

**Stadt Biedenkopf
Kernstadt**

Bebauungsplan „Am Roten Stein, 3. Änderung und Erweiterung“

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Juni 2019

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 Aufstellungsbeschluss.....	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
3	Verfahren	3
3.1	Verfahrensschritte.....	3
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.3.1	1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Roten Stein“	9
5	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Gewerbegebiet (GE).....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	12
5.2.2	Baumassenzahl (BMZ)	12
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen.....	13
5.5	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
5.6	Berücksichtigung des Klimaschutzes	13
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.8	Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	14
5.8.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	14
5.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich	15
6	Flächenbilanz	16
7	Begriffsbestimmungen	17

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (TK25)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Biedenkopf)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	2
<i>Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	5
<i>Abbildung 6: FNP-vor der Änderung</i>	7
<i>Abbildung 7: FNP nach der Änderung</i>	7
<i>Abbildung 8: Alt-Bebauungsplan und aktuelles Kataster</i>	8
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil</i>	10

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

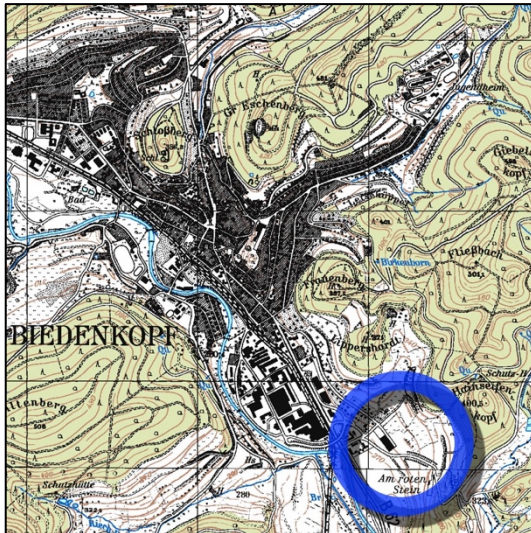


Abbildung 1: Räumliche Lage (TK25)

Die Firma FKM Sintertechnik GmbH ist an die Stadt Biedenkopf herangetreten mit der Absicht, den Unternehmensstandort im Gewerbegebiet *Roter Stein* in der Kernstadt zu erweitern.

Die Firma „FKM ist Pionier für *Selektives Lasersintern (SLS) und Selektives Laserschmelzen (SLM) in Deutschland und Europa. Seit 1994 sind wir Teil eines revolutionären Umdenkprozesses in der Industrie. Wo früher Werkzeug- und Formenbau die Konstruktionsregeln bestimmten, verändert Additive Manufacturing mit SLS und SLM heute ganze Fertigungsverfahren.*

Komplexe Geometrien lassen sich heute unmittelbar in Bauteile integrieren. Auch

für dynamische Baugruppen, wie z.B. funktionsfähige Greifer braucht man durch SLS und SLM deutlich weniger Arbeitsschritte. Additive Manufacturing vereinfacht die Konstruktion, spart Montagekosten und sichert die Lebensdauer.

Nach 25 Jahren Praxiserfahrung im Additive Manufacturing profitieren unsere Kunden von einem auf 40 Anlagen angewachsenen Maschinenpark, zahlreichen wertvollen vor- und nachgelagerten Dienstleistungen, sowie einem deutlichen Wissensvorsprung für funktionsfähige, additiv gefertigte Bauteile in Kunststoff und Metall.“ (Auszug Unternehmensbeschreibung www.fkm.net, Zugriff 06/2019)

Es handelt sich demnach um eine schnell wachsende, zukunftssträchtige Branche und die Firma beabsichtigt, nach den derzeit sich in Umsetzung befindlichen Erweiterungen der Verwaltung und der Metallhalle in Süden nun ebenfalls die umgebenden Flächen im Osten und Süden als Bauvorratsflächen planungsrechtlich zu sichern, um auch in Zukunft mit Erweiterungen marktgerecht reagieren zu können. Die betreffenden Flächen wurden durch die Firma bereits erworben.

Es ist nun beabsichtigt, die hier z.T. vorhandenen Parkplatzflächen an den neuen nordöstlichen Plangebietsrand zu verschieben, ebenso wie der für die Erschließung der südwärts angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderliche Wirtschaftsweg inkl. Entwässerungsgraben. Die hierdurch entstehenden Flächen sollen künftige bauliche Werkserweiterungen bevorratet werden.

