



**Stadt Rauschenberg  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan „Galgenberg II, 1. Änderung“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

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](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### Abbildungen

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

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Änderungsinhalte

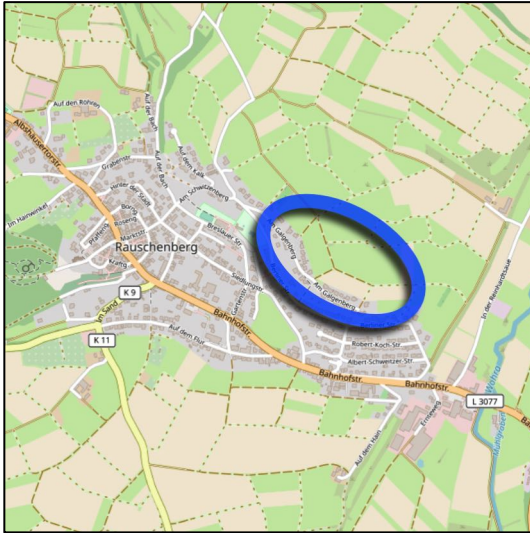


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Der Bebauungsplan „Galgenberg II“ wurde zwischen 2022 und 2024 aufgestellt, um im Kernstadt 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 „Galgenberg II“ gefasst.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Galgenberg II“. 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. 2,4 ha und umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 5, die Flurstücke: 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 105/1, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 167/2, 167/3, 168/12 (tw.), 168/13 und 170/2.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

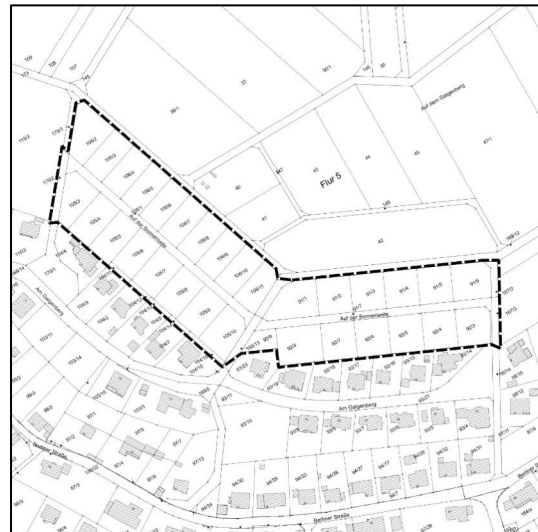


Abbildung 3: Plangebiet (ALKIS, HVBG)

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über drei Straßenäste von Südwesten aus, welche innerhalb der neuen Wohngebietsflächen durch eine Straße zentral miteinander verbunden werden. Dabei wird auch die Anbindung an die freie Feldflur durch Wirtschaftswege erhalten. Diese sind über die Ortsstraße *Am Galgenberg* und die *Dresdener Straße* an die *Bahnhofstraße* (L 3077) im Tal angebunden, welche im Westen bzw. über die L 3073 im Nordosten an die *Bundesstraße B 3* und damit an das überörtliche Straßennetz anbindet.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 600 m Entfernung die Bushaltestelle *Bahnhofstraße* bzw. in rd. 1.000 m die Haltestelle *Rewe-Markt*, wodurch die Fläche eine im ländlichen Raum vertretbare fußläufige Erreichbarkeit zum ÖPNV 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:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
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 sein<sup>1</sup>.

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

#### 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.

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

<sup>2</sup> § 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.“

<sup>3</sup> § 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.“

<sup>4</sup> 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 – Galgenberg II“ mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenberg II“ 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 „Galgenberg II“

