



Begründung zum Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ der Gemeinde Elz

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Juni 2025

Bauamt der Gemeinde Elz
Sandweg 45
65604 Elz

Leiter:
Torsten Wahler

Planstand: Juni 2025
Verfahrensstand: Fassung für
die Beteiligung gemäß
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhalt

TEIL 1	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	IV
1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Veranlassung und Planziel.....	1
1.2	Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung.....	1
1.3	Planungs-/Erschließungskonzept.....	4
1.4	Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	6
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	7
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	10
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO).....	12
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).....	16
3.1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO).....	17
3.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO).....	18
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	18
3.1.6	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	19
3.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
3.1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).....	19
3.1.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB).....	19
3.1.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	20
3.1.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	20
3.1.12	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	21
3.2	Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG).....	23
3.2.1	Retentionszisternen.....	23
3.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).....	23
3.3.1	Gestaltung von Einfriedungen.....	23
3.4	Hinweise.....	24
3.4.1	Bodendenkmäler.....	24
3.4.2	Artenschutz.....	24
3.4.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	24

3.4.4	Wasserschutzgebiete	24
3.5	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	24
4	Verkehrerschließung	25
5	Ver- und Entsorgung	25
5.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	25
5.2	Abwasserentsorgung	25
5.3	Stromversorgung	25
5.4	Abfall	25
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	26
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	26
6.2	Eingriffsregelung	26
6.3	Artenschutz	26
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	26
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	26
7.2	Wasserschutzgebiete	28
8	Kampfmittel	28
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau	28
10	Immissionsschutz	28
10.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung	28
10.2	Verkehrslärm	29
11	Denkmalschutz	29
12	Sonstige Infrastruktur	29
13	Bodenordnung	29
14	Flächenbilanz	30
15	Städtebauliche Vorkalkulation	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	2
Abbildung 2: Konzeptentwurf, Kraus 2025	4
Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes	4
Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025	5
Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	5
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025	7
Abbildung 7: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebietes und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2025	8
Abbildung 8: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche	10
Abbildung 9: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2025	27
Abbildung 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025 ...	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025	5
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	6
Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	30

TEIL 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter dem Entenpfuhl" in der Gemeinde Elz im Regelverfahren sowie der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung am 01.07.2025 beschlossen.

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Elz besitzt keine eigenen Gewerbeflächen mehr, die sie vermarkten kann. Die letzten Gebietsausweisungen für Gewerbeflächen fanden in den Jahren 1998 sowie 2003 im Gemeindegebiet statt. Zur Standortsicherung, Weiterentwicklung und Betriebserweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Deckung steigender Anfragen von Gewerbetreibenden sollen südwestlich, in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet geringfügige Gewerbe- und Mischgebietsflächen entwickelt werden. Die Ausweisung von Flächen für ein Mischgebiet dient unter anderem der Rücksichtnahme des allgemeinen Wohngebietes bzw. der Wohnnutzung nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sind notwendige Infrastrukturen wie etwa Wasserversorgung und Wasserentsorgung sowie die verkehrliche Anbindung gegeben und müssen nicht kostenintensiv zum Plangebiet geführt werden.

1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse unter den Gewerbetreibenden innerhalb der Gemeinde durchgeführt, nachdem in den vergangenen Jahren kontinuierlich immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. In diesem Verfahren wurden die bestehenden Gewerbetreibenden angeschrieben und über ihr Entwicklungsinteresse/-bedarf befragt. Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der großen Zahl der bisher eingegangenen Rückmeldungen nicht durchgeführt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt haben sich bereits 16 Interessenten gemeldet. Darunter viele mittelständige Betriebe aus dem Gewerbegebiet Elz. Weitere Rückmeldungen stehen noch aus. Die bislang eingegangenen Bedarfs- bzw. Flächenanfragen übersteigen das vorhandene Flächenangebot innerhalb des Geltungsbereichs deutlich – sie belaufen sich auf mehr als das Doppelte der verfügbaren Fläche. Dies verdeutlicht das erhebliche Entwicklungspotential der ansässigen Betriebe. Um deren zukünftiges Wachstum und eine nachhaltige Standortentwicklung zu ermöglichen, ist es erforderlich, geeignete Erweiterungsflächen bereitzustellen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Betriebe aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten gezwungen sind, Standortalternativen außerhalb des Gemeindegebiets in Betracht zu ziehen. Dies würde nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen, sondern auch negative Auswirkungen auf Beschäftigung (Arbeitsplätze) und kommunale Einnahmen haben.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes besitzt die Gemeinde keine eigenen Gewerbeflächen mehr, die sie an Gewerbetreibende vermarkten kann. Die letzten Gebietsausweisungen für Gewerbeflächen haben in den Jahren 1998 und 2003 stattgefunden. Potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe sind kaum bzw. nicht gegeben.

Im Rahmen einer übergeordneten Standortalternativenprüfung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets wurden sämtliche Potentiale zur Neuentwicklung sowie mögliche Nachverdichtungsoptionen sorgfältig geprüft. Ziel war/ist

es, eine flächensparende, städtebaulich verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen.

