



**Zweckverband Interkommunaler
Gewerbepark Salzbödetal – igs**

2. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

- vereinfachtes Verfahren -

Oktober 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	2
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
4	Planerische Rahmenbedingungen	3
4.1	Regional- und Landesplanung	3
4.2	Kommunale Bauleitplanung	3
4.2.1	Flächennutzungsplanung	3
4.2.2	Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“	4
5	Änderungsinhalte	5
6	Umweltschützende Belange	7
6.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	7
6.1.1	Bedarfsklärung	7
6.1.2	Bilanzierung	7
6.1.3	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen	9

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: OpenStreetMap Grundlage</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf HVBG Luftbildgrundlage</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 4: B-Plan „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“ i.d.F. der 1. Änderung</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 5: Vor der Änderung</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: Änderungskonzept</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 7: Vor der Änderung</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 8: Änderungskonzept mit Schleppkurven</i>	<i>6</i>

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal hat in seiner Sitzung am 02.12.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“ beschlossen.



Abbildung 1: Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung

Das Erfordernis der Planänderung begründet sich aus drei Themenbereichen:

Ein, im Bereich des zentralen Kreisverkehrsplatzes ansässiger Gewerbebetrieb beabsichtigt die Betriebsfläche baulich zu erweitern. Die einzige hierfür in Frage kommende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt (siehe Abbildung 1 – Ziff.1). Da für diese öffentliche Funktion kein Bedarf besteht, soll die Fläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung in das südöstlich angrenzend festgesetzte „Gewerbegebiet“ einbezogen und an den o.g. Gewerbebetrieb verkauft werden.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang der inneren Straßenflächen eine alleeartige Bepflanzung durch punktuell festgesetzte Pflanzgebiete auf den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen fest (siehe Abbildung 1 – Ziff.

2). Diese strikte räumliche Festlegung wird von den Gewerbetreibenden als zu starke Einschränkung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich empfunden. Daher soll diese strikte punktuelle Festsetzung durch eine ergänzende Regelung zur Zulässigkeit einer räumlich begrenzten Abweichung im Rahmen der Umsetzung flexibilisiert werden, ohne das Planungsziel zur Begrünung des Straßenraums aufzugeben.

Im Rahmen der Herstellung eines Wasserhausanschlusses im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist aufgefallen, dass künftig bei jedweden Arbeiten an der Wasserleitung, insbesondere im westlichen Bereich der inneren Erschließungsstraße, eine Vollsperrung der Zuwegung nötig sein wird, da das gesamte Gewerbegebiet nur eine einzige Zufahrt besitzt und die Leitung mittig in der Straßenparzelle verläuft. Dies hat laut Brandschutzamt der Stadt Gladenbach zur Folge, dass insbesondere die östlich gelegenen Firmen im Einsatzfall für Feuerwehr und Rettungsdienst nicht mehr erreichbar sind und die Firmen die Produktion laut ihrer geltenden Baugenehmigung (inkl. der brandschutzrechtlichen Auflagen) einstellen müssten. Zur Lösung dieses Konflikts sollen die im Südosten an die beiden Wendeplätze angrenzenden Fuß- und Wirtschaftswege in Richtung der der L 3048 durchgängig auf einen für Rettungsfahrzeuge erforderlichen Fahrbahnquerschnitt verbreitert werden (siehe Abbildung 1 – Ziff. 3). Die Widmung dieser Wegeabschnitte bleibt unverändert, da keine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße planerisch gesichert werden soll, sondern lediglich die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge im Havariefall gewährleistet werden soll.

2 Verfahren

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

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

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

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.12.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: OpenStreetMap Grundlage



Abbildung 3: Plangebiet auf HVBG Luftbildgrundlage

Der Interkommunale Gewerbepark Salzbödetal liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 3048 zwischen den Ortslagen von Gladenbach-Mornshausen und dem Kernort Lohra im Salzbödetal.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung umfasst den gesamten rd. 18,7 ha umfassenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Nordwesten des Plangebietes über einen bereits verkehrsgerecht ausgebauten Knoten an der Landesstraße im Ortseingangsbereich von Mornshausen. Die, von diesem Knoten in das Plangebiet führende Erschließungsstraße „Vor dem Langen Löh“ gabelt sich von einem zentral im Gewerbegebiet befindlichen Kreisverkehrsplatz in zwei Erschließungsstränge auf, die beide jeweils in einem Wendepunkt im Südosten des Plangebietes enden.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung verfolgte Planungsziele berühren keine Regelungsinhalte der Regional- und Landesplanung.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplanung

Die Änderungsinhalte berührt nicht die Darstellungsinhalte der Flächennutzungsplanung.