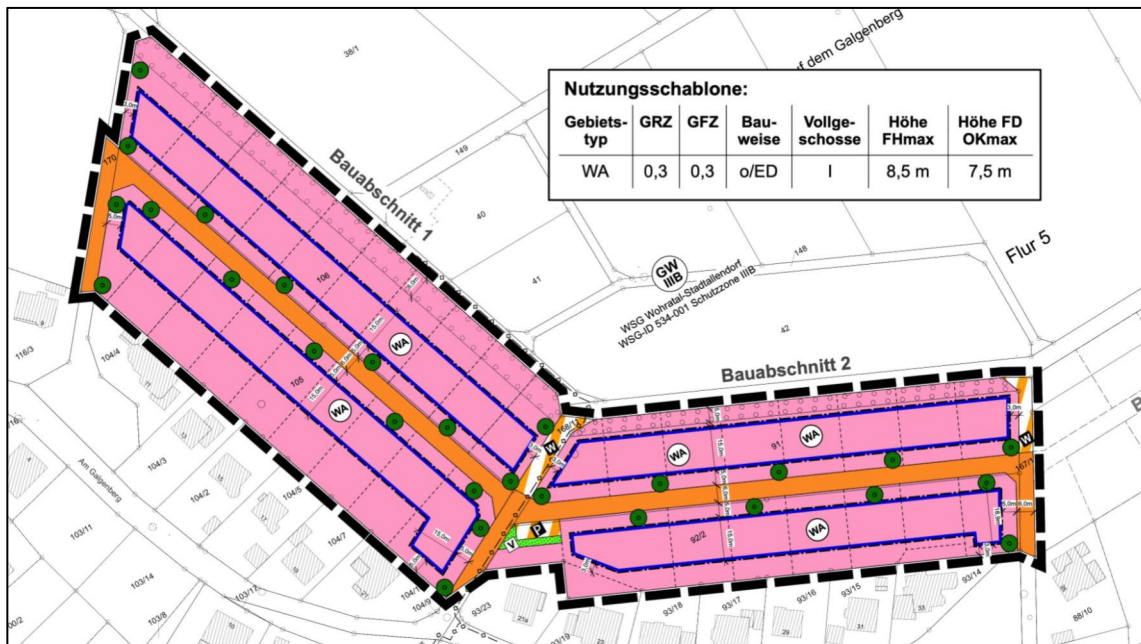


Abbildung 4: Bebauungsplan „Galgenberg II“

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Galgenberg II" (rechtskräftig seit 07.09.2024) wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließung eines Wohngebietes am nordöstlichen Siedlungsrand von Rauschenberg-Kernstadt zu schaffen.

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

Die verkehrliche Erschließung ist über eine mittig verlaufende und neu anzulegende Straße vorgesehen, die an drei Stellen an die im Südwesten verlaufende Straße „Am Galgenberg“ anschließt. An diese neue zentrale Erschließungsstraße reihen sich beidseitig Baugrundstücke an, die bereits in Folge der Rechtskraft des Bebauungsplans „Galgenberg II“ ausparzelliert wurden (siehe Abb. Abbildung 3). Die Umsetzung des Baugebietes und soll nachfrageorientiert in zwei Bauabschnitten erfolgen, die im o.g. Planentwurf gekennzeichnet sind.

Das Baugebiet 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) vom 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.

