



STADT BIEDENKOPF

**Bebauungsplan Nr. 6
„Elsbachstraße“
der Stadt Biedenkopf – Stadtteil Breidenstein**

**Teil A: Begründung
Teil B: Umweltbericht**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 26.02.2024

AS+P

AS+P Albert Speer und Partner GmbH
Hedderichstrasse 108-110
60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 / 60 50 11 – 0
Fax: 069 / 60 50 11 – 500
www.as-p.de

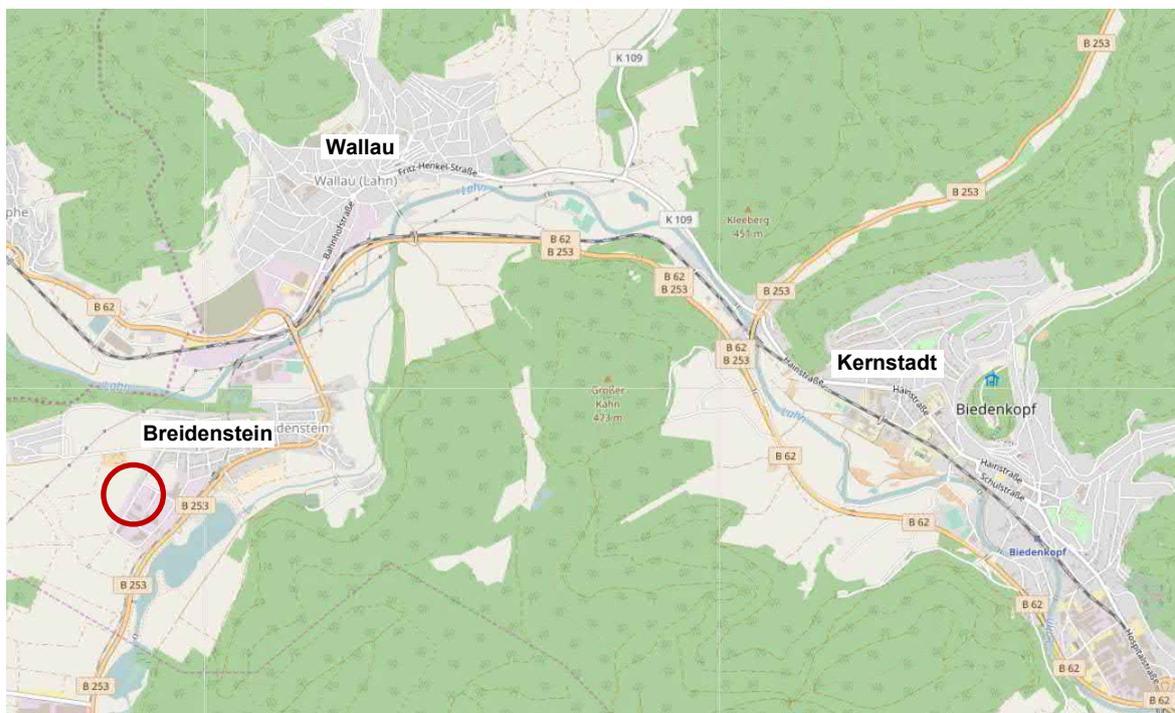
Inhaltsverzeichnis Seite

1	Erfordernis der Planung.....	1
1.1	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	1
1.2	Planverfahren	2
2	Geltungsbereich.....	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)	4
3.2	Flächennutzungsplan Biedenkopf	5
3.3	Landschaftsplan Biedenkopf.....	6
3.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
3.5	Bestehende Bebauungspläne.....	7
4	Bestandsbeschreibung	7
4.1	Lage, Topographie und Nutzungen	7
4.2	Verkehrerschließung.....	8
4.3	Technische Ver- und Entsorgung	9
5	Zielsetzung der Bebauungsplanung	10
5.1	Planungskonzeption	10
5.1.1	Beschreibung des Planungsziels.....	10
5.1.2	Planungsalternativen	11
6	Anforderungen an die Planung und berührte Belange	11
6.1	Soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung	11
6.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	11
6.3	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	12
6.4	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	12
6.5	Belange des Personen- und Güterverkehrs	12
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	12
6.7	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
6.8	Belange der Land- und der Forstwirtschaft.....	13
6.9	Belange der Ver- und Entsorgung	13
6.10	Belange des Verkehrs	14
6.11	Sonstige Belange.....	14
7	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB; Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)	15
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15

7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)	17
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	17
7.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	18
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	18
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
7.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
7.7	Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	20
7.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
7.8.1	Festsetzung „Feldhecke“ MF	21
7.8.2	Insektenschonende Außenbeleuchtung	22
7.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	23
7.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB).....	24
7.10.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (AP)	24
7.10.2	Erhaltung von Einzelbäumen.....	24
7.10.3	Dachbegrünung	25
7.11	Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO).....	25
8	Hinweise	26
8.1	Bodenschutz	26
8.2	Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter.....	26
8.3	Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	26
8.4	Starkregen	27
8.5	Erneuerbare Energien	27
8.6	Pflanzlisten - Vorschlagslisten	27
9	Städtebauliche Flächenzahlen.....	28
10	Maßnahmen zur Bodenordnung	28
11	Verzeichnis der Gutachten	29
12	Rechtsgrundlagen.....	29

Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Plangebiets im westlichen Teil des Stadtgebiets der Stadt Biedenkopf im Stadtteil Breidenstein.



(Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Beteiligte, abgerufen im Juni 2018)

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet entlang der „Elsbachstraße“ im Stadtteil Breidenstein beschreibt einen bisher unbeplanten, unbebauten und ca. 170 m langen Straßenabschnitt (Flurbezeichnung 'Auf dem Platz') nördlich der namensgebenden Erschließungsstraße.

Das das Plangebiet umgebende Gewerbegebiet „Goldberg“ wurde bereits vor der kommunalen Gebietsreform noch von der damaligen Stadt Breidenstein erstmals mit einem Bebauungsplan versehen. In den ersten Ausbauphasen des GE-Gebietes war die nordwestliche Straßenseite der „Elsbachstraße“ nicht enthalten. In einer 2. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Biedenkopf im Stadtteil Breidenstein hat die Stadt Biedenkopf im Jahr 1983 Änderungen bei den Baugebietstypen vorgenommen und das Gewerbegebiet nach Süden und Nordwesten ausgeweitet, den hier in Rede stehenden

Straßenabschnitt jedoch von einer Einbeziehung ausgenommen (s.a. Kap. 3.5). Die Gründe hierfür wurden nicht angeführt.

