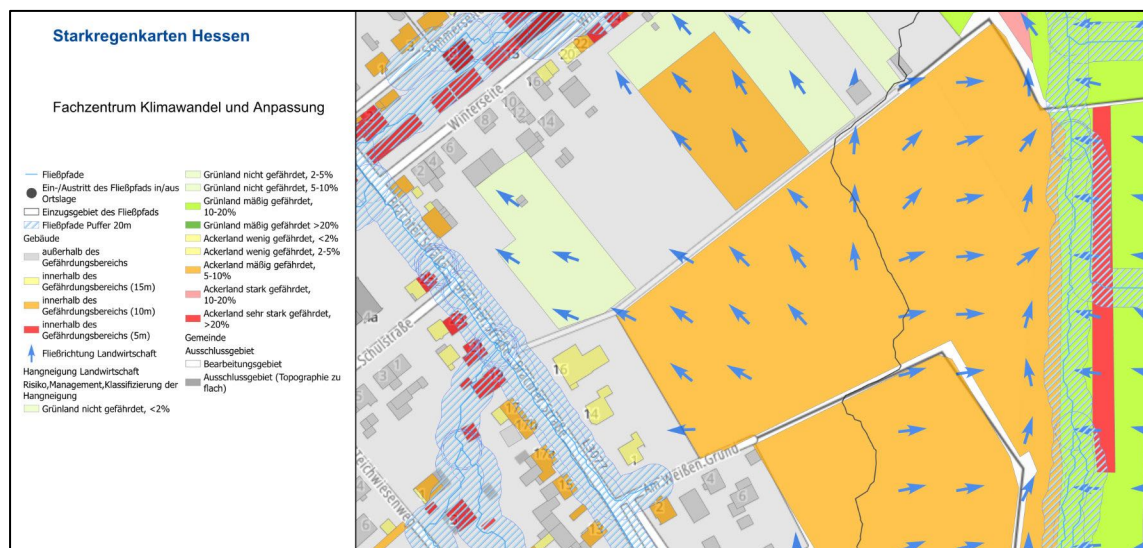


Abbildung 5: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung nicht von Fließpfaden und/oder Pufferstreifen betroffen. Das Plangebiet wird, basierend auf Topographiedaten eine Fließrichtung in nördlicher bis nordwestlicher Richtung abgebildet.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach

Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten⁵.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Eine Überbauung der von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet.

Im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung wird die Topographie des Plangebietes im Hinblick auf die Anforderungen an die Gebietsentwässerung im natürlichen Gefälle optimiert.

Durch die nun eingeführte Festsetzung zum Einbau von Retentions-/Kombizisternen (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) verbleibt der größte Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken und wird dort zur Grünflächenbewässerung verwendet. Lediglich überschüssiges Oberflächenwasser soll daher dem öffentlichen Regenwasserkanal bzw. dem nächstgelegenen Vorfluter mit fest definiertem Drosselabfluss zu geführt werden. Damit wird gewährleistet, dass es in Folge der Umsetzung des Baugebietes zu keiner Verschärfung der Abflussverhältnisse oder zu einer signifikanten Erhöhung der Gefahren durch Starkregenereignisse kommt.

5 Änderungsinhalte



Abbildung 6: Bebauungsplan „Am weißen Grund, 1. Änderung“ (Planteil)

⁵ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

Die Änderungsinhalte umfassen:

- die zulässige Dachgestaltung,
- die zulässige Art der Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser,
- Anhebung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II sowie
- die Anhebung der Geschossflächenzahl auf 0,6.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

5.1 Dachgestaltung

Der Ursprungsbebauungsplan setzte aus siedlungsökologischen Gründen flachgeneigte bzw. Flachdächer (Dachneigung: 0° - 15°) fest, die mind. extensiv zu begrünen waren.

Da jedoch die Vermarktung der Grundstücke vorrangig an dieser Vorgabe scheiterte, Insofern wurde die Erforderlichkeit gesehen, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern.

Die Änderungskonzeption beinhaltet, neben der Aufhebung einer Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung auch die Lockerung der damit zusammenhängend festgesetzten flachen Dachneigung auf 0° - 45°, wobei Flachdächer und flachgeneigte Dächer weiterhin mindestens extensiv zu begrünen sind.

5.2 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Da mit der Aufhebung der Festsetzung einer Dachbegrünung auch ein Verlust von Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser einhergeht, muss dies durch eine Festsetzung zur Vorhaltung einer technischen Rückhalteeinrichtung kompensiert werden.

Daher wird § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG dazu folgende Festsetzung aufgenommen:

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück, das mit einem Hauptgebäude mit Gründach bebaut ist, eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten. Bei einer Bebauung mit Hauptgebäude ohne Gründach ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von 3 kbm vorzuhalten.

Zur Verhinderung einer Verschärfung der Abflussverhältnisse wird ergänzend dazu geregelt, dass

Überschüssiges Wasser mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus wird die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bislang I auf II, sowie in diesem Zuge auch die Geschossflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,6 angehoben, da die damit korrespondierenden Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen auch die bauliche Umsetzung von zwei Vollgeschossen im Sinne von § 2 Abs. 5 der hessischen Bauordnung (HBO) zulassen.

Damit wird die faktische Ausnutzbarkeit im Sinne der Bodenschutzklausel erhöht.

Die stadtgestalterisch relevanten Höhenfestsetzungen jedoch bleiben unverändert.