Der Stadt Biedenkopf ist es ein Anliegen, die örtlichen Gewerbebetriebe auch im Stadtgebiet zu halten und zu fördern, die Maßnahme dient der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Bindung dringend benötigter Steuereinnahmen. Zur Sicherstellung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Erweiterungsflächen wurde daher seitens der Stadt ein öffentliches Interesse an der Planung festgestellt.

Da die Erweiterungsflächen nicht mehr Bestandteil des seit dem 09.11.1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Am Roten Stein“ sind, ist zur planungsrechtlichen

Umsetzung des o.g. Vorhabens die Änderung und Erweiterung Bebauungsplans Nr. 16 erforderlich.

Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf das Plangebiet als *gemischte Bauflächen (M)* bzw. *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher auch die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biedenkopf hat daher in ihrer Sitzung am 26.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Roten Stein, 3. Änderung und Erweiterung“ inkl. FNP-Änderung (FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Am Roten Stein, 3. Änderung und Erweiterung“) beschlossen.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

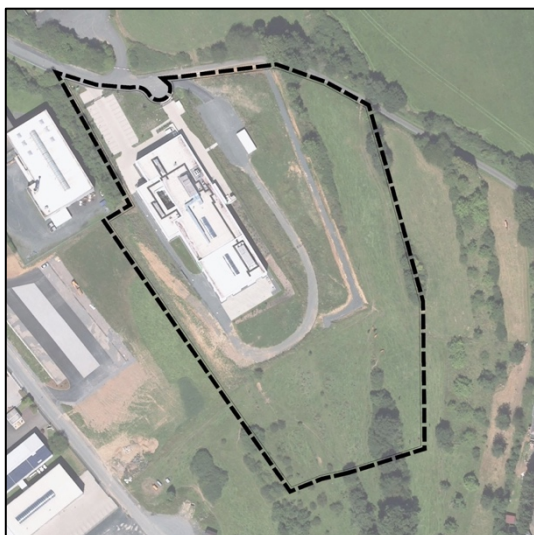


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Biedenkopf)

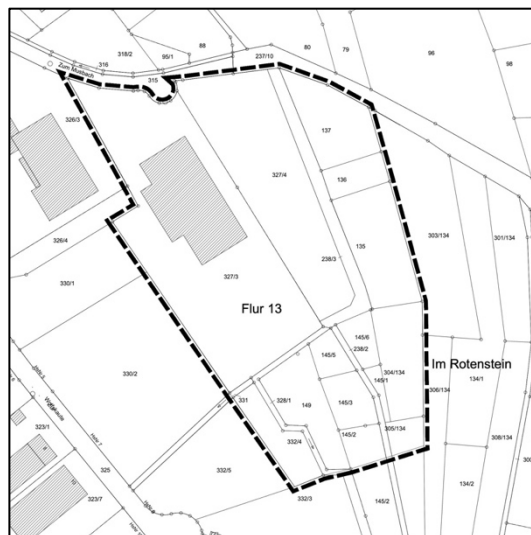


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets *Am Roten Stein* und umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma FKM Sintertechnik GmbH sowie die südlich und östlich angrenzenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen.

Außerhalb des Plangebiets erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen und im Anschluss die bewaldeten Sackpfeifenvorhöfen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,6 ha und umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Biedenkopf, Flur 13:

135, 136, 137, 145/1, 145/2 (tw), 145/3, 145/5, 145/6, 149, 238/2 (tw), 238/3, 304/134, 305/134 (tw), 327/3, 327/4, 328/1 (tw), 331 (tw), 332/4.

Die Verkehrsanbindung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Bestandsanlagen.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Da bislang noch keine konkreten Pläne für zukünftige Erweiterungen für das gesamte neue Areal vorliegen, wird im vorliegenden Fall der Bebauungsplan als „normaler Bebauungsplan“ i.S. einer Angebots-/ Vorratsplanung und nicht als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Die Bauleitplanung wird daher auch im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.04.2018
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“¹

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

¹Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung²⁾ 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

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

--> Die aktuelle Planung dient zum einen der baulichen Nachverdichtung innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebiets und entspricht somit in großen Teilen den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Durch die erforderlichen Erweiterungen werden allerdings auch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Anschluss an bestehende gewerbliche Flächen neu in Anspruch genommen und die Umwidmungssperrklausel berührt.

Allerdings ist die Planung aufgrund der Bestandsanlagen am Ort gebunden - eine Verlagerung kommt vorrangig nicht in Betracht, zumal die Flächen aufgrund der großflächigen Gewerbegebiete im südlichen Siedlungsrand von Biedenkopf auch bereits einer erheblichen Vorbelastung unterliegen und durch die vorhandene Infrastruktur auch weitgehend erschlossen sind. Darüber hinaus sind die Flächen auch

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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, Rn. 62-62c.