Bei dem vollständig erschlossenen Straßenabschnitt in der „Elsbachstraße“ handelt es sich aus Sicht der Ortsstruktur um die Komplettierung der bisher abschnittsweise nur einzeiligen Bebauung. Die Stadt Biedenkopf hat im Zuge der im Jahr 2015 abgeschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den betreffenden Flächenanteil in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen und als „G - Gewerbliche Baufläche (Planung)“ umgesetzt.

Im Hinblick auf benachbarte Wohnbaugebiete (WA) kommt den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung tragen und nach Möglichkeit als Erweiterungsoption den vorhandenen gewerblichen Betrieben dienen.

1.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 6 „Elsbachstraße“ wurde am 11.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung im Rathaus der Stadt Biedenkopf in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Bekanntmachung in der Lokalpresse am 07.07.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 bzw. 15.07.2021 an der Planung beteiligt. Sie wurden aufgefordert, Informationen zum Umweltzustand zur Verfügung zu stellen und Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 20.08.2021.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 im Rathaus der Stadt Biedenkopf. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.01.2023 in den amtlichen Mitteilungen der lokalen Presseorgane. Mit der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Planung wurden die Hinweise aus § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen zur Einsicht bereitgehalten.

Die Dauer der Auslegung umfasste somit 33 Tage, von einem Montag (06.02.2023) bis zu einem Freitag (10.03.2023). Feiertage und Schulferien war in diesem Zeitraum nicht betroffen. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs mit zwei Baugebieten (GE 1 und GE 2) und der geringen vom Bebauungsplan zu bewältigenden Komplexität besteht kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsfrist erfordert.

Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2023 bzw. 20.02.2023 an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 10.03.2023.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biedenkopf hat am __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die eingereichten Stellungnahmen abwägend entschieden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ der Stadt Biedenkopf im Stadtteil Breidenstein wurde von der Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die zugehörige Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung von Vermögensnachteilen hingewiesen. Ferner wurde mitgeteilt, wo der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.

2 Geltungsbereich

Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von ca. 0,68 ha und die Flurstücke Nr. 6/3, 6/5, 6/7, 6/9, 57/1 (tlw.), und 3/21 der Flur 4 in der Gemarkung Breidenstein.

Geltungsbereich ab frühzeitiger Beteiligung

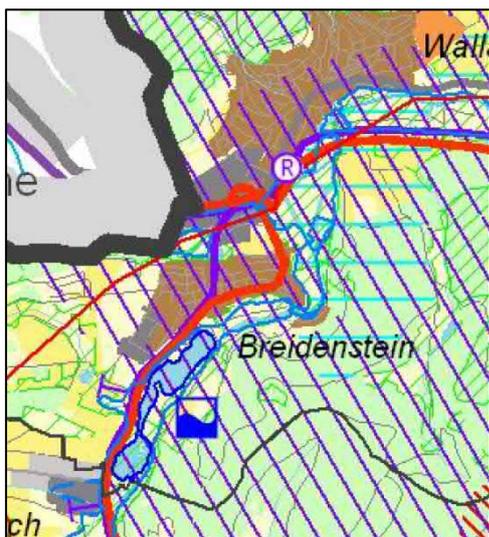
Aufgrund des Einbezugs eines östlich des Plangebiets gelegenen Flurstücks als Ausgleichsfläche sowie der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der „Elsbachstraße“ wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.746 m² = 0,97 ha. Es werden folgende Flurstücke aus der Gemarkung Breidenstein, Flur 4, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen: Flurstück-Nr. 137/25 (tlw.), 57/1 (tlw.), 3/21, 6/3, 6/5, 6/7, 6/9 und 6/11.

Bei den involvierten Grundstücken handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen (Elsbachstraße, Feldweg) und um private Eigentumsflächen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)



◀ Ausschnitt RPM 2010 / © RP Gießen

Der gültige Regionalplan Mittelhessen (bekanntgemachte Fassung vom 28. Februar 2011) stellt für das Plangebiet „**Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft**“ dar. Die Siedlungsgebiete und Freiräume bei Breidenstein liegen insgesamt in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Der Regionalplan definiert u.a. folgendes Ziel der Raumordnung (5.3-5): „Flächen für Industrie und Gewerbe“: „*Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorrang-*

gebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (...)

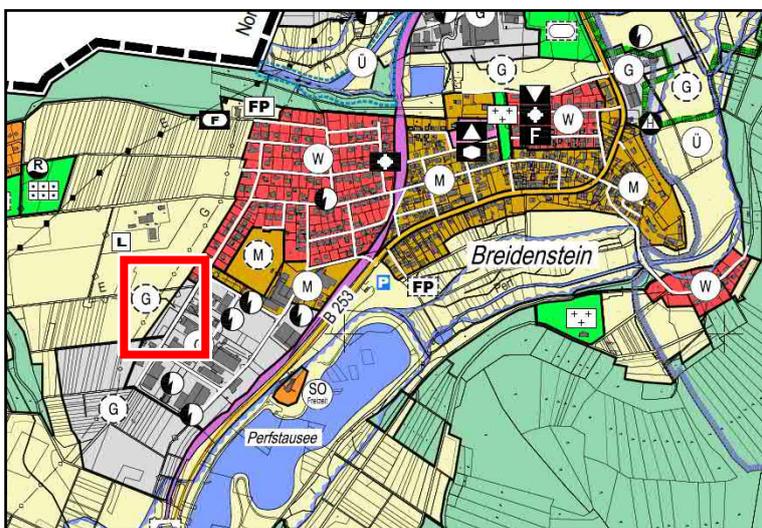
Zu den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft wird folgender raumordnerischer Grundsatz 6.3-2 ausgegeben: *„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“*

In der Abwägung der Belange sind nach Auffassung der Stadt Biedenkopf folgende Sachverhalte maßgebend, die für eine städtebauliche Entwicklung an dem in Rede stehenden Standort sprechen:

- Es handelt sich dem Grundsatz nach um einen Standort „im Zusammenhang der bebauten Ortslage“, der aufgrund seiner immissionsrechtlichen Konfliktlage bauleitplanerisch bewältigt werden soll.
- Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Zusammenhang mit einem bestehenden Gewerbegebiet und dient der Förderung von ansässiger Industrie und Gewerbe in einem gewerblichen Schwerpunktort. Weitere Flächenreserven sind nahezu ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten auf dem Markt nicht zur Verfügung.
- Es werden keine erwerbslandwirtschaftlichen Belange berührt, da die einbezogenen Flächen nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt werden.
- Der (kleinteilige) Standort ist im Zuge des neu aufgestellten und nach Genehmigung vom 29.04.2015 wirksamen Flächennutzungsplans raumordnerisch abgestimmt.
- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Die Stadt Biedenkopf besitzt nur ein sehr eingeschränktes Dargebot an gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund topographischer und naturräumlicher Gegebenheiten.
- Das Plangebiet liegt am Rande des Kaltluftentstehungsgebietes. Eine weitere Verdichtung des Plangebietes wird die Durchlüftung des Stadtteils Breidenstein nicht negativ beeinflussen.