5.4 Grünordnung / Eingriffsausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Die ehemals vorgeschriebene mindestens extensive Dachbegrünung von flachgeneigten Dächern (0° - 15°) dient in vielfältiger Weise Umweltbelangen:

- Sie stellen Lebensraum für Insekten dar,
- sie halten Niederschlagswasser zurück und minimieren somit technische Anlagen zur Rückhaltung Niederschlagswasser,
- sie dienen der landschaftlichen Einbindung von Siedlungsflächen,
- durch die Begrünung und die Verdunstungsvorgänge reduzieren sie die Wärmeabstrahlung und leisten so einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas,
- in Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sorgen sie in heißen Sommerphasen für eine höhere Effizienz der Anlagen da, die weniger Hitze reflektieren und die Solarmodule sich weniger stark aufheizen.

Da die begrünten Dachflächen als verbindliche Rückhalteflächen wegfallen und eine flächige Versickerung nun nicht mehr ausreichend möglich ist, wird der Verlust von Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser zukünftig durch eine Festsetzung zur Vorhaltung einer technischen Rückhalteeinrichtung kompensiert.

Eine hinreichende Vermeidung sommerlicher Wärmebelastungen kann durch die bestehenden Begrünungsvorschriften der Grundstücksfreiflächen i.V.m. den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei offener Bauweise und Höhenbeschränkungen auch weiterhin erreicht werden, wobei die Grüngestaltungsvorschriften auch der Schaffung von Siedlungshabitaten dienen.

Aufgrund der Festsetzungskombination zu Dachflächen - größere Neigungen sind zulässig, diese sind aber in Erdfarbtönen auszuführen und Dächer bis 15° Neigung sind weiterhin zu begrünen - kann auch weiterhin eine landschaftliche Einbindung in den Ortsrandbereich erreicht werden, zumal diese der Eigenart der örtlichen Dachlandschaft entsprechen.

Dennoch entsteht durch den Wegfall der Dachbegrünungsvorschriften sowie der Vorschrift zur technischen Niederschlagswasserrückhaltung ein Eingriffs-Ausgleichs-Defizit, da beide mit höheren Biotoppunktwerten nach Kompensationsverordnung⁶ in die Bilanzierung des Defizits eingeflossen sind.

⁶ Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wurde die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KompV) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotoppunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

5.4.1 Bilanzierung der Umwelterheblichkeit

Gemäß den erneuerten Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen in der Grünordnung/ Eingriffsausgleichs-Bilanz zum Baugebiet "Am weißen Grund":

- Da die Versickerung des Niederschlagswassers (Festsetzung 2.1) nicht möglich, und damit nicht mehr festgesetzt ist, werden 10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ (BWP = 6) nun als 10.710 „Dachfläche nicht begrünt (ohne Regenwasserversickerung)“ (BWP = 3) bilanziert.
- Aufgrund der erweiterten zulässigen Dachneigung (Festsetzung 3.1) sind nur noch Flachdächer zu begrünen, weshalb 10.720 „Dachfläche extensiv begrünt“ (BWP = 19) nun ebenfalls als 10.710 „Dachfläche nicht begrünt (ohne Regenwasserversickerung)“ (BWP = 3) zu bilanzieren ist.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 1: Neu-Bilanzierung durch Wegfall von Dachbegrünung und Versickerung

Biototyp	Alt: Fläche/ qm	Alt: Pkt./ qm	Alt: Pkt./ Biotop	Neu: Fläche/ qm	Neu: Pkt./ qm	Neu: Pkt./ Biotop
10.710 „Dachfläche nicht begrünt (ohne Regenwasserversickerung)“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,3) ohne vorgeschriebene Versickerung und Dachbegrünung, inkl. der max. möglichen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (= 15 %).	0	3	0	6.000	3	18.000
10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit zulässiger Regenwasserversickerung (max. 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen nutzbar = 2.000 qm, s.o.) sowie für die nicht begrünbaren Dachflächen (20 % der Dachflächen = 800 qm, s.o.).	2.800	6	16.800	0	6	0
10.720 „Dachfläche extensiv begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung (80 % der Dachflächen, s.o.).	3.200	19	60.800	0	19	0
GESAMT	6.000		77.600	6.000		18.000

Nach der aktualisierten Maßnahmenumsetzung sind nun nur noch 18.000 Biotopwertpunkte statt 77.600 BWP zu erreichen.

Bislang wurden hier die erforderlichen Biotopwertpunkte aus dem Bebauungsplan "Auf dem Kalk II" und dem Bebauungsplan "Galgenberg II, 1. Änderung" zugeordnet, so dass noch ausreichend Punkte zur Verfügung stehen:

3.2 BBPI-Entwurf Am weißen Grund, Schwabendorf

Für den BBPI Am weißen Grund hat das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Groß & Hausmann einen Kompensationsbedarf von 59.600 BWP angemeldet. Bei 34,5 BWP/m² wären eine Fläche von 1.727,5 m² zuzuordnen.

Abb. 4 Zuordnung Kompensationsverpflichtung BBPI Am weißen Grund (Auszug natureg-viewer, Abruf Dezember 2025, verändert)




Abbildung 8: Zugeordnete Fläche für den Bebauungsplan "Am weißen Grund, 1. Änderung"

Auszug:

"Biotopaufwertung durch die ..." - Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf, Wohratal, Stand 11.03.26.

Demnach kann der i.R. der vorliegenden 1. Änderung entstehende Ausgleichsbedarf von - 59.600 BWP vollständig abgeleistet werden.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da, gem. § 1a Abs. 3 BauGB „anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können“.