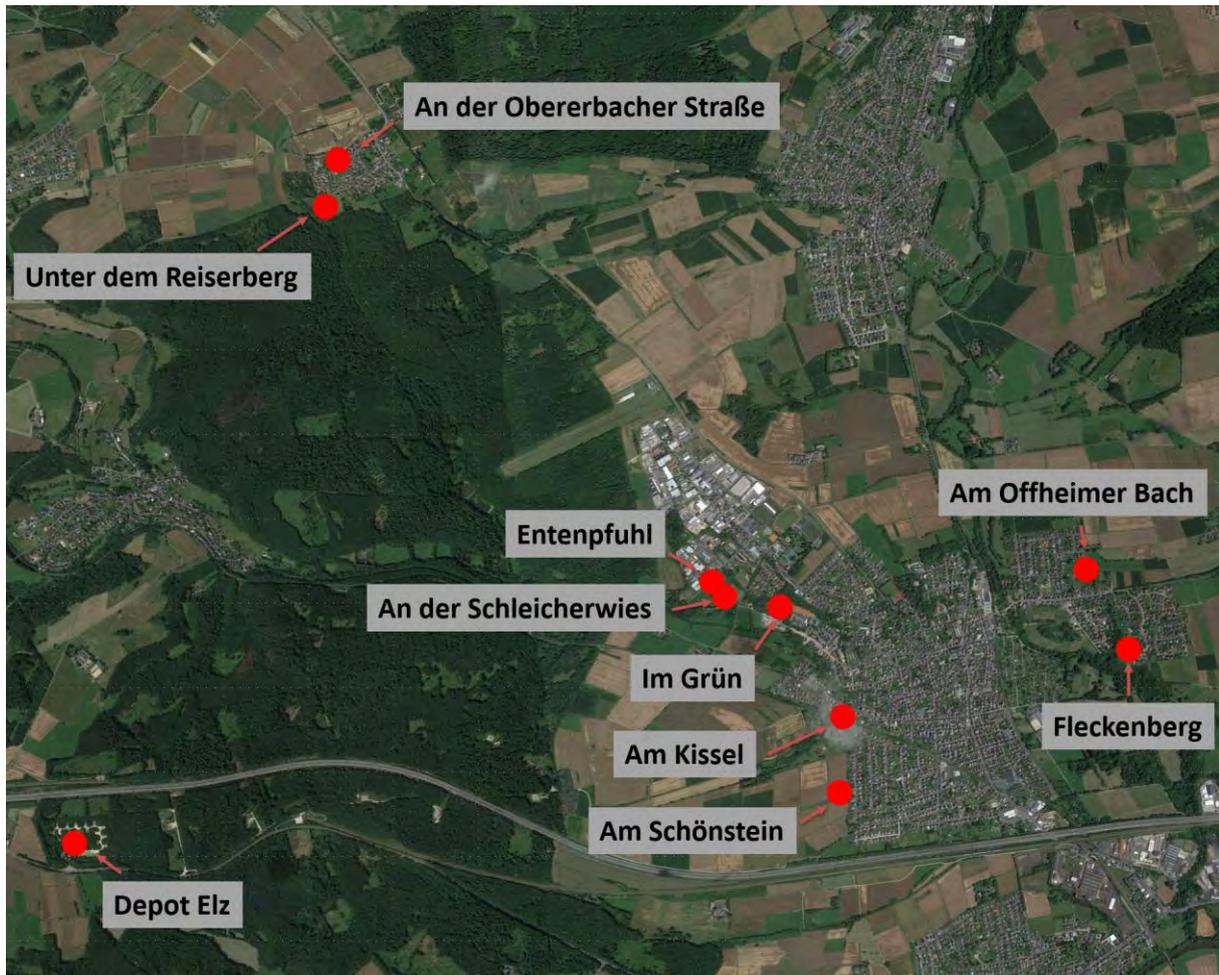


Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Im Ergebnis dieser umfassenden Untersuchung inkl. planungsrechtlicher Voruntersuchung konnten zwei Standorte identifiziert werden, die sich aufgrund ihrer Lage, Erschließungssituation und städtebaulichen Einbindung als geeignet für die Entwicklung von Gewerbeflächen erwiesen haben. Gemäß Standortanalyse wurden die in der Übersichtskarte dargestellten Bereiche „Depot Elz“ sowie „Entenpfuhl“ als geeignete Gebiete für die Entwicklung von Gewerbeflächen identifiziert. Alle weiteren im Rahmen der Standortalternativenprüfung untersuchten Flächen sind vorrangig einer möglichen Wohnbaulandentwicklung zuzuordnen oder stellen Potentiale für Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Siedlungsstrukturen dar.

Während beide Flächen zur gewerblichen Nutzung geeignet sind, bietet das Gebiet „Entenpfuhl“ aufgrund seiner lagebedingten Einbindung in den Siedlungszusammenhang des Gemeindegebiets mit direkter Anbindung zum bestehenden Gewerbegebiet und angrenzendem Mischgebiet das Potential, ergänzende Nutzungen – wie beispielsweise Wohnen oder Dienstleistungen – städtebaulich sinnvoll zu integrieren. Insbesondere bereits ansässige Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Elz sind auf kurze Distanzen zwischen ihrem derzeitigen Standort – in der Regel dem Produktionsstandort – und zusätzlichen Flächen, etwa für Lagerkapazitäten oder die Erweiterung der Produktion, angewiesen. Diese Nähe ist für einen

effizienten und wirtschaftlichen Betriebsablauf wichtig und sichert die Betriebe und Arbeitgeber vor Ort.

Vor diesem Hintergrund ist das ehemals militärisch genutzte Areal „Depot Elz“, trotz seiner grundsätzlich gewerblichen Nutzbarkeit, für die Standortsicherung der Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Elz als ungeeignet einzustufen. Die Entfernung von rund 8 Kilometern zum bestehenden Gewerbegebiet steht der angestrebten funktionalen Verknüpfung zum Siedlungsbestand entgegen. Die damit einhergehenden, häufig notwendigen Fahrbewegungen zwischen den Standorten würden nicht nur zu einer Erhöhung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens führen, sondern auch die betriebliche Effizienz und Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Teilbereiche des nun zur Entwicklung vorgesehenen Plangebietes „Hinter dem Entenpfuhl“ wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach in städtebaulichen Voruntersuchungen betrachtet und als potentiell geeignete Entwicklungsflächen identifiziert. Eine konkrete Gebietsentwicklung wurde bislang jedoch nicht weiterverfolgt, da im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet über einen längeren Zeitraum rechtliche Unsicherheiten bestanden. Diese Hemmnisse sind inzwischen ausgeräumt.

Aus städtebaulicher Sicht und dem Hintergrund des dokumentierten Bedarfs an gewerblichen Erweiterungsflächen in direktem räumlichem Zusammenhang zum bestehenden Gewerbegebiet ist das Plangebiet „Hinter dem Entenpfuhl“ als geeigneter Standort einzustufen und planerisch zu favorisieren. Eine vertiefte Betrachtung und fachliche Bewertung des Gebietes erfolgt in den nachfolgenden Verfahrensunterlagen.

1.3 Planungs-/Erschließungskonzept

Das nachfolgende Planungs-/Erschließungskonzept liegt dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde. Es bildet die angestrebten Nutzungen sowie deren Lage ab. Im Erschließungskonzept sind die Entwicklung eines eingegrünten Gewerbe- und Mischgebietes inkl. notwendiger Erschließungsstraßen und Regenrückhaltebecken dargestellt. Das Gewerbe-/Mischgebiet gliedert südlich an das bestehende Gewerbegebiet an.