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan Biedenkopf ¹



◀ Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Biedenkopf mit Kennzeichnung des Plangebiets, Plangrafik AS+P (2015)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf aus dem Jahr 2015 wird die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche als „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ dargestellt.

Mit der für den Bebauungsplan gewählten Gebietskategorisierung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und die planerischen Zielvorstellungen konkretisiert.

3.3 Landschaftsplan Biedenkopf

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Biedenkopf sind für den beplanten Bereich keine Festlegungen oder Empfehlungen getroffen worden.

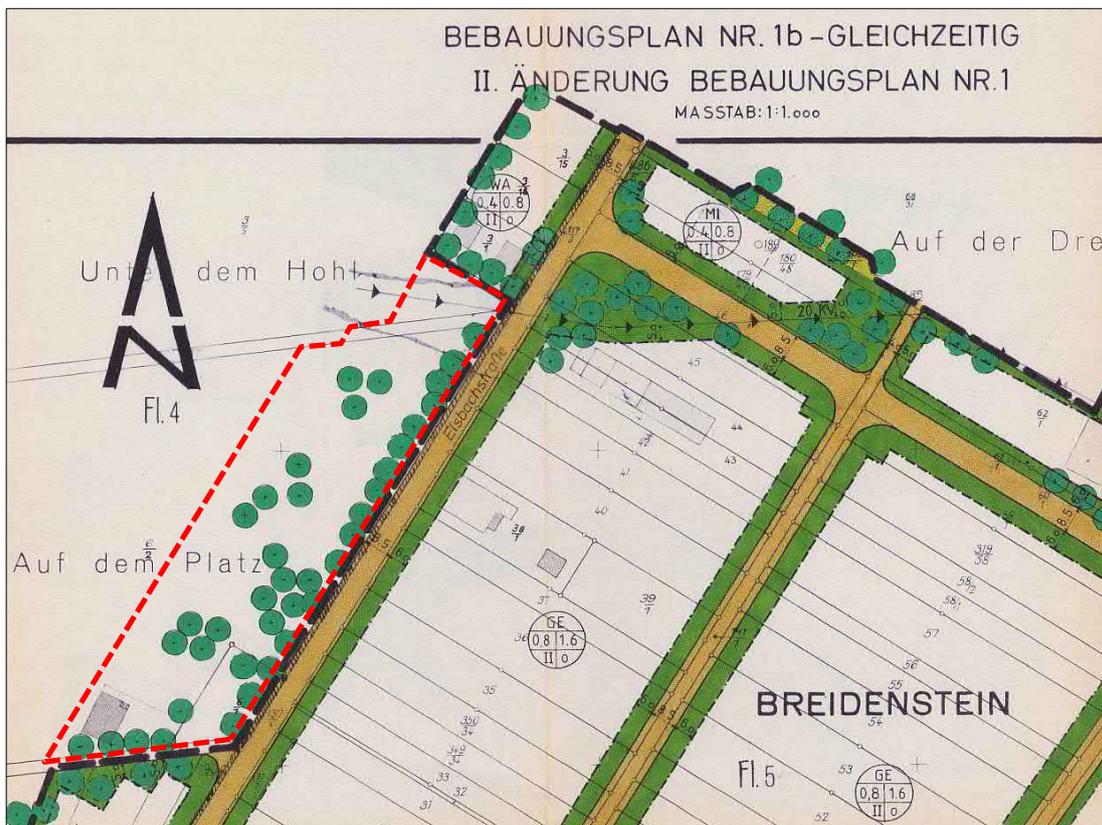
3.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Es werden keine Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts berührt.

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf, genehmigt mit Bescheid vom 13. April 2015, Az. RPIG-31-61a0100/141-2014/1, durch das Regierungspräsidium in Gießen; Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2015

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist unbeplant.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1b der Stadt Biedenkopf im Stadtteil Breidenstein. In der linken Bildhälfte ist die damalige Ausparung des Geltungsbereichs gut erkennbar, deren Flächen jetzt in den Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ münden, um die städtebauliche Ordnung hier verbindlich zu regeln. (Plangrafik: Stadt Biedenkopf, Ergänzung durch AS+P)

Für die unmittelbar angrenzenden Flächen an drei Seiten liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1b der Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein, vor. Der Bebauungsplan hat zwei Änderungen Nr. 1.1 (1. Änderung aus dem Jahr 1980) und Nr. 1.2 (2. Änderung aus dem Jahr 1983) erfahren.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Lage, Topographie und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Abschnitt der zusammenhängend bebauten Ortslage des Stadtteils Breidenstein. Im Norden schließen sich entlang der „Elsbachstraße“ offen bebaute, mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bestandene Grundstücksflä-

chen an, im Süden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Branchen (v.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzverarbeitung u.a.).

Durch planungsrechtliche Vorgaben (rechtsverbindliche und überwiegend verwirklichte Bebauungspläne) kommt es in der „Elsbachstraße“ zu einem ungünstigen, weil konfliktträchtigen und unmittelbarem Aufeinandertreffen von gewerblichen Nutzungen und immissionsrechtlich sensiblen Wohnnutzungen. Am nördlichen Rand des hier geplanten GE-Gebiets grenzt unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an. Um die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm² bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 in dem bereits vorbelasteten WA-Gebiet einhalten zu können, wurde eine Immissionsberechnung³ von einem Sachverständigenbüro durchgeführt, anhand dessen die Lärmabstrahlung aus dem GE-Gebiet „Elsbachstraße“ kontingentiert werden soll. Die Kontingentierung stellt eine wirksame und zulässige Maßnahme zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar und ist hier angesichts der vorbelasteten Gemengelage geboten.