4.2.2 Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“

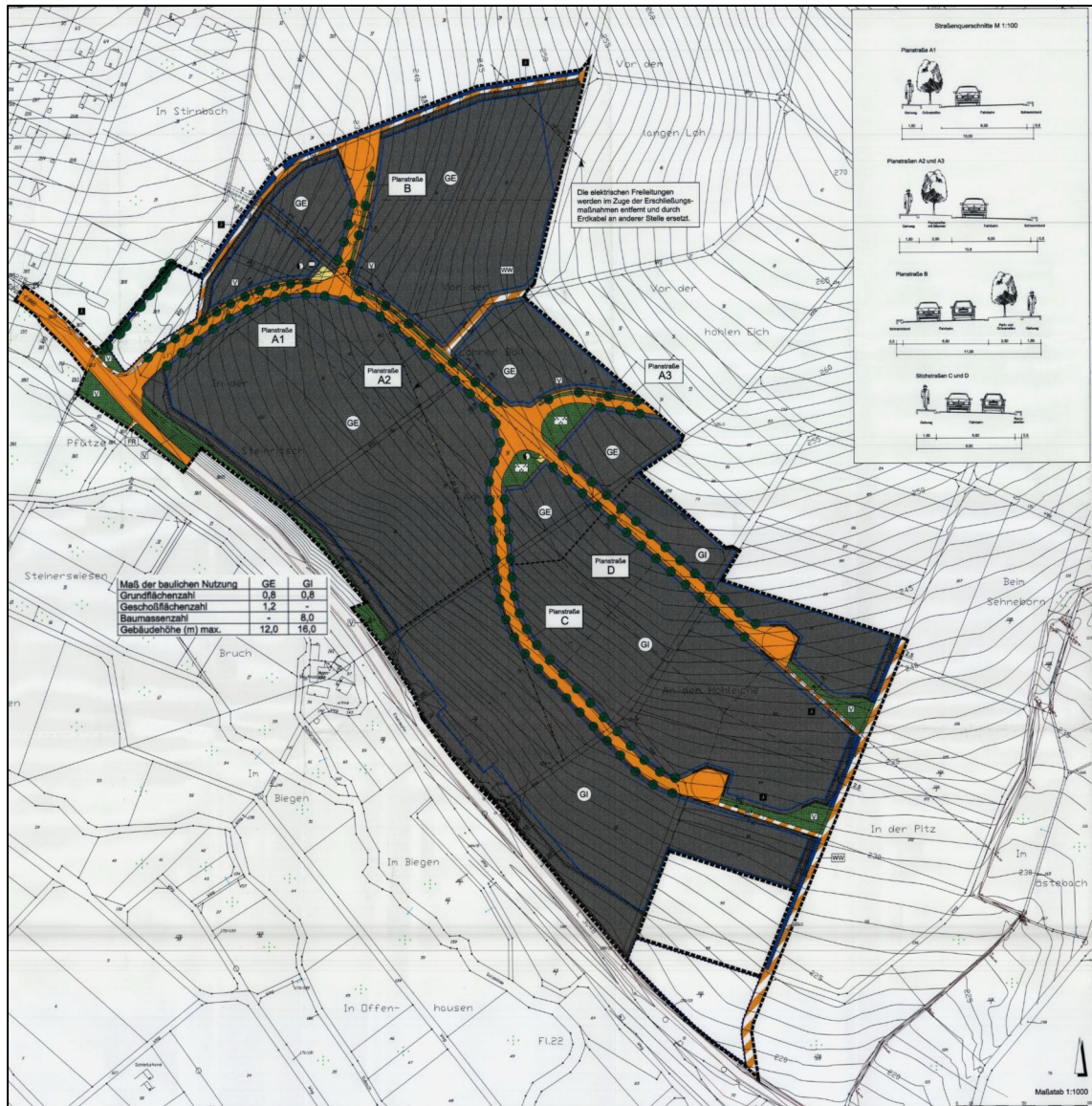


Abbildung 4: B-Plan „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“ i.d.F. der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1, 1. Änderung“ (Satzungsbeschluss am 18.09.2001) setzt das rd. 18,7 ha umfassende Plangebiet im der nördlichen Hälfte, aufgrund der Nähe zur Siedlungslage von Gladenbach-Mornshausen, als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) fest.