Abbildung 2: Konzeptentwurf, Kraus 2025

1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

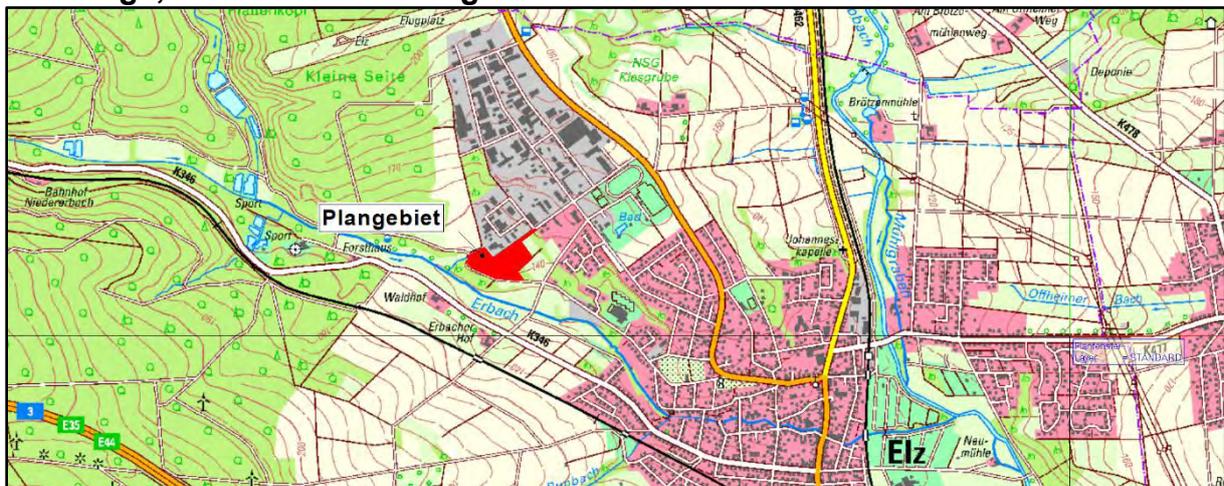


Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan

Gemarkung Elz, Flur 15, Flurstück 137, 138 tlw., 139 tlw., 140, 141, 142, 143, 144,
145, 146, 147, 148 tlw., 149 tlw. Und 151 tlw.

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025



Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Das ca. 28.970 m² große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Elzer Ortslage, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Es befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Gelände weist eine heterogene Nutzung auf. Es besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland, durchsetzt mit Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsch sowie vereinzelt Baumbestand.

Im Norden schließt unmittelbar das bestehende, großflächige Gewerbegebiet der Gemeinde Elz an. Nordöstlich des Plangebiets, durch eine Gehölzstruktur getrennt, befindet sich ein Bereich mit gemischter Nutzung. Hier befinden sich Wohnbebauung, gewerbliche Einrichtungen, Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofs sowie der Standort der Feuerwehr.

Südlich und südöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, welche durch Hecken- und Gehölzstreifen gegliedert sind. In diesem Bereich verläuft die Straße „An der Schleicherwies“, an die sich südöstlich Wohnnutzungen anschließen.

Der westliche und südwestliche Rand des Plangebiets wird durch einen Wirtschaftsweg eingefasst. Daran anschließend verlaufen Gehölzstrukturen sowie der Erbach als natürliches Landschaftselement. Nordwestlich des Plangebiets schließen – hinter einem weiteren Gehölzsaum – landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Hinter dem Entenpfuhl“

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	29.04.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgen gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Elz im Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz, dem „blickpunkt.ELZ“.

Die Gemeinde sieht eine Beteiligungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor. Die Gemeinde gewährt neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen werden in der Bekanntmachung getroffen.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und aus dem Regionalplan zu entwickeln.

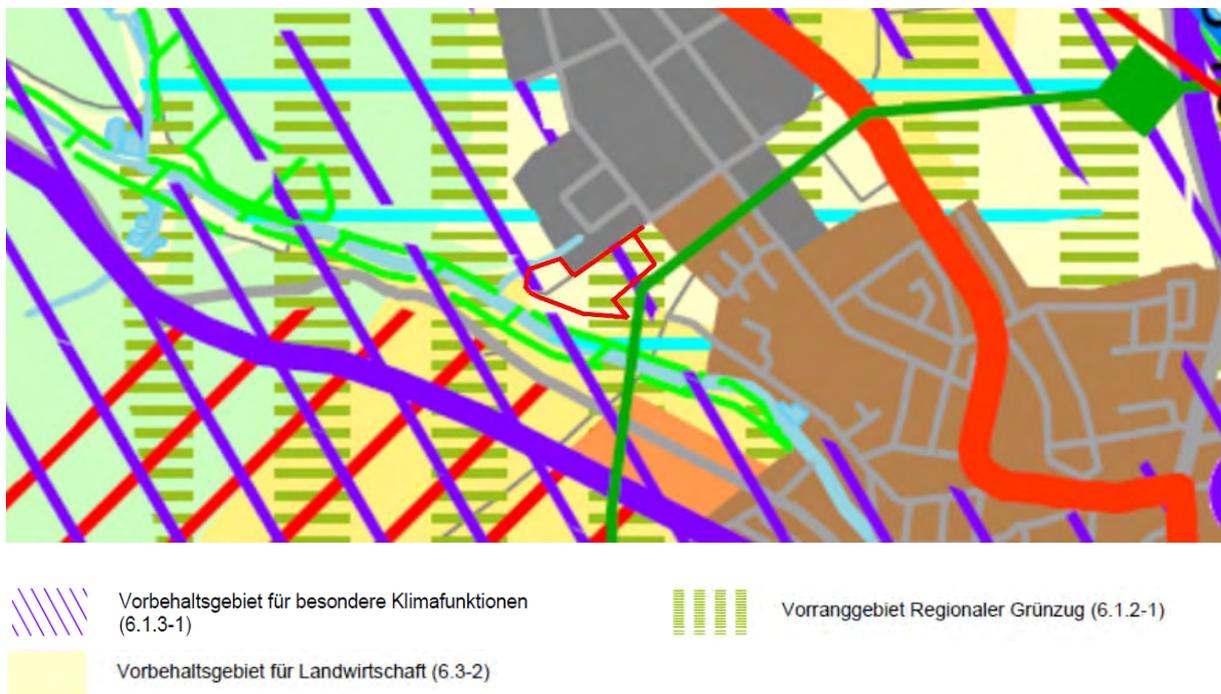


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Mittelhessen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Gemäß dem Grundsatz 6.3-2 (G) (K) des RPM 2010 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß RPM2010 wird folgende Zielaussage 6.3-3 (Z) formuliert:

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich: u.a. Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortsrandlage < 5 ha.