Das Plangebiet stellt einen bisher un bebauten Übergangsbereich von freier Feldflur zu dem Gewerbegebiet „Goldberg“ dar. Es liegt am Siedlungsrand und wird nur temporär zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten oder als Weide genutzt. Teile der Fläche sind der natürlichen Sukzession überlassen, sodass sich v.a. an der „Elsbachstraße“ dichte, freiwachsende Feldgehölze ausgebildet haben.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 321 m ü.NN. und steigt nach Außen (NW) leicht an. Morphologisch ist die Fläche nur gering bewegt, eine bauliche Inanspruchnahme ist ohne Terrassierung oder tiefgreifende Veränderung der Oberflächengestalt möglich.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Elsbachstraße“, die wiederum über die „Eisenstraße“ und die „Goldbergstraße“ in ca. 650 m Entfernung an die Bundesstraße B 253 angebunden ist.

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

³ Immissionsberechnung Nr. 3709a Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ der Stadt Biedenkopf, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Ehringhausen, 28.10.2022

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Trink- und Löschwasser liegen in der vorgelagerten städtischen Straßenparzelle, der „Elsbachstraße“.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet „Goldberg“ wurde im Oktober 2019 ein Konzept mit einer Speicherzisterne in der nahegelegenen „Kupferstraße“ umgesetzt. Die Löschwasserzisterne ist im Bereich der Verkehrsanlage „Kupferstraße“ vom Erweiterungsgebiet des bestehenden Gewerbegebiets „Goldberg“ d.h. vom Plangebiet aus zu erreichen. Das Volumen der Löschwasserzisterne umfasst 200 m³.

Stromversorgung

In der „Eisenstraße“ liegt eine 20-kV-Leitung der E.ON Mitte GmbH, die Teile des „Gewerbegebiets Goldberg“ mit elektrischer Energie versorgt.

Erdgas

Im Umfeld des Planungsgebietes (u.a. Elsbachstraße, Eisenstraße) liegen Erdgas-Mitteldruckleitungen der E.ON Mitte GmbH.

Abwasserentsorgung

In der den Baugrundstücken vorgelagerten „Elsbachstraße“ verläuft ein Mischwasserkanal DN 600 bzw. DN 400 des Abwasserverbandes Perfgebiet-Laasphe.

Eine (dezentrale) Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers scheidet aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit des Untergrundes aus. Es handelt sich um Böden der hydrogeologischen Klasse 10 mit einer nur „geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeit“ und bei Werten kleiner als 1×10^{-5} ⁴. Es ist eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation des Abwasserverbandes Perfgebiet-Laasphe vorgesehen. Eine anderweitige Ableitung in ein vollständig neu herzustellendes Trennsystem, an welches ausschließlich das Plangebiet angebunden werden würde, mit Einleitung in den nächsten Vorfluter (Perf) ist wegen der damit verbundenen hohen Aufwendungen (inkl. Unterquerung der Eisenbahnstrecke und der Bundesstraße 253, Gesamtlänge des RW-Kanals ca. 800 m) nicht realisierbar und in Gänze unverhältnismäßig.

⁴ Abfrage über HLNUG (<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>) am 11.06.2018

Es ist vorgesehen das Abwasser inkl. Niederschlagswasser in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal DN 400 / DN 600 in der Elsbachstraße einzuleiten. Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurden Berechnungen hierzu durchgeführt. Das Ergebnis der Betrachtung und Berechnungen zeigt, dass die Erschließung des Gewerbegebiets „Elsbachstraße“ im Mischsystem mit einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers möglich ist.⁵ Hierzu sind im Bebauungsplan dezentrale, private Regenrückhaltemaßnahmen sowie die gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal festgesetzt.

5 Zielsetzung der Bebauungsplanung

5.1 Planungskonzeption

5.1.1 Beschreibung des Planungsziels

Die Bebauungsplanung verfolgt die Zielsetzung,

- die Arrondierung von erschlossenen, aber bauplanungsrechtlich nicht zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen durchzuführen,
- den ansässigen Gewerbebetrieben Flächen für gewerbliche Nutzungen anbieten zu können und
- die Belange des Immissionsschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich verbindlich zu verankern.

Zielsetzung der Planung ist eine möglichst optimale gewerbliche Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der schalltechnischen Vorgaben zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie die Herausbildung einer weichen, grüngestalterisch genutzten Übergangszone von künftigen Bauflächen zur freien Landschaft.

Bezüglich des Bedarfs an Gewerbeflächen der Stadt Biedenkopf sieht auch das Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen, das 2019 im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen erstellt wurde, einen sehr hohen endogenen Bedarf.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Biedenkopf (Feststellungsbeschluss 2015, Genehmigung am 13.04.2015) wurden die Flächenreserven und Baulücken stadtteilweise erfasst. Hierbei wurde auch geprüft welche Fläche einer Bebau-

⁵ Abwasserverband Perfgebiet - Bad Laasphe, Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung – KA Wallau – Bestand 2019 / Planung 2021 –, Biedenkopf – Stadtteil Wallau, Kläranlage Wallau, Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 35305 Grünberg, 10.02.2021

ung absehbar zugeführt werden können und eine aussagekräftige quantitative und qualitative Darstellung der realen Flächenreserven erstellt. Die Flächenreserven wurden mit den Vorgaben der Regionalplanung in Beziehung gesetzt. Für den Stadtteil Breidenstein lagen nach dieser Erhebung 2 ha Gewerbefläche als erschlossene, baureife Baulücken vor. Diese befanden sich allerdings nicht im kommunalen Eigentum. 9,2 ha waren als Flächenreserven aus dem FNP 1995 deklariert und standen daher nicht direkt der Vermarktung zur Verfügung. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der Fläche, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Biedenkopf (Feststellungsbeschluss 2015) der Stadt Biedenkopf als Gewerbliche Baufläche im Stadtteil Breidenstein aufgenommen wurde, um die bestehende Infrastruktur im Gewerbegebiet Goldberg angemessen nutzen zu können (zweite Bauzeile in der Elsbachstraße). Der (kleinteilige) Standort ist somit im Zuge des neu aufgestellten Flächennutzungsplans raumordnerisch abgestimmt.

Insgesamt ist der Biedenkopfer Wirtschaftsraum geprägt von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes. Diesen Betrieben soll weiterhin in der Stadt Biedenkopf eine Standortperspektive gegeben werden und damit auch Möglichkeiten zu Betriebserweiterungen. Im anliegenden Gewerbegebiet Goldberg sind die Flächenreserven nahezu ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten dem Markt nicht zur Verfügung. Das Plangebiet soll insbesondere den bereits ansässigen Unternehmen als Erweiterungsoption dienen.

5.1.2 Planungsalternativen

Für eine Nachverdichtung oder Arrondierung von Flächen für gewerbliche Nutzungen bestehen im Stadtteil Breidenstein aktuell keine Planungsalternativen.