Die übrigen Flächen im Südosten werden als „Industriegebiet“ (GI, gem. § 9 BauNVO) festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Nordwesten des Plangebietes über einen bereits verkehrsgerecht ausgebauten Knoten an der Landesstraße im Ortseingangsbereich von Mornshausen. Die, von diesem Knoten in das Plangebiet führende Erschließungsstraße „Vor dem Langen Löh“ gabelt sich von einem zentral im Gewerbegebiet befindlichen Kreisverkehrsplatz in zwei Erschließungsstränge auf, die beide jeweils in einem Wendepunkt im Südosten des Plangebietes enden. Die Straßen werden überwiegend beidseitig flankiert durch zahlreiche, punktuell festgesetzte Verpflichtungen

zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den angrenzenden Gewerbeflächen, so dass in der Umsetzung eine dichte alleeartige Straßenrandbegrünung als Planungsziel abzuleiten ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für das Gewerbegebiet und einer Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 für das Industriegebiet bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m im Gewerbegebiet und 16 m im Industriegebiet definiert.

Die Erweiterbarkeit des Gewerbeparks nach Norden, Nordosten und Osten ist durch die Festsetzung von Straßenanschluss- bzw. -erweiterungsmöglichkeiten bereits berücksichtigt. Zur Unterstützung der Gebietsentwässerung ist im Süden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

5 Änderungsinhalte

Die im Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans formulierten Planungsziele (siehe dazu Kap. 1.1) werden wie folgt umgesetzt:

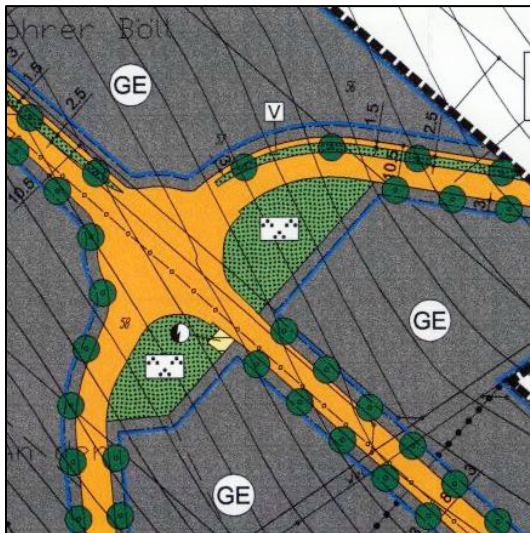


Abbildung 5: Vor der Änderung

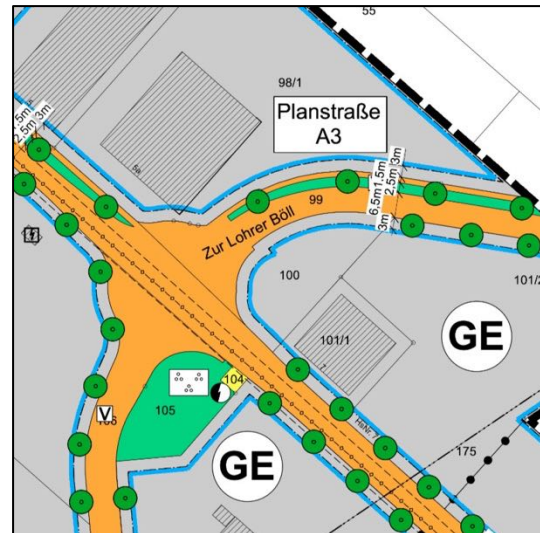


Abbildung 6: Änderungskonzept

1. Umwidmung des Flurstücks 100 (Flur 7, Gemarkung Mornshausen) von seiner bisherigen Festsetzung als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ in „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO), da die Fläche für die betriebliche Entwicklung des benachbarten Gewerbebetriebs (Flurstück 101/1) dringend benötigt wird. Der, durch den Verlust einer weitgehend unversiegelten Grünfläche in eine Gewerbefläche mit hohem Ausnutzungsgrad in Verbindung stehende Eingriffstatbestand, wurde auf Basis der Kompensationsverordnung des Landes Hessen bilanziert und planerisch i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB bewältigt (siehe Kap. 6.1).
2. Die im Bebauungsplan entlang der öffentlichen Straßen (Planstraßen C und D) auf den angrenzenden Gewerbeflächen punktuell festgesetzten Straßenbäume sollen in der Umsetzung flexibler handhabbar sein, um z.B. Firmenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze im Straßenraum entsprechen der betrieblichen Erfordernisse umsetzen zu können. Für die im Planteil gekennzeichneten Straßenabschnitte A –