überwiegend im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe – Bestand“ enthalten und somit bereits mit übergeordneten Belangen abgestimmt.

Die Stadt Biedenkopf bewertet daher die Überplanung der vorbelasteten Flächen, v.a. aufgrund der bestehenden Infrastruktur sowie der konkreten Erweiterungsabsichten des regionalen Unternehmens zum Erhalt und zur Förderung der schnell wachsenden, zukunftssträchtigen Branche als erforderlich und hinnehmbar.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

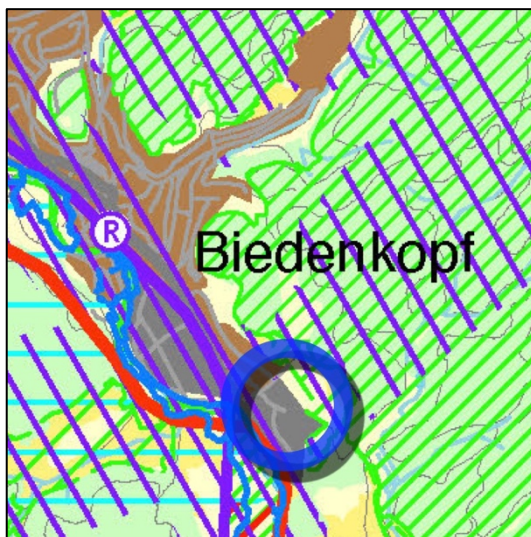


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Nach dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb eines sehr großflächigen „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe – Bestand“:

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.⁵

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Indust-

rie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.⁶

Lediglich der südliche Bereich von ca. 0,3 ha liegt außerhalb und wird im RPM 2010 wie folgt festgelegt:

- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (Plansätze 6.3-2 und -3),
- „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ (Grundsatz 6.1.1-2) sowie
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz 6.1.1-1).

Mit Schreiben vom 06.06.2018 weist das Dez. Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen daher auf die erforderliche Würdigung folgender Grundsätze der Raumordnung i.R. der Bauleitplanung hin:

⁵ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1

⁶ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1

„In den **„Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- [...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]“⁷

Bei der aktuellen Erweiterungsplanung handelt es sich um die Eigenentwicklung i.U. von rd. 0,3 ha im Anschluss an das bebaute Gewerbegebiet im Süden Biedenkopfs und diese ist demnach im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ möglich.

*„In den **„Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“*⁸

Aufgrund der Lage im überwiegenden Lee des Siedlungskörpers Biedenkopf im Südosten sowie der südwestlich der Gewerbegebiete verlaufenden Luftabflusslinien (die vorhandene Bebauung, in welche das Plangebiet eingebettet ist, wirkt hier bereits als Abflusshindernis) sind Beeinträchtigungen von überregionalen sowie regionalen Luftleitbahnen nicht feststellbar.

Zwar wirken die landwirtschaftlichen Flächen darüber hinaus im Plangebiet als Kaltluftentstehungsflächen und die Hanglage bewirkt eine Frisch- und Kaltluftzufuhr für die tieferliegenden Gewerbegebiete - aufgrund der nur geringen Größe, des Fehlens von zusätzlichen Emissionen durch den Betrieb und unter Berücksichtigung der umgebenden Waldeinrahmung (Frischluftproduktionsflächen) sind jedoch auch diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen der regionalen Klimafunktionen für das Lahntal wie auch die Ortslage Biedenkopf feststellbar.

*„Die **Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft** sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“*⁹

Den gegliederten Streifengewannen oberhalb des Talrands der Lahn innerhalb und an das Plangebiet angrenzend ist grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen, wobei eine Entfremdung durch die bestehenden Gewerbebauten bereits eingeleitet ist, welche im Nahfeld die historischen Stufenraine überprägen. Gemäß Landschaftsplan zählen diese unterschiedlich genutzter Grünländer im Süden auch zu den *bedeutsamen Biotopkomplexen*, nach *Natureg Hessen* werden hier v.a.

⁷ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 6.3-2 & 6.3-3

⁸ aus RPM 2010: 6.1.3-1

⁹ aus RPM 2010: 6.1.1-2

Gehölzkomplexe dargestellt. Diese können im Süden z.T. durch Festsetzungen im Vorbehaltsgebiet erhalten werden, andere werden durch Neupflanzungen ersetzt oder i.Z. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt.

Im Übrigen kann angesichts der geplanten nur geringflächigen Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen um ca. 0,3 ha hier nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹⁰ und *Raumbeeinflussend*¹¹ nicht erfüllt sind.