6 Anforderungen an die Planung und berührte Belange

6.1 Soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung

Soziale und / oder kulturelle Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Planung berührt. Auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts fehlt es im Bereich der „Elsbachstraße“ / „Eisenstraße“ in Teilbereichen an einer räumlichen Trennung der tendenziell konfliktbelasteten Nutzungskategorien „Wohnen“ und „Gewerbe“. Mit der Bebauungsplanung in der „Elsbachstraße“

soll die schalltechnische (Vor-) Belastung der nächstgelegenen Immissionsorte nicht ansteigen. Auf bestehendes Planungsrecht hat der hier in Rede stehende Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss.

Die Anforderungen der ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) für Gewerbe- und Anlagenlärm gewährleistet. Eine rein immissionsrechtlich motivierte Baugebietsausweisung in Form z.B. eines Mischgebiets scheidet an rechtlichen Vorgaben, da weder ein „Etikettenschwindel“ ausgelöst noch die in einem Mischgebiet notwendige Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Um das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen in bereits gewerblich genutzte Gebiete zu unterbinden, soll das ausnahmsweise zulässige Wohnen in GE-Gebieten (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) als unzulässig deklariert werden.

6.3 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange der mittelständischen Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden durch die Planung gewürdigt, in dem Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere ortsansässige Betriebe Flächenanteile für gewerbliche Zwecke in dem Baugebiet in Anspruch nehmen werden.

6.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Belange des Personenverkehrs werden durch die Planung nur unwesentlich berührt. Der Güterverkehr als motorisierter Individualverkehr wird, ebenso wie das Gesamtverkehrsaufkommen, durch die Planung ansteigen da zusätzliche Betriebsstätten entstehen werden.

6.6 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.7 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch die Planung berührt. Es wird Grund und Boden in einer Größenordnung von bis zu 0,49 ha dauerhaft versiegelt bzw. überbaut werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass besonders schützenswerte Pflanzen und Tiere beeinträchtigt werden. Die hier vorbereitete Arrondierung eines bereits erschlossenen Gewerbegebiets ist in der Abwägung einer Außenentwicklung vorzuziehen, da sie trotz nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Umwelt insgesamt verträglicher ist als eine Inanspruchnahme bisher noch nicht erschlossener Landschaftsbestandteile.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Lager- und Abstellfläche landwirtschaftlicher Gerätschaften bzw. als Weide genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich im Laufe der Zeit eine freiwachsende Feldhecke entlang der „Elsbachstraße“ und am südlichen Wirtschaftsweg entwickelt.

6.8 Belange der Land- und der Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

6.9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird über bestehende Leitungssysteme und Anlagen, die in der vorgelagerten Erschließungsstraße oder in der Nähe des Plangebiets liegen, sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie kann als gewährleistet gelten, da die erforderlichen Anlagen und Leitungen in der Umgebung bereits vorhanden sind und entsprechend ausgebaut werden können. Es besteht im Grundsatz die Möglichkeit, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

In der „Elsbachstraße“ liegen Abwasserkanäle, über die das Schmutzwasser abgeleitet und der zentralen Kläranlage Wallau des Abwasserverbandes Perfgebiet-Bad Laasphe zugeleitet werden kann. Eine dezentrale, ortsnahe Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers scheidet wegen der Ungeeignetheit des Untergrundes aus. Es ist vorgesehen das Abwasser inkl. Niederschlagswasser in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal DN 400 / DN 600 in der Elsbachstraße einzuleiten. Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurden Berechnungen hierzu durchgeführt. Das Ergebnis

der Betrachtung und Berechnungen zeigt, dass die Erschließung des Gewerbegebiets „Elsbachstraße“ im Mischsystem mit einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers möglich ist.⁶

Die Löschwasserversorgung ist über die Löschwasserkisterne, die in der nahegelegenen „Kupferstraße“ im Oktober 2019 errichtet wurde, sichergestellt.

6.10 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist durch die städtische Erschließungsstraße gut angebunden. Über die „Eisenstraße“ und die „Goldbergstraße“ ist das überörtliche Verkehrsnetz (B 253) in kurzer Distanz (ca. 650 m) erreichbar. Über die Goldbergstraße sind bereits bestehende Gewerbe- und Wohngebiete Breidensteins bzw. in der Umgebung des Plangebiets an die B 253 angeschlossen. Aufgrund der im Verhältnis zur umgebenden Bestandsbebauung geringen Größe des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsbelastung nur unwesentlich erhöhen wird bzw. die Erhöhung der Verkehrsbelastung sich im täglichen Schwankungsbereich bewegen wird. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiete und den Festsetzungen zum Immissionsschutz sind Nutzungen mit hohem Störgrad durch z.B. entsprechend viele Fahrtbewegungen von Schwerlastverkehr auf dem Grundstück nicht zulässig. Zudem werden in den Gewerbegebieten Nutzungen, die ein hohes Verkaufsaufkommen durch entsprechende Besucherverkehre induzieren, wie Tankstellen und Einzelhandel, in den Gewerbegebieten ausgeschlossen bzw. begrenzt.

6.11 Sonstige Belange

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden keine weiteren Belange (u.a. Zivilschutz, Verteidigung, gemeindliches Entwicklungskonzept, Rohstoffe) durch die Bebauungsplanung berührt.

⁶ Abwasserverband Perfgebiet - Bad Laasphe, Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung – KA Wallau – Bestand 2019 / Planung 2021 –, Biedenkopf – Stadtteil Wallau, Kläranlage Wallau, Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 35305 Grünberg, 10.02.2021

7 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB; Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Festsetzung:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung *Tankstellen* ist unzulässig und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung *Gewerbebetriebe aller Art, hier: Einzelhandelsbetriebe* ist unzulässig und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 8 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Ausstellungs- und Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind* und *Vergnügungsstätten* sind auch nicht ausnahmsweise zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Begründung:

Für das durch überwiegend gewerbliche Gebäudenutzungen und Anlagen im Umfeld geprägte Plangebiet wird „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, den Flächenabschnitt als Erweiterungsbe-

reich für ansässiges Gewerbe zu nutzen. Wohnbauliche Nutzungen sollen dabei kategorisch ausgeschlossen werden, um die bereits zurzeit ungünstige, direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nicht weiter zu befördern. Dementsprechend wird auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber ausgenommen, da a) erfahrungsgemäß in dem produzierenden Gewerbe Wohnungen für Aufsichtspersonen nicht notwendig werden und b) jegliches Heranrücken von (zusätzlichen) Wohnnutzungen im GE-Gebiet zu immissionsrechtlichen Problemen führen würde.