B sind bereits Regelungen zur flexiblen Standortwahl im Rahmen der Umsetzung formuliert. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird daher für die Straßenabschnitte C und D ergänzend festgesetzt, die entlang Straßenabschnitte auf den angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzten Baumstandorte im Straßenrandbereich um bis zu 10m verschoben werden dürfen. Damit wird auch in diesen Bereichen eine hohe Flexibilität in der Umsetzung der Straßenrandbepflanzung sichergestellt. Hierdurch ergibt sich kein Eingriffstatbestand, da die Anzahl der im Straßenraum anzupflanzenden Bäume nicht reduziert wird.

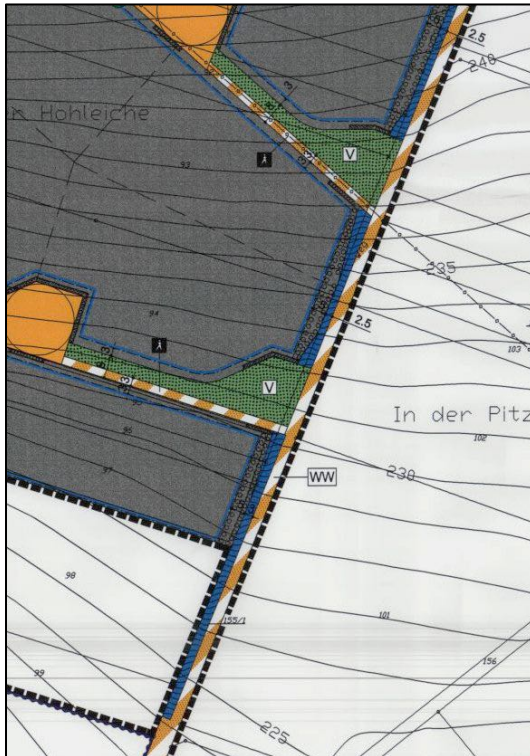


Abbildung 7: Vor der Änderung

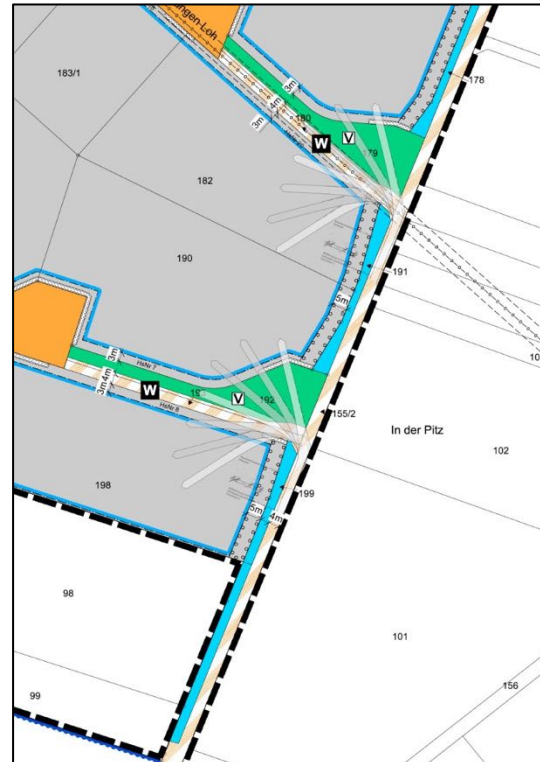


Abbildung 8: Änderungskonzept mit Schleppkurven

3. Zur Sicherstellung einer Erreichbarkeit des Plangebietes für Rettungsfahrzeuge im Fall einer Sperrung der Hauptzufahrtsstraßen, wurde der entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg, der im südlichen Verlauf auf die Landesstraße trifft, ebenso, wie die Verbindungswege zu den beiden Wendepunkten durchgängig auf eine Mindestbreite von 4m festgesetzt. Die Verknüpfungspunkte dieser Wege wurden anhand der Schleppkurven für einen 3-achsigen Lkw aufgeweitet, so dass eine Befahrbarkeit für alle Rettungsfahrzeuggrößen sichergestellt ist. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Wirtschaftswege („Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“) waren bislang bereits überwiegend mit Breiten von 4m und z.T. mehr festgesetzt. Nur die bislang als Fußwege festgesetzten Verbindungsstränge zwischen den Wendepunkten und dem entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg wurden in einer Breite von 3m festgesetzt. Der Ausbau der Fuß- und Wirtschaftswege war in wasserdurchlässiger Form vorgegeben. Im Rahmen dieser Änderung erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Breite von mind. 4m. Darüber hinaus werden die Anschlussstellen zwischen dem Wirtschaftsweg im Osten und den bislang als Fuß-