Die Gebietsentwicklung von 2,9 ha lässt sich unter dem Aspekt der Eigenentwicklungsmöglichkeit im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha (Ziel 6.3-3) aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ist der Grundsatz 6.1.3-1 (G) des RPM 2010 maßgeblich, nach dem u. a. die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden soll. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport von frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden.

Eine Beeinträchtigung dieses Grundsatzes ist aufgrund der geringen Gebietsentwicklung von ca. 2,9 ha im direkten Anschluss zum Siedlungsgebiet, der Topografie sowie der getroffenen Festsetzungen (u.a. Dach-/Fassadenbegrünung und Pflanzgebote) und den bestehenden, teilweise zu erhaltenden Gehölzsäumen (Ortsrandbegrünung) nicht zu erwarten. Die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Ausgleichs- und Kompensationsflächen fungieren als wirksame Kalt- und Frischluftproduktionsflächen. Aufgrund der Topografie kann die dort gebildete Kaltluft ungehindert entlang des Gewerbegebiets am Plangebiet vorbei-/abfließen und wird der bestehenden Luftleit- bzw. Luftsammelbahn zugeführt (Abbildung 7: grüne Pfeile). Durch die geplante bauliche Entwicklung entsteht keine Sperrwirkung oder relevante Beeinträchtigung dieser Luftleitbahn.

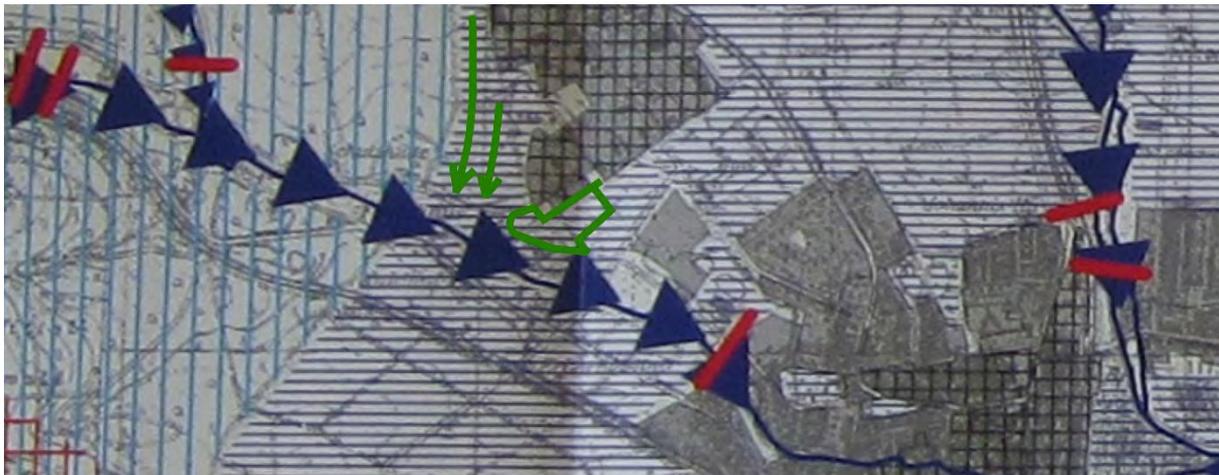


Abbildung 7: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2025

Detaillierte Aussagen zum Thema Klimafunktionen sind der Schutzgutbetrachtung im Umweltbericht zu entnehmen

Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Plansatz 6.1.2)

6.1.2-1 (Z): In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung

baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglichen, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.

6.1.2-2 (Z): Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

6.1.2-3 (Z): Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, sind nicht zulässig.

Regionale Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Gemäß Plansatz 6.1.2-1 (Z) widersprechen insbesondere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen grundsätzlich den Zielen dieses Gebietstyps, da sie potentiell zu einer Zersiedelung, Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen oder einer Veränderung klimatischer sowie lufthygienischer Verhältnisse führen können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine geringfügige, nicht raumbedeutsame Gebietsentwicklung mit einem Flächenanspruch von ca. 2,9 ha. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen wurde vorab geklärt, dass es sich hierbei um einen nicht raumbedeutsamen Eingriff handelt und unter Berücksichtigung geeigneter grünordnerischer Festsetzungen eine Entwicklung im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen erfolgen kann. Insbesondere im Hinblick auf die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in der das Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen im Bereich des Plangebietes zurückgenommen werden, ist die geplante Entwicklung perspektivisch mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar. Ziel dieser Anpassung ist es, der Gemeinde eine eigenständige Siedlungsentwicklung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum zu ermöglichen. Der neue Regionalplan soll voraussichtlich im Sommer/Herbst 2026 in Kraft treten.

Die geplante Gebietsentwicklung steht nicht im Widerspruch zur Gliederung der Siedlungsstruktur, da sie unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet sowie an angrenzende Mischgebietsnutzungen anknüpft und den Siedlungskörper kompakt abrundet.

Ebenso bleibt die Funktion des Regionalen Grünzugs für die Freiraumerholung erhalten: Bestehende Wegeverbindungen werden im Rahmen der Bauleitplanung gesichert und als Fuß- und Radwege qualifiziert. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf das lokale Klima und die Luftqualität werden durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. erheblich reduziert. Hierzu gehören unter anderem Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zur Versickerung und Begrenzung von versiegelten Flächen.

Insgesamt überwiegen die Gründe des Allgemeinwohls, insbesondere mit Blick auf die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze, die wirtschaftliche Sicherung und Weiterentwicklung ansässiger Mittelstandsbetriebe sowie die bedarfsgerechte Steuerung der Siedlungsentwicklung. Die getroffenen Maßnahmen gewährleisten, dass die Grundzüge der Raumordnung

gewahrt bleiben und die Funktionen des Regionalen Grünzugs in wesentlichen Teilen erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Vor diesem Hintergrund sowie auf Blick des zukünftigen Regionalplans Mittelhessen 2020 ist die geplante Gebietsentwicklung mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar.