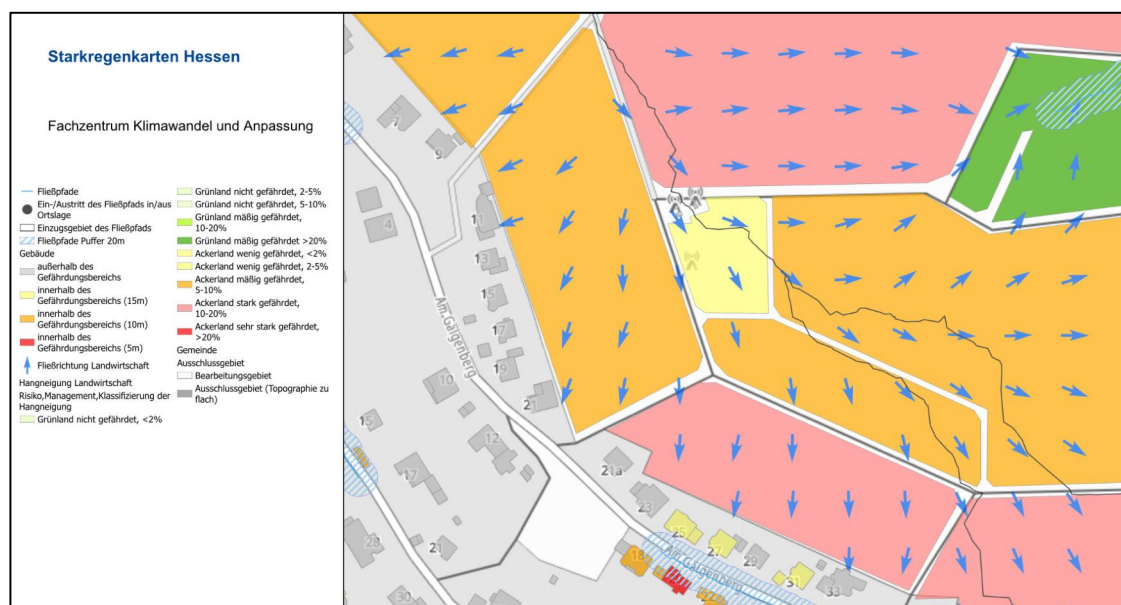


Abbildung 5: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

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 südlicher 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 treten<sup>5</sup>.*

*Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km<sup>2</sup> 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.

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

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 „Galgenberg II, 1. Änderung“ (Planteil)

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 Grünstaltungsvorschriften 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 Kompensationsverordnung<sup>6</sup> in die Bilanzierung des Defizits eingeflossen sind.

#### 5.4.1 Bilanzierung der Umwelterheblichkeit

Gemäß den erneuerten Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen in der Grünordnung/ Eingriffsausgleichs-Bilanz zum Baugebiet "Galgenberg II":

- 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.

---

<sup>6</sup> 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 Biototypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Reaktivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotoppunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

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

<b>Biototyp: Nach Grünordnung</b>	<b>Alt: Flä- che/ qm</b>	<b>Alt: Pkt./ qm</b>	<b>Alt: Pkt./ Biotop</b>	<b>Neu: Flä- che/ qm</b>	<b>Neu: Pkt./ qm</b>	<b>Neu: Pkt./ Bio- top</b>
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	9.450	3	28.350
<del>10.710 „Dachfläche nicht begrünt (ohne Regenwasserversickerung)“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen ohne (der nach Aussage des geologischen Ingenieurbüros nicht möglichen) Regenwasserversickerung (max. 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen nutzbar = 3.150 qm, s.o.) sowie für die nicht begrünbaren Dachflächen (20 % der Dachflächen = 1.250 qm, s.o.):</del>	<del>4.400</del>	<del>3</del>	<del>13.200</del>	<del>0</del>	<del>3</del>	<del>0</del>
10.720 „Dachfläche extensiv begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung (80 % der Dachflächen, s.o.):	5.050	19	95.950	0	19	0
<b>GESAMT</b>	<b>9.450</b>		<b>109.150</b>	<b>9.450</b>		<b>28.350</b>

Nach der aktualisierten Maßnahmenumsetzung sind nun nur noch 28.350 Biotopwertpunkte statt 109.150 BWP zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit im Bebauungsplan ein zusätzliches rechnerisches Defizit von **- 80.800 BWP**.

#### 5.4.2 Ableistung des Eingriffs-Ausgleichs-Defizits

Die Ableistung des durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am weißen Grund" erfolgt durch Ausbuchung aus dem kommunalen Ökopunktekonto "Renaturierung der Hatzbachmündung. 1. und 2. Bauabschnitt":