Konflikte mit raumordnerischen Belangen sind demnach nicht feststellbar.

4.2 Flächennutzungsplan

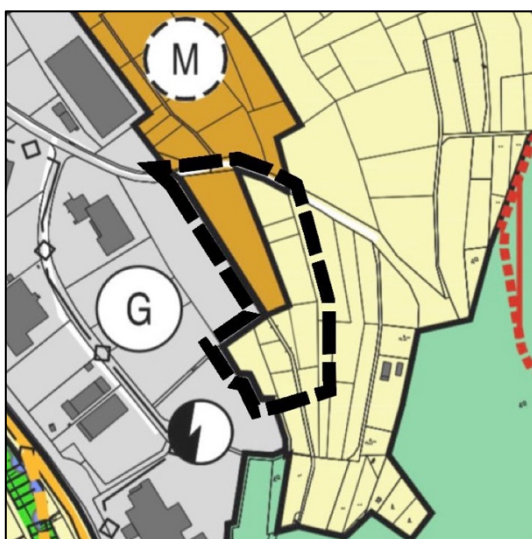


Abbildung 5: FNP-vor der Änderung

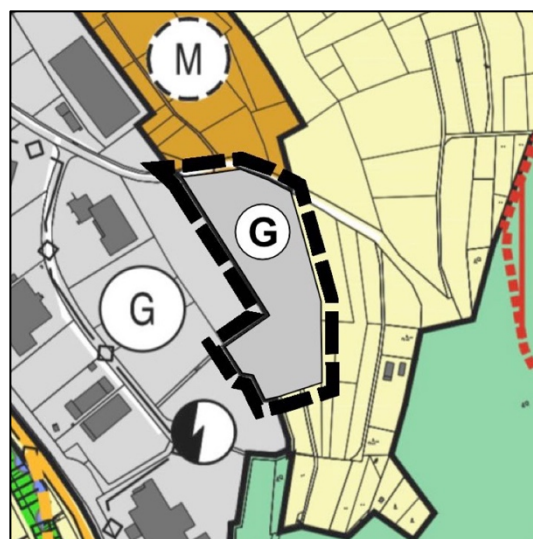


Abbildung 6: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf stellt die bestehenden Gewerbegebiete bereits gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Angrenzend an diese werden jedoch die geplanten Erweiterungsflächen im FNP als „gemischte Bauflächen - Planung“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich betrieben (FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Am Roten Stein, 3. Änderung und Erweiterung“). Der gesamte Geltungsbereich dieser FNP-Änderung wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

¹⁰ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹¹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

- Entlang der Erschließungsstraße im Norden sowie im östlichen Randbereich wurde eine Randeingrünung durch die Festsetzung zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgelegt (--> Entlang der Erschließungsstraße sind dabei Bäume zu pflanzen, zur freien Landschaft hin sind artenreiche Heckenzüge zu entwickeln).
- Innerhalb des Gewerbegebiets sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung und nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig.
- Die „nicht überbauten Grundstücksflächen“ der bebauten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB extensiv als Wiese zu pflegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Parkplatzflächen sind ebenfalls zu begrünen.
- Südlich, im Bereich der Abwasserleitung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB Schutzstreifen für Versorgungsleitungen festgesetzt („Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“).

Der ehemals vorhandene Entwässerungsgraben entlang der Ostgrenze wurde im Alt-Bebauungsplan als „Wegseitengraben“ festgesetzt und zwischenzeitlich im Zuge der Wegeverlegung ebenfalls entlang des neuen Wirtschaftswegs nördlich des Alt-Bebauungsplans verlegt.

4.3.1 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Roten Stein“

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung ist von diesen Änderungen nicht betroffen.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Davon ausgenommen ist als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹² sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹³:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu

¹² Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹³ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁴

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,6 auf 0,8 angehoben. Die Maßnahme entspricht der gebotenen Nachverdichtung und dem Schutz des Außenbereichs vor einer vermeidbaren Inanspruchnahme.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) damit voll aus und ermöglicht eine verdichtete Bauweise, so dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet wird.

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier analog des Alt-Bebauungsplans eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll dadurch auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig ein landschaftliche Verträglichkeit gewährleistet werden.

Darüber hinaus wird aufgrund der spezifischen Anforderungen an einen modernen Industrie- und Gewerbebestandort eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf hier die Länge des Gebäudekomplexes mehr als 50 m betragen, wobei die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken aber einzuhalten sind.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen (max. Höhe der Gebäudeoberkante von 15 m) entspricht einerseits den zweckmäßigen Anforderungen von modernen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben. Gleichzeitig werden aber auch zu große Gebäudehöhen, welche das Landschaftsbild stören oder klimatische Beeinträchtigungen nach sich ziehen, verhindert (Vorsorgeprinzip).