2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz



Abbildung 8: Ausschnitt des Gesamtlächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche

Das Plangebiet bildet sich im rechtskräftigen Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung vom 1998) wie folgt ab:

Flurstück137: Grünfläche mit dem Vermerk (1.39) „Fläche für die Forstwirtschaft auf ehem. Fläche für die Landwirtschaft“

Nach Rücksprache mit HessenForst im Rahmen einer vorlaufenden planungsrechtlichen Voruntersuchung ist die Fläche nicht als „Forstwirtschaftliche Fläche“ anzusehen, da die Fläche nicht innerhalb eines Waldes liegt und keine Sukzession stattgefunden hat. Somit ist auf dieser Fläche kein forstrechtlicher Ausgleich notwendig, sondern nur ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Entlang der Straße „Hinter dem Entenpfehl“ ist eine gemischte Baufläche (Planung) mit dem Hinweis „Vom Feststellungsbeschluss ausgenommene Flächen“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als „Weißfläche“ zu betrachten. Detaillierte Ausschlussbegründungen können den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Weitere Ausweisungen im Plangebiet werden als Grünfläche mit teilweiser Darstellung [A] „Im B-Plan festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Hierzu hat eine Überprüfung und Sichtung der Bauleitpläne der Gemeinde Elz stattgefunden. Etwaige Zuordnungen von Ausgleichsmaßnahmen für den Planbereich konnten nicht festgestellt werden. Dieses Erkenntnis wird durch die Überprüfung im Natureg Viewer bestätigt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei Ausweisungen von Kompensations-/Ökokonto-/ oder Förderflächen.

Vereinzelte Darstellungen von Streuobst (Bestand/Planung), autochthone Laubbäume (Bestand/Planung), autochthone Laubsträucher, Nadelgehölze außerhalb des Waldes (standortfremd).

An das Plangebiet angrenzende Ausweisungen im GFNP:

Norden:	Weißfläche, gewerbliche Bauflächen (Planung/Bestand)
Osten:	Grünflächen + [A] gefolgt von teilweise Wohnbauflächen (Planung), Weißflächen und Mischgebietsflächen (Planung)
Süden:	Waldflächen, Grünflächen + [A] + Nadelgehölze, gefolgt von weiteren Grünflächen
Westlich:	Grünland mit autochthonen Laubsträuchern sowie ein Schutzgebiet für Grund- und nordwestlich Quellwassergewinnung, gewerbliche Bauflächen (Planung/Bestand) im Nordwesten

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Plangebietes als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und „Gewerbliche Bauflächen“ (Bestand) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Ausweisung eines RRB muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert.

2.3 Schutzgebiete und Biotope

Detaillierte Aussagen und Informationen zu den jeweiligen Schutzgebieten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Natura 2000

FFH-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) befindet sich ca. 1,8 km westlich. 1,9 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Elbbachaue östlich von Elz“ (5514-304). Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Plangebiet und der Auenlandschaft sowie auf Grundlage der bisherigen Kartierungen von Flora und Fauna keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (5614-401) befindet sich ca. 6,7 km entfernt in südöstlicher Richtung. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ (1533017) rund 0,7 km nordöstlich des Plangebietes. Zweck der Unterschutzstellung ist es, das ehemalige Kiesgrubengelände mit seinen Sukzessionsflächen, Tümpeln, Quellbereichen und den angrenzenden Brach- und Grünlandflächen als Lebensraum seltener und bestandsgefährdender Amphibien-, Vögel- und Insektenarten sowie als Standort bemerkenswerter Pflanzenarten zu

erhalten und langfristig zu sichern. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der räumlichen Distanz sowie der fehlenden funktionalen Verbindung infolge der Trennung durch den bestehenden Siedlungskörper und die Bundesstraße B8 keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Naturschutzgebiets.

Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) befindet sich 3,0 km südöstlich mit den besonders erhaltungswürdigen Gewässer- und Auenbiotopen. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes.

Naturpark

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befindet sich kein ausgewiesener Naturpark.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nächstgelegene, gesetzlich vollständig geschützte Biotop ist das Biotop „Erbach westl. Elz“ (5514B0683), ca. 85 m südwestlich. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Der nächstgelegene geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Vorwald-Stillgewässer-Grünland-Komplex im NSG "Kiesgrube bei..." (5514K0021), teilweise geschützt, befindet sich ca. 0,7 km nordöstlich. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasser-Schutzgebietes „WSG TB I, II, III, Elz“ (WSG-ID 533-031) der Schutzzone III. Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Entwicklung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Planbereich „Hinter dem Entenpfuhl“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Die im Plan enthaltenen Festsetzungen dienen der Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Ordnung.

Die Auswahl und Ausgestaltung der Festsetzungen orientieren sich an den Zielen des § 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige, sozialgerechte, wirtschaftliche sowie umweltschützende städtebauliche Ordnung gewährleisten soll. Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans dar und begründen deren städtebauliche Erforderlichkeit.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.1

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung in Teilen ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zur Entwicklung von Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt. Des Weiteren wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Entwicklung von Gewerbeflächen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung einer gewerblichen Nutzung in Anlehnung an die bestehende Umgebungsnutzung sicherzustellen. Dabei steht insbesondere die konfliktfreie Anordnung und Bereitstellung ergänzender Bauflächen im Vordergrund, um den nachgewiesenen Flächenbedarf mittelständischer Betriebe am Standort zu decken und deren Weiterentwicklung zu sichern. Darüber hinaus soll eine untergeordnete Wohnnutzung ermöglicht werden, die sich funktional und städtebaulich verträglich in das geplante Mischgebiet einfügt.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.2-1.4

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind bis auf die unter Punkt 1.4 aufgelisteten Nutzungen

1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen, sofern sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten
- allgemein zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Bordelle,
 2. Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel),
 3. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
- nicht zulässig.

Begründung:

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung der geplanten **Mischgebietsnutzung** mit vorrangig technologieorientierten, kleinteiligen und dienstleistungsgeprägten Betrieben sowie einem ausgewogenen Wohnnutzungsanteil sicherzustellen sowie nicht gebietsverträgliche Nutzungen auszuschließen. Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten und Ausschlüssen unterstreichen die oben genannten Ziele.