Die allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und „Einzelhandelsbetriebe“ als Gewerbegebiete aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), werden im hier in Rede stehenden Gebiet ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind die Wahrung des Gebietscharakters der bebauten Ortslage, der Vermeidung von Gefahrguttransporten in bewohnten Gebieten, der Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten mit nachbarrechtlichen Belangen aus Wohnnutzungen, der Vermeidung des Einbringens von Nutzungen mit Trading-down Effekten sowie der Vermeidung von nachteiligen Verkehrsströmen. Einzelhandelsbetriebe gehören grundsätzlich zu den zulässigen Betrieben aller Art in Gewerbegebieten (§ 6 BauNVO) und werden ausgeschlossen. Dies entspricht dem Anlass und der Zielsetzung der Planung dem Bedarf an höherwertigen gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Außerdem werden hierdurch zusätzliche Verkehre im und um das Plangebiet sowie der Kaufkraftabzug aus integrierten und etablierten Lagen für Einzelhandelsnutzungen vermieden. Der Einzelhandel ist jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art und Umfang in enger räumlicher Zuordnung zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfindenden Produktion oder Verarbeitung von Gütern steht und deren Verkaufsfläche dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Von einer Unterordnung kann dann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebsfläche nicht mehr als 20 % beträgt.

Die Beschränkung des Einzelhandels bzw. der Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbegebiete auf die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, entspricht zudem dem Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Primäres städtebauliches Ziel der Stadt Biedenkopf ist es, die ansässige mittelständische Wirtschaft des produzierenden Gewerbes zu stärken und dafür Flächen vorzuhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Anwendung des Orientierungswerts für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete wird mit einer möglichst optimalen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche begründet. Die dadurch möglichen hohen Flächenversiegelungen werden angesichts der umgebungsnahen Freiflächen als unproblematisch angesehen. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Biedenkopf ist es, die wenigen und für gewerbliche Zwecke geeigneten Flächen optimal ausnutzen zu können, auch vor dem Hintergrund der kostenintensiven Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl gelten im Übrigen die Bestimmungen gemäß § 19 BauNVO unverändert.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung:

In dem Gewerbegebiet wird eine Obergrenze von 332,0 m ü.NN. für die Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt: Oberkante (OK) des Gebäudes ohne Dachinventar (z.B. Antennen, Solarmodule o.ä.)) gemäß § 18 BauNVO über Normalnull festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind im Wege der Ausnahme zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (Bezugspunkt unten: Normalnull, Bezugspunkt oben: Oberkante des Gebäudes ohne Dachinventar) soll eine städtebaulich begründete Beschränkung der maximalen Höhe von Gewerbebauten erreicht werden. Die Begrenzung dient auch dem Einfügen der Bauwerke in das Orts- und Straßenbild sowie der Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Eine nicht begrenzte Höhenentwicklung würde nach Auffassung der Stadt Biedenkopf nachteilige Auswirkungen mit sich bringen können, da dadurch z.B. Hochregallager und ähnliche Kubaturen am Ortsrand zulässig sein würden.

Die Kanaldeckenhöhen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Elsbachstraße entlang des Plangebiets liegen zwischen 320,62 und 322,70 m ü.NN. Somit sind im Rahmen

der Festsetzungen bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu ca. 9 m (Bezugspunkt unten: Straßenverkehrsfläche, Bezugspunkt oben: Oberkante des Gebäudes ohne Dachinventar) realisierbar.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf Normalnull, genügt in Verbindung mit der Grundflächenzahl, die gewünschte städtebauliche Ordnung in dem GE-Gebiet zu erreichen. Darüber hinaus gehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Da die zur Festlegung der Höhenentwicklung maßgebenden Bestandshöhen im System „Normalnull (NN.)“ vorliegen, wird keine Umstellung auf Normalhöhennull (NHN.) vorgenommen, damit keine Messabweichung aus unterschiedlichen Bezugssystemen entstehen können.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und die maximale Länge der Baukörper auf 50 m begrenzt ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzung:

Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer Abgrenzung von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die plangrafische Festsetzung und Lage der Baugrenzen muss am jeweiligen Standort aus der geometrisch eindeutigen Planzeichnung entnommen werden, wichtige Abstände der Baugrenzen zu anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sind vermaßt.

Begründung:

Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Hauptbestandteilen eines Bebauungsplans. Vom Grundsatz her wird das Ziel einer möglichst optimalen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke verfolgt, weswegen der festgesetzte Bauraum im Wesentlichen die Mindestabstände zu benachbarten Flächen vorsieht.

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei zum einen um den Abschnitt der dem Baugebiet vorgelagerten „Elsbachstraße“ und zum anderen um einen öffentlichen Feldweg im Norden des Plangebiets. Die „Elsbachstraße“ wird als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, der Feldweg als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“.

Begründung:

Die das Baugebiet erschließende Verkehrsanlage wird in den Geltungsbereich einbezogen, um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu entwickeln. Die Einbeziehung ist städtebaulich erforderlich, um die Erschließungs- und Versorgungsfunktion der öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich zu verankern.

Erklärtes Ziel ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nahtlos an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1b der Stadt Biedenkopf – Stadtteil Breidenstein anschließt, sodass auch ein vorhandener Feldweg im Norden des Plangebiets in den Bebauungsplan einbezogen wird. Veränderungen in der Nutzung dieser Wegeparzelle sind nicht vorgesehen, sodass die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ den Bestand und die Funktion planungsrechtlich korrekt wiedergibt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die getroffenen Festsetzungen mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung:

Im Norden des Plangebietes wird eine Grundstücksfläche als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Begründung:

Infolge des nahtlosen Anschlusses des Bebauungsplans „Elsbachstraße“ an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1b (siehe auch Kap. 3.5) und des dort festgesetzten WA-Baugebiets wird als räumliche Pufferzone zwischen dem GE-Baugebiet und dem allgemeinen Wohngebiet und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung eine als Garten-, Spiel- und Freifläche des angrenzenden Wohnbaugrundstücks genutzte Grünfläche als „Private Grün-

fläche“ festgesetzt. Eine über die Festsetzung als Grünfläche hinausgehende Definition einer Zweckbestimmung ist städtebaulich weder geboten noch erforderlich. Da sie als eigene Parzelle und planungsrechtlich selbstständige Grünfläche fungiert, ist sie bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von angrenzenden Baugrundstücken nicht anzurechnen.

7.7 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung:

Das in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu verdunsten und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentliche Kanalisation auf 10 Liter pro Sekunde und je Hektar Grundstückfläche begrenzt wird.