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist dabei die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss (derzeitige bereits terrassierte Parkplatzfläche).

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte sind zulässig.

¹⁴ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese orientieren sich am Bestand sowie am Verlauf der umgebenden Randeingrünungsflächen.

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

5.4 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung der südlich angrenzenden Feldflur erforderlichen Wegeflächen werden inkl. Wegeentwässerungsgraben nach Osten verschoben und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

5.5 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Süden verläuft eine Niederschlagswasser-Ableitung. Innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens der Leitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Zur Sicherstellung des Fortbestandes, des Betriebs sowie der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten wird der o.g. Bereich als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bezieht sich auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau.

Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

5.6 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt aufgrund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert,

Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.¹⁵

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *"Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen"* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁶, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Gemäß den Empfehlungen aus der Umweltprüfung wurden die allgemeingültigen Anforderungen an den Klimaschutz in ländlichen Baugebieten konzeptionell beachtet durch:

- einen verhältnismäßig hohen Anteil an Grünflächen
- durch Begrenzung der Grundflächenzahl und Begrenzung des Versiegelungsgrads in Freianlagen sowie
- durch Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit Grünflächen und Gehölzen.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen, sind Anlagen der Außenwerbung nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden und gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbearbeiten.

5.8 Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

5.8.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und

¹⁵ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

¹⁶ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Siedlungslagen angepasste Tierarten.

Die randliche Eingrünung des Gewerbegebietes soll durch intensive Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze (hochstämmige Bäume und Sträucher) inkl. Anlage von Krautsäumen in den Randbereichen erfolgen.

Die innere Durchgrünung ist durch die Gestaltung der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen mit mind. 50 % Gehölzanteil gem. Pflanzliste auszuführen. Zusätzlich sind die Stellplätze mit mind. je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.

Darüber hinaus sind bestehende standortheimische Laubgehölze zu erhalten, abgängige sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind dabei mit standortgerechten, heimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten, die Anpflanzung standortfremder, ausbreitungsaggressiver Arten ist nicht zulässig. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Zusätzliche Hinweise:

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

5.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

(vgl. Kap. 3.4.3 im Umweltbericht)

Bei Umsetzung der Planung entsteht bei Heranziehung der KompV überschläglich ein anderweitig auszugleichendes Defizit von rd. – 300.000 BWP.

Da es sich bei den Eingriffsflächen in Biedenkopf vorwiegend um trocken-mageres, südexponiertes Grünland mit Gehölzsäumen handelt, wurde mit der Naturschutzbehörde vereinbart, mit dem Ausgleich nach Möglichkeit ähnliche Standortbedingungen in einer südexponierten Waldrandlage der Umgebung zu regenerieren.

Das Forstamt Biedenkopf hat eine südexponierte, flachgründige Waldrandzone mit schlechten mittlerem Douglasienholz und schwacher Verjüngung, Krüppelwuchs von Randgebüsch und Schlagfluren als Ausgleich angeboten.

Die Flächen sind Teil des FFH-Gebietes „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“ und sind durch hoheitliche Maßnahmen noch nicht erfasst - gehören aber zum Entwicklungsschwerpunkt der gebietstypischen Lebensraumtypen.

Das Areal hat eine Gesamtgröße von rd. 3 ha, ist im Besitz der Stadt Biedenkopf und steht somit für die Einrichtung eines städtischen Ausgleichspools grundsätzlich zur Verfügung.

Auf einem Teil der Fläche (Abteilung 701a: rd. 7.000 m²) besteht nun eine durch Verbuchung und Verbaumung degenerierte, saure bis mesotrophe Wacholderheide mit Magerrasenresten trockener bis mäßig frischer Standorte (Typ-Nr.: 02.700). Diese soll vorrangig durch Entbuschung und Beweidung regeneriert werden.

Die Maßnahme wurde seitens der Kreis-Naturschutzbehörde im Vorfeld bereits begrüßt. Die Aufwertungspotentiale reichen nach überschläglicher Bilanzierung zum Ausgleich der Eingriffe aus dem Bebauungsplan aus.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	21.175 qm	80,6 %
Wirtschaftsweg	1.415 qm	5,4 %
Flächen zum Schutz	859 qm	3,3 %
Flächen zum Anpflanzen	2.833 qm	10,8 %
GESAMT	26.282 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

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

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

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