Tankstellen sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Aufgrund der Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 des seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) sind Tankstellen in der aktuell üblichen Größe und Ausgestaltung unzulässig. Der Bebauungsplan möchte jedoch einer Entwicklung von alternativen Kraftstoffen für Fahrzeuge und damit einer möglichen Umstrukturierung von zukünftigen Tankstellen oder gar kleineren, ausschließlich betriebseigenen Tankstellen nicht entgegenstehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen (hierunter fallen auch **Bordelle** als Unterart gewerblicher Betriebe), die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie ähnliche Nutzungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung angrenzender Nutzungen nach sich ziehen können. So sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten, die zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen können. Durch den Ausschluss soll die im Nordosten nahe Wohnbebauung sowie der Wohnanteil innerhalb des Mischgebietes geschützt werden. Zur Ansiedlung etwaiger Betriebe sind Plangebietsteile im direkt angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“) vorgesehen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung des Misch- bzw. Gewerbegebietscharakters wird der reine **Import-/Exporthandel mit Kraftfahrzeugen** im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungsform geht regelmäßig mit einem überdurchschnittlich hohen Liefer- und Abholverkehr (häufig durch Autotransporter), einem stark erhöhten Stellplatzbedarf für Fahrzeuge mit Langzeitlagerung sowie einer flächenintensiven und ungeordneten Nutzung der Außenflächen einher. Daraus resultieren nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie potentiell negative Umwelteinflüsse, insbesondere im Hinblick auf das bestehende Wasserschutzgebiet. Zusätzlich besteht im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet bereits eine erkennbare Konzentration von Betrieben des Gebrauchtwagenhandels. Um einer weiteren Verdichtung dieser spezifischen Nutzungsart entgegenzuwirken und eine funktionale sowie gestalterische Einseitigkeit des Plangebiets zu vermeiden, wird die Nutzung, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dient (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel), ausgeschlossen.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.5-1.7

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.7 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen, sofern sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.7 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,
ausnahmsweise zulässig.

1.7 Im Gewerbegebiete (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Bordelle,
2. Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel),
3. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
nicht zulässig.

Begründung:

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung der geplanten **Gewerbenutzung** zu gewährleisten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender mittelständischer Betriebe am Standort zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen nicht gebietsverträgliche Nutzungen, insbesondere reine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten und Ausschlüssen unterstreichen die oben genannten Ziele.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Aufgrund der Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) sind Tankstellen in der aktuell üblichen Größe und Ausgestaltung unzulässig. Der Bebauungsplan möchte jedoch einer Entwicklung von alternativen Kraftstoffen für Fahrzeuge und damit einer möglichen Umstrukturierung von zukünftigen Tankstellen oder gar kleineren, ausschließlich betriebseigenen Tankstellen nicht entgegenstehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig, um die übergeordnete Funktion des Gewerbegebiets zu sichern und die Ausrichtung auf gewerbliche Aktivitäten zu gewährleisten. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten mit Ausnahmen der unter Punkt 1.7 aufgelisteten Nutzungen/Arten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind analog zu § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist durch die betriebliche Notwendigkeit im Bauantragsverfahren zu begründen. Dabei ist zu beachten: „Der Ermessenstatbestand trägt dem verbreiteten betrieblichen Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen“ (aus Baunutzungsverordnung, König/Roeser/Stock, 2022, Rn. 40).

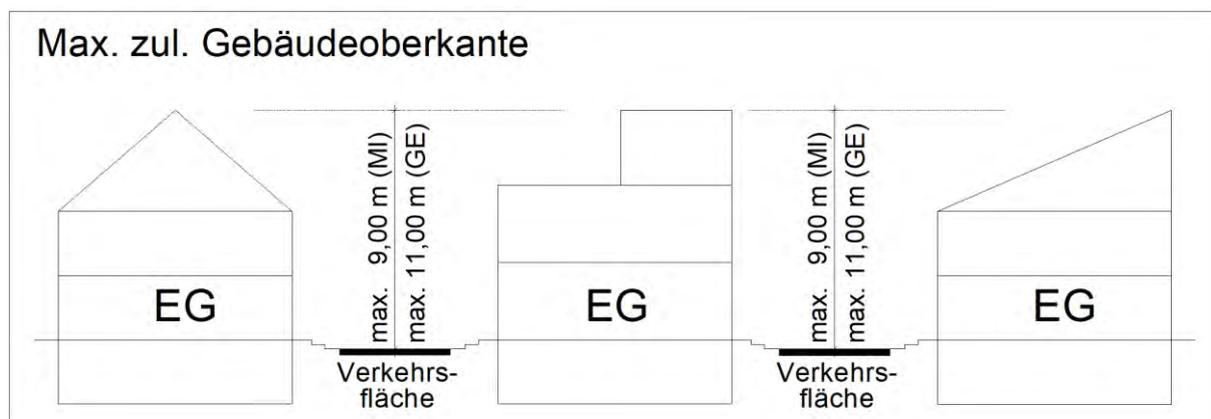
Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen (hierunter fallen auch **Bordelle** als Unterart gewerblicher Betriebe), die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie ähnliche Nutzungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung angrenzender Nutzungen nach sich ziehen können. So sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten, die zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen können. Durch den Ausschluss soll die im Nordosten nahe Wohnbebauung sowie der Wohnanteil innerhalb des Mischgebietes geschützt werden. Zur Ansiedlung etwaiger Betriebe sind Plangebietsteile im direkt angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“) vorgesehen bzw. ihre Zulässigkeit geregelt.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung des Misch- bzw. Gewerbegebietscharakters wird der reine **Import-/Exporthandel mit Kraftfahrzeugen** im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungsform geht regelmäßig mit einem überdurchschnittlich hohen Liefer- und Abholverkehr (häufig durch Autotransporter), einem stark erhöhten Stellplatzbedarf für Fahrzeuge mit Langzeitlagerung sowie einer flächenintensiven und ungeordneten Nutzung der Außenflächen einher. Daraus resultieren nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie potentiell negative Umwelteinflüsse, insbesondere im Hinblick auf das bestehende Wasserschutzgebiet. Zusätzlich besteht im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet bereits eine erkennbare Konzentration von Betrieben des Gebrauchtwagenhandels. Um einer weiteren Verdichtung dieser spezifischen Nutzungsart entgegenzuwirken und eine funktionale sowie gestalterische Einseitigkeit des Plangebiets zu vermeiden, wird die Nutzung, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dient (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel), ausgeschlossen.

3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 2.1-2.5

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- 2.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 2.3 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert ist.