Begründung:

Aufgrund der nicht vorhandenen Vorflut ist eine Entwässerung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 im Trennsystem nicht vorgesehen, sondern im Mischsystem geplant. Hierbei kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 / DN 600 in der Elsbachstraße angeschlossen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens nicht möglich. Um einer Abflussverschärfung im nachfolgenden Entwässerungssystem entgegen zu wirken, werden im Plangebiet für die Baugebiete Regenrückhaltemaßnahmen festgesetzt. Diese sind so zu bemessen, dass die Einleitung der Niederschlagswasser-Abflussspende von den Baugrundstücken in das öffentliche Kanalnetz auf 10 Liter pro Sekunde und je Hektar Grundstückfläche gedrosselt erfolgt.

Bezugsgröße ist dabei somit die an das Kanalnetz angeschlossene Entwässerungsfläche. Das sich hieraus ergebende Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser ist gemäß DIN 1986-Teil 100 bzw. nach DWA-A 117 zu berechnen und auf dem Grundstück herzustellen. Als Regenspenden sind die jeweils zum Planungszeitraum gültigen Werte aus dem KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes anzusetzen. Die Regenwasserrückhalteanlagen sind für eine Jährlichkeit von $T = 5$ Jahre ($n = 0,20$) zu bemessen.⁷

Auf die Weiteren Regelungen zum Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100:2016-12 wird hingewiesen.

⁷ Abwasserverband Perfgebiet - Bad Laasphe, Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung – KA Wallau – Bestand 2019 / Planung 2021 –, Biedenkopf – Stadtteil Wallau, Kläranlage Wallau, Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 35305 Grünberg, 10.02.2021

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.8.1 Festsetzung „Feldhecke“ MF

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche MF für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Feldgehölz in Form einer mindestens 5-reihigen, freiwachsende Pflanzung herzustellen und zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung je 100 m² Maßnahmenfläche
- mindestens 1 Strauch je 2,5 m² Maßnahmenfläche

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagslisten A und B oder vergleichbare Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf der Maßnahmenfläche ist die Aufschüttung eines max. 1 m hohen Erdwalls zulässig, wobei die Böschungen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden dürfen. Aufschüttungen im Traufbereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind nicht zulässig. Entlang der Westseite ist ein ca. 1,5 m breiter, gehölzfreier Saum ohne Erdaufschüttung zu entwickeln. Der Saum soll max. einmal pro Jahr und spätestens alle 3 Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar gemäht werden.

Begründung:

Die Anpflanzung dient dem gleichartigen Ersatz der teils ursprünglichen Vegetation des Plangebietes, die aufgrund ihrer ungünstigen Lage in der geplanten Gewerbefläche nicht erhalten werden kann. Mit den Vorgaben zur Bepflanzung soll eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit erzielt und zugleich ein Ersatzlebensraum für Heckenbewohner entwickelt werden. Der westlich vorgelagerte Saum soll dabei als ergänzende Struktur fungieren, dauerhaft gehölzfrei bleiben und einen Puffer zur angrenzenden Nutzfläche bilden. Durch die Vorgabe zum Mahdtermin wird die sensible Vogelbrutzeit berücksichtigt. Mit der zulässigen Erdaufschüttung kann ein Teil des im Gebiet vorhandenen Oberbodens im Geltungsbereich verwertet werden. Zugleich erfolgt damit eine Überhöhung der Anpflanzung, was zur Ortsrandbildung bzw. landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten beiträgt.

7.8.2 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Festsetzung:

Es sind nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) sowie mit Mindestschutzart IP 43 nach DIN EN 60529 zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Sensibilität hinsichtlich der Außenbeleuchtung in Bezug auf den Artenschutz bzw. den Schutz nachtaktiver Tiere (mehr als die Hälfte aller Tierarten ist nachaktiv), aber indirekt auch der Reduzierung des Energieverbrauchs. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders insektenfreundlich gelten warmweiße LEDs, durch kaltweiße LEDs hingegen werden mehr nachaktive Insekten angezogen. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen die Lockwirkung z.B. auf nachaktive Insekten verringert werden. Gleichzeitig werden Lichtemissionen z.B. auf umgebende Fenster, die auch vom Menschen als störend empfunden werden können, vermieden. Bei einem Strahlungswinkel von 0 bis 70 Grad wird ein maximaler Beitrag zum Nutzlicht bei minimal störender Fernwirkung erzielt. Bei 70 bis 90 Grad ergibt sich nur noch ein geringer zusätzlicher Beitrag zum Nutzlicht bei gleichzeitig bereits störenden Fernwirkungen⁸. Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt. Die definierte IP-Zahl bietet einen Schutz gegen feste Fremdkörper von 1,0 mm Durchmesser und größer (4 als erste Kennziffer) sowie einen Schutz gegen Sprühwasser (3 als zweite Kennziffer)⁹.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von

⁸ Held, Hölker, Jessel, 2013 – Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft – Grundlagen, Folgen, Handlungsansätze, Beispiele guter Praxis, BfN-Skripten 336, Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg

⁹ Held, Hölker, Jessel, 2013: Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft – Grundlagen, Folgen, Handlungsansätze, Beispiele guter Praxis, BfN-Skripten 336, Bundesamt für Naturschutz, Bonn- Bad Godesberg

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung:

Für Teile des Gewerbegebiets werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleis-
tungspegel wie folgt festgesetzt:

GE 1 = $L_{EK, tags} = 53 \text{ dB/m}^2$, $L_{EK, nachts} = 38 \text{ dB/m}^2$

GE 2 = $L_{EK, tags} = 59 \text{ dB/m}^2$, $L_{EK, nachts} = 44 \text{ dB/m}^2$

Begründung:

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen, die zudem durch beste-
hende gewerblichen Nutzungen vorbelastet sind, wird für die neuen Gewerbeflächen eine
Unterschreitung der Richtwerte um $\Delta L = 10 \text{ dB}$ angestrebt, damit die Zusatzbelastung im
Sinne der TA-Lärm das Irrelevanzkriterium erfüllt und die Immissionsrichtwerte für allge-
meine Wohngebiete an den vorgegebenen Immissionsorten (nächstgelegene schutzwür-
dige Wohnbebauung in der Elsbachstraße 24) nicht durch das neue Gewerbegebiet
vollständig ausgeschöpft würde. Durch die Geräuschkontingentierung entstehen in der
Folge die nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten und eingeschränkten GE-Teilflächen
GE 1 und GE 2.