wege festgesetzten Wegen auf Grundlage der einschlägigen Schleppkurven für einen 3-achsigen Lkw geringfügig aufgeweitet. Der Ausbaustandard wird nicht verändert, d.h. diese – ausschließlich im Notfall – durch Rettungsfahrzeuge befahrbaren Wege sollen überwiegend wasserdurchlässig sein.

6 Umweltschützende Belange

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

6.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

6.1.1 Bedarfsklärung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Im vorliegenden Fall begrenzen sich diese Erfordernisse auf die Einbeziehung des als "Grünfläche - Parkanlage" festgesetzten Flst. 100 (Flur 7) in das Gewerbegebiet sowie der zwei schmalen Streifen "Verkehrsgrün" in die Wirtschaftswege im Osten.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind¹. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

6.1.2 Bilanzierung

Grundlage für die Bewertung der Bestandssituation sind die Festsetzungen gem. des Ursprungs-Bebauungsplans "Grünfläche - Parkanlage" bzw. "Grünfläche - Verkehrsgrün". Da keine sonstigen Festsetzungen für die Flächen getroffen werden (z.B. Pflanzvorgaben oder extensive Pflegevorgaben) und die Flächen im Grunde straßenbegleitenden, entsprechend gepflegten Grünflächen entsprechen, wird hierfür der Wert für "Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche

¹ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend)" zugrunde gelegt.

Demnach ergibt sich folgender Bestandswert:

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen im Flst. 100 nach Ursprungs-Bebauungsplan

Biotoptyp im Flst. 100 nach Ursprungs-Bebauungsplan	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für das als "Grünfläche - Parkanlage" festgesetzte Flurstück sowie für die als "Verkehrsgrün" festgesetzten Bereiche entlang der Wirtschaftswege im Osten.	950	14	13.300
GESAMT (Fläche)	950		13.300

Nach den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung kann das Flurstück 100 nun als "Gewerbegebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden und die Verbreiterungen der Wirtschaftswege sind max. wasserdurchlässig zu versiegeln.

Demnach ergibt sich folgende Wertigkeit für die Nachnutzung:

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen im Flst. 100 nach Grünordnung

Biotoptyp im Flst. 100 nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.530 „wasserdurchlässige Flächenbefestigung“ Wert für die Verbreiterung der Wirtschaftswege im Osten.	200	6	1.200
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen der Hauptgebäude, 80 % des Baugebiets).	600	3	1.800
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 % des Baugebiets).	150	14	2.100
GESAMT	950		5.100

Innerhalb des Flst. 100 summiert sich der Biotopwert nach Ursprungs-Bebauungsplan auf **13.300 Biotopwertpunkte**.

Nach der Änderung des Bebauungsplans sind **5.100 Biotopwertpunkte** zu erreichen.

Bei Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 8.200 BWP**.

6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen

Nachdem die Suche geeigneter und verfügbarer Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Defizites erfolglos blieb, soll die Ableistung als „Ultima Ratio“ durch den Ankauf Ökopunkten aus einem anerkannten Ökokonto erfolgen.

Es handelt sich hierbei um:

Aktenzeichen: N/10.00/2025-0458
Maßnahme: Ökokonto privat: Prozessschutz im Privatwald
(Sinkershausen und Diedenshausen)
Grundstück: Sinkershausen, Flur 4, Flst. 18
Diedenshausen, Flur 8, Flst. 1
Antragsteller: Willi Wege, Gladenbach

Die o.g. Maßnahme mit einer Gesamtfläche von rd. 1,7 ha wurde inkl. einer vorläufigen Aufwertung von 112.597 Wertpunkten mit Bescheid vom 15.04.2026 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf anerkannt.

Der Zweckverband interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal hat bereits mit dem Eigentümer des o.g. privaten Ökokontos Einigung über den Ankauf der Ökopunkte erzielt.

Zweckverband interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal,

Oktober 2026