- 2.4 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- 2.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster auf 11 m im GE und 9 m im MI festgelegt und auf 3 Vollgeschosse im GE und 2 Vollgeschosse im MI beschränkt. Dachaufbauten und Schornsteine sind gemäß den festgesetzten Rahmenbedingungen darüber hinaus zulässig. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglichen eine Ansiedlung unterschiedlichster Gewerbe-/Wohnnutzungen und lehnen sich an bestehende Gewerbebauten und Wohnbebauungen in den angrenzenden Gewerbe-/Mischgebieten an und berücksichtigen die vorhandene Topographie im Plangebiet.

3.1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 3.1-3.2

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet (MI) mit 0,6 und im Gewerbegebiet (GE) mit 0,8 festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung gewährt eine Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes bei gleichzeitigem hohem Nutzungsgrad. Der hohe Bedarf an Stellplätzen sowie Rangier- und Zufahrtsflächen für den Lieferverkehr sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erzeugt eine proportional hohe Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Grundfläche für die Hauptanlagen im Bereich des Gewerbegebietes. Durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 im GE werden 20 % der Grundstücksflächen als Flächen zur Begrünung und ökologischen Funktion gesichert. Der max. zulässige Versiegelungsgrad wird durch grünordnerische Festsetzungen (Bsp. Dach-/ Fassadenbegrünung) gemindert. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 werden innerhalb des Mischgebietes 40 % der Grundstücksflächen als Flächen zur Begrünung und ökologischen Funktion gesichert.

3.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 4.1

4.1 Abweichend von § 22 (1) BauNVO ist eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des GE möglich.

Begründung:

Die Festsetzung zielt darauf ab, den Bedarf an Expansionsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe innerhalb der Ortslage und des Gewerbegebietes ohne bisherige Erweiterungsmöglichkeiten zu decken sowie die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben innerhalb des GE zu ermöglichen.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 5.1-5.2

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Begründung:

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Steuerung der Bauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele ‚Erhaltung von Freiflächen‘, ‚Beschränkung der Versiegelung‘ sowie ‚Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse‘ verfolgt. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

3.1.6 Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 6.1-6.2

6.1 Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Einschränkungen unter Punkt 6.2 zulässig.

6.2 Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m² Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung, insbesondere des Ortsbildes.

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

Textfestsetzung II a. Nr. 7.1

7.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der geregelten Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung von verkehrsrechtlichen Belangen.

3.1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 8.1

8.1 Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange.

3.1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 9.1

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen inkl. notwendiger Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, soweit dies zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich wird.

Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern an Grenzen zu anderen Baugrundstücken sind dabei nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Soweit größere Höhenunterschiede durch Abtreppungen überwunden werden müssen, muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,5 m betragen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch erhebliche Geländeveränderungen. Die Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Vorgaben für Stützmauern gewährleisten einerseits die notwendige Anpassung des Geländes an bauliche Vorhaben, vermeiden jedoch gleichzeitig unverhältnismäßige Eingriffe in das natürliche Geländeprofil und schützen Nachbargrundstücke vor negativen Auswirkungen wie Instabilität, Verschattung oder unzumutbarem Höhenversatz. Die Unzulässigkeit von Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen trägt dazu bei, das Gelände insgesamt im natürlichen Verlauf zu erhalten. Die Vorgabe zur Angleichung an die straßenseitigen Verkehrsflächen im Vorgarten- und Zufahrtbereich dient der Herstellung eines einheitlichen Straßenbildes und der barrierefreien Erschließung.

3.1.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 10.1

11.1 Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 5 kWp je Grundstück zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Förderung erneuerbarer Energien und der Erreichung kommunaler sowie nationaler Klimaschutzziele. Sie trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebereich bei und unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung. Die empfohlene Einrichtung eines Batteriespeichers erhöht den Eigenverbrauchsanteil des erzeugten Stroms, entlastet das öffentliche Stromnetz und verbessert die Versorgungssicherheit.

3.1.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 11.1-11.3

11.1 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

11.2 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen notwendigen Regelungen entgegenstehen.

11.3 Befestigungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Mikroklima, der Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

**3.1.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Textfestsetzung II a. Nr. 12.1-12.8

- 12.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 12.2 Im Baugebiet ist je angefangenen 400 m² nicht durch bauliche Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % des nicht überbaubaren Grundstücksanteils sind mit einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 12.3 Die Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen) und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, um die freie Entfaltung und Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen.
- 12.4 Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit Substraten in der Größe von mindestens 12 m³ Volumen herzustellen.
- 12.5 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.6 Bei flach geneigten Dachflächen (bis 15°) sind insgesamt mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratauflage beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 12.7 Außenwände mit fensterlosen Fassadenflächen > 60 m² und ab einer Höhe von mindestens 6 m sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) oder Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % gem. Pflanzliste zu begrünen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mind. 5,0 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.
- 12.8 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und Mindestgrößen:

Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18.

Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

Bei Rank-/Kletterpflanzen gelten folgende Festlegungen, Mindestgrößen und Pflanzabstand:

Pflanzqualität: Topfballen/Container, 60-100 cm, Pflanzabstand: 2 bis 4 m je nach Wuchseigenschaft.

<u>Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume</u>	
deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

<u>Pflanzliste 2: Heimische Sträucher</u>	
deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge

Mirabelle: Mirabelle von Nancy

<u>Pflanzliste 4: Rank-/ Kletterpflanzen</u>	
deutscher Name	botanischer Name
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Immergrünes Geisblatt	Lonicera henryi
Echter Wein	Vitis vini fera
Rotfrüchtige Zaunrube	Bryonia dioica
Echter Hopfen	Humulus lupulus
Garten-Geißblatt	Lonicera caprifolium
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Blauregen	Wisteria (in Sorten)

Begründung:

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen das Ortsbild, das Mikroklima, der Artenschutz sowie die ökologische Qualität des Plangebiets gestärkt und potentielle Beeinträchtigungen möglichst vermieden oder reduziert werden. Insbesondere durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie den Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzung als Gebietseingrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung geleistet. Darüber hinaus wird damit den übergeordneten Planungszielen entsprochen, insbesondere der Funktion des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) sowie des Vorranggebiets des Regionalen Grünzugs (6.1.2-1), deren Erhalt und Entwicklung besondere Bedeutung für den Klima- und Freiraumschutz in der Region haben.

3.2 Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)

3.2.1 Retentionszisternen

Wasserrechtliche Festsetzungen II b. Nr. 1.1

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, ist zur Rückhaltung und Gartenbewässerung zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss mindestens 50 l pro m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Der Notüberlauf ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll u.a. den Auswirkungen der immer häufiger auftretenden Extremwetterereignissen wie etwa Starkregen und Dürreperioden entgegengewirkt werden, indem ein sparsamen Umgang mit Trinkwasser sowie der verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz mit Hilfe einer Retentionszisterne gewährleistet wird.