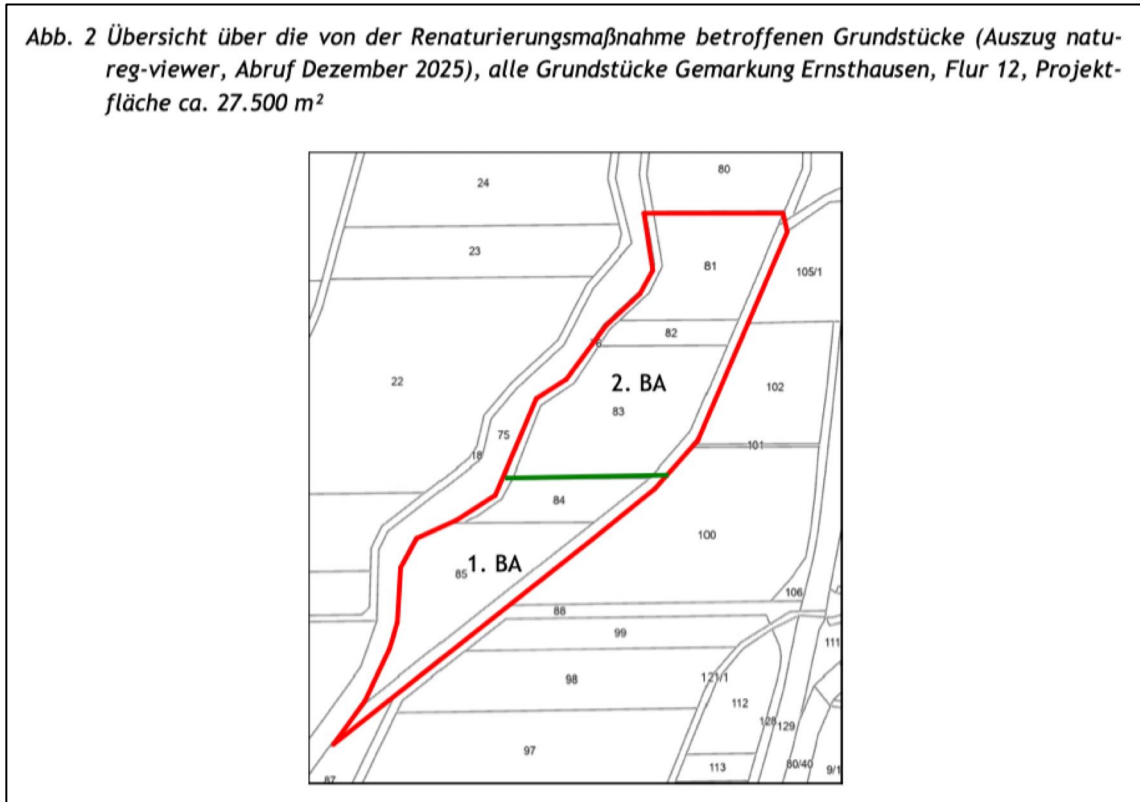


Abbildung 7: Lage und Abgrenzung der Komp.-Maßnahme "Renaturierung der Hatzbachmündung"

Auszug:

"Biotopaufwertung durch die Maßnahme „Renaturierung der Hatzbachmündung. 1. und 2. Bauabschnitt“ in der Stadt Rauschenberg und Zuordnung von Kompensationsverpflichtungen aus der Bauleitplanung" - Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf, Wohratal, Stand 11.03.26.

Dieses weist gem. der Agentur Naturentwicklung, welcher Kontrolle und Führung des Kontos durch die Stadt Rauschenberg übertragen wurden, hinreichende Aufwertungsmöglichkeiten auf (zit. nach: "Biotopaufwertung durch die ..." - Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf, Wohratal, Stand 11.03.26, S. 4):

*"Die gesamte Biotopaufwertung des Renaturierungsbereichs beträgt somit  
946.772 BWP.*

*Bei einer Flächengröße von ca. 27.500 m<sup>2</sup> (s. Abb. 2; ermittelt durch Flächenmessung natureg-viewer, Abruf Dezember 2025) ergeben sich 34,5 BWP/m<sup>2</sup>. Der recht hohe Biotopwertgewinn ist durch die Lage der Renaturierungsstrecke im FFH-Gebiet Wohraaue gerechtfertigt, der gem. KV eine Zusatzbewertung zur Grundbewertung erlauben würde."*

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

### 3.3 BBPI-Entwurf Galgenberg II, Kernstadt

Für den BBPI Galgenberg II hat das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Groß & Hausmann einen Kompensationsbedarf von 80.800 BWP angemeldet. Bei 34,5 BWP/m<sup>2</sup> wären eine Fläche von 2.342 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf



Seite 6  
11.03.26

Abb. 5 Zuordnung Kompensationsverpflichtung BBPI Galgenberg II (Auszug natureg-viewer, verändert)



Abbildung 8: Zugeordnete Fläche für den Bebauungsplan "Galgenberg II, 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 - 80.800 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“.

Stadt Rauschenberg

März 2026