Es ist die planerische Zielsetzung der Stadt Biedenkopf, dass hier in Rede stehende Ge-
werbegebiet als Arrondierungsabschnitt des gesamten, bereits bestehenden Gewerbege-
bietes „Goldberg“ zu werten, sodass eine mögliche Einschränkung der zulässigen Arten der
baulichen Nutzungen (aufgrund der Lärmkontingentierung) und damit der Zweckbestim-
mung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO durch unbeschränkte Gewerbegebiete im
direkten Umfeld des Planungsgebietes gewährleistet wird. Die allgemeine Zweckbestim-
mung des hier in Rede stehenden Gewerbegebietes ist nach den städtebaulichen Zielset-
zungen des Plangebers im Verbund des gesamten „Gewerbegebietes Goldberg“ zu sehen,
in dem eben auch flächengroße, unbeschränkte GE-Gebiete liegen. Der Gebietscharakter
ist im Kontext betrachtet folglich unzweifelhaft gewahrt, dass in Rede stehende Gebiet er-
fordert eine Lärmkontingentierung aus seiner Randlage und zum Schutz benachbarter Nut-
zungen.

Für die Ermittlung und Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ in Biedenkopf-Breidenstein“¹⁰ verwiesen, die mit dem Bebauungsplan bereitgehalten wird.

7.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

7.10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (AP)

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung umgrenzten Pflanzbindungsflächen „AP“ für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als 3-reihige, freiwachsende Heckenpflanzung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste B oder vergleichbare Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: mindestens 1 Strauch je 3 m² Pflanzbindungsfläche.

Begründung:

Die Festsetzungen von 3-reihigen Strauchhecken dienen der Förderung eines ökologisch möglichst hochwertigen Lebensraumangebots sowie der Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets. Insbesondere im Norden wird damit ein wirksamer Pufferstreifen zwischen gewerblicher Nutzung und dem angrenzenden Feldweg bzw. der daran anschließenden privaten Grünfläche bzw. der Wohnbaufläche geschaffen. Mit der Anrechenbarkeit bereits vorhandener Gehölze wird der Bestandssituation im Süden bzw. dem dort bereits vorhandenen Gehölzaufwuchs Rechnung getragen. Die Vorgabe zur Anzahl zu pflanzender Gehölze entspricht einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe.

7.10.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch eine Baumneuanpflanzung gemäß Vorschlagsliste A zu ersetzen.

¹⁰ Immissionsberechnung Nr. 3709a Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ der Stadt Biedenkopf, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Ehringhausen, 28.10.2022

Begründung:

Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Schutz und der Sicherung prägender und ökologisch wertgebender Bäume. Im Falle eines Abgangs oder einer unausweichlichen Beseitigung ist an geeigneter Stelle Ersatz zu pflanzen.

7.10.3 Dachbegrünung

Festsetzung:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Der Begrünungsanteil darf 2/3 der Dachfläche nicht unterschreiten.

Begründung:

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden und insofern auch ein gewisses Ausgleichspotential bietet. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Durch die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen kann sich zudem die Leistungsfähigkeit aufgrund der Kühlwirkung der Begrünung steigern.

7.11 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

Festsetzung:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 12 Grad zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung dient zum einen der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen und stellt zum anderen sicher, dass durch die Dachneigung geeignete Voraussetzungen für die festgesetzte Dachbegrünung gegeben sind. Darüber hinaus bieten flache und flach geneigte Dächer flexible Möglichkeiten zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, die in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig sind.

8 Hinweise

8.1 Bodenschutz

Der im Geltungsbereich befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden.

8.2 Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter

Sofern es im Zuge von Baumaßnahmen zu archäologischen Bodenfunden, wie z.B. Grabenverfüllungen und Siedlungsfunde o.ä. nicht ausgeschlossen werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Marburg- Biedenkopf anzuzeigen. Der Fundort oder die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8.3 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange gilt insbesondere:

- Grundsätzlich sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind Quartiere und Niststätten vor Beginn der Besiedlungsphase bzw. Vogelbrutzeit zu verschließen und an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat vorzuhalten (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.).
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unabhängig davon wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen.

8.4 Starkregen

Nach der Kommunalen Fließpfadkarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das nördliche Plangebiet von einem Fließpfad gequert. Aufgrund einer damit verbundenen möglichen Gefährdung durch eine Sturzflut nach Starkregen wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

8.5 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen.

8.6 Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1, ist zu beachten.

Vorschlagsliste A – Heimische Bäume

Baumpflanzungen sind in der Qualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm vorzunehmen. Die mit einem „K“ gekennzeichneten Arten werden als klimatisch besonders tolerante Bäume empfohlen.

Bäume über 20 m Wuchshöhe (1. Ordnung)

Spitzahorn	Acer platanoides (K)
Hainbuche	Carpinus betulus (K)
Stieleiche	Quercus robur (K)
Traubeneiche	Quercus patraea (K)
Winterlinde	Tilia cordata (K)

Bäume mit 10 bis 20 m Wuchshöhe (2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre (K)
Spitzahorn "Emerald Queen"	Acer platanoides "Emerald Queen" (K)
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata" (K)
Säuleneiche	Quercus robur "Fastigiata" (K)
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus x hollandica "Lobel" (K)
Rebona-Ulme	Ulmus "Rebona" (K)
Regal-Ulme	Ulmus "Regal"

Vorschlagsliste B – Sträucher und Hecken

Sträucher und freiwachsende Hecken: Strauchpflanzungen sind mit leichten Sträuchern (Höhe mind. 80-100 cm) vorzunehmen.

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosensorten	Rosa species
Weide	Salix-Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum species

9 Städtebauliche Flächenzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 9.746 m²
bzw. 0,97 ha.

Die Gesamtfläche gliedert sich in folgende planungsrechtliche Teilflächen auf:

- Gewerbegebiete 6.131 m²
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen 1.376 m²
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 202 m²
- Private Grünflächen..... 504 m²
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... 1.533 m²

10 Maßnahmen zur Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Die in den Geltungsbereich einbezogene Ausgleichsfläche (Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurde für diesen Zweck erworben. Die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist sichergestellt.

11 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Immissionsberechnung Nr. 3709a Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Elsbachstraße“ der Stadt Biedenkopf, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Ehringshausen, 28.10.2022
- Abwasserverband Perfgebiet - Bad Laasphe, Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung – KA Wallau – Bestand 2019 / Planung 2021 –, Biedenkopf – Stadtteil Wallau, Kläranlage Wallau, Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, 3503 Grünberg 10.02.2021

12 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert im Wesentlichen auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

- Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) geändert worden ist.
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.