3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

3.3.1 Gestaltung von Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen II c. Nr. 1.1

Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Ein Bodenabstand zwischen Einfriedungsunterkante und Erdboden von mindestens 10 cm ist einzuhalten. Füllelemente in Form von Sichtschutzbändern oder Vergleichbarem sind unzulässig. Strauchhecken in Verbindung mit Zäunen sind als Grundstückseinfriedung zu bevorzugen.

Begründung:

Die reduzierte maximale Höhe entlang von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, wie Fuß- und Radwegen, trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung von Angsträumen bei. Das Verbot von Füllelementen wie Sichtschutzbändern stellt sicher, dass die Offenheit der Einfriedungen nicht durch nachträgliche Maßnahmen eingeschränkt wird. Die bevorzugte Kombination von Strauchpflanzungen mit Zäunen unterstützt zusätzlich ökologische Zielsetzungen, indem sie Lebensräume für Insekten und Kleintiere schafft und zur Durchgrünung des Siedlungsraums beiträgt. Der gewählte Abstand zwischen Einfriedungsunterkante und Erdboden von mindestens 10 cm ermöglicht das Durchqueren von kleinen und mittelgroßen Säugern.

3.4 Hinweise

3.4.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.4.2 Artenschutz

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

Rodungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung (Straßenbeleuchtung) erlaubt.

3.4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG 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. Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

3.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten. Dies umfasst auch den Umgang mit Niederschlagswasser.

3.5 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Entenpfuhl“ ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Entwicklung von Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Elz sowie den Zielen des

§ 1 BauGB. Eine nachhaltige, wirtschaftliche, sozialverträgliche und umweltschonende städtebauliche Entwicklung wird durch die gewählten Festsetzungen berücksichtigt. Planungsrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Entenpfuhl“ für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Betriebe, Bewohner und Besucher erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen/festgesetzt. Die Wendeanlage ist für Sattelzüge, Feuerwehr, Müllabfuhr etc. ausreichend dimensioniert. Durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Plangebietes wird die Naherholungsfunktionalität aufrechterhalten. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung bzw. des Ausbaus festgelegt. In ca. 450 m Entfernung (Fußweg) zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Elz Schwimmbad“. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.2 Abwasserentsorgung

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nur in Form eines Mischwasserkanals vorhanden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollen neue Baugebiete im Trennsystem erschlossen werden. Sofern das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist dieses über eine Regenrückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. An den Mischwasserkanal darf ausschließlich das Schmutzwasser angeschlossen werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Erste Abstimmungsgespräche haben bereits mit dem Versorger stattgefunden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Straße „Im Entenpfuhl“ sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind.

Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt sind die Untersuchungen als nicht abschließend anzusehen. Die Untersuchungen werden im Laufe des Verfahrens fortgeführt.

6.2 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Festlegung des Verfahrens sowie die Eingriffs- und Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt im Fortschritt der Planung.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Das Plangebiet wurde im Juli 2021 sowie zwischen April und Juli 2025 auf das vorhandene Arteninventar hin untersucht. Die Untersuchungen dauern noch an. Die Prüfungen werden nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Das vorläufige Ergebnis ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

Bislang konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt werden. Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht nachgewiesen. Die abschließende Darstellung der Untersuchungsergebnisse sowie die daraus abzuleitenden Maßnahmen erfolgen im nächsten Verfahrensschritt.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit hoher Starkregengefährdung und erhöhter Vulnerabilität.



Abbildung 9: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2025

Gem. der Kommunalen Fließpfadkarte des HLNUG liegt das Plangebiet innerhalb einer nicht gefährdeten Fläche (Grünland) mit einer Hangneigung von 5 bis 10 %. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein ausgewiesener Fließpfad im Bereich eines bestehenden Grabens mit Gehölzbestand. Das Plangebiet selbst teilt sich in zwei Einzugsgebiete. Das kleine Einzugsgebiet weist Fließrichtungen zum bestehenden Gewerbegebiet hin aus, das große überwiegend in Richtung Süden bzw. zum Erbach hin.

Durch die Entwicklung des Plangebietes werden sich die Fließpfade und Fließrichtungen von Niederschlagswässern ändern. Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sind die natürlichen und neu entstehenden Fließpfade planerisch zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Grundstücke entstehen. Starkregenereignisse sind im Rahmen der Erschließungsplanung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen und die erforderlichen Rückhalte- und Entwässerungseinrichtungen entsprechend zu dimensionieren. Die Gemeinde Elz hat bereits einen Fachplaner mit der Betrachtung der wasserrechtlichen Belange beauftragt. Zur Reduzierung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen im Plangebiet sind Maßnahmen wie Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern sowie der Einbau von Retentionszisternen bei unbegrüntem Dächern verbindlich festgesetzt. Diese tragen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei.

Weitere städtebauliche Maßnahmen zum Schutz von Starkregenereignissen lassen sich auf Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit nicht ableiten. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

7.2 Wasserschutzgebiete



Abbildung 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten.

8 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Die zuständige Fachbehörde wird gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

10 Immissionsschutz

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Gewebebebauung im Norden sowie die Wohnnutzung im Zufahrts-/Erschließungsbereich des Plangebietes wirken.

10.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Durch Festsetzungen wie etwa Dach-/Fassadenbegrünungen, Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen sowie die Regelungen von bestimmten Beleuchtungen werden weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen

und Lichtstrahlungen getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die abschließende Bewertung erfolgt jedoch im nächsten Verfahrensschritt.

10.2 Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Quartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbe-/Mischgebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Zubringerstraßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund ihrer Ortsrandlage mit direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet nicht erwartet. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

11 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

Nächstgelegenes unter Schutz stehende Denkmal ist die Denkmalanlage „Alter Friedhof“, Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen, in ca. 950 m Entfernung. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

Es sind keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und gesetzeskonformes Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Sonstige Infrastruktur

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser in unmittelbarer Nähe vorhanden. Notwendige bauliche Veränderungen an dieser Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

13 Bodenordnung

Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB sowie ein mögliches Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird hingewiesen.

14 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m²	Anteil in %
Mischgebiet (MI)	5.396	18,6
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,6 (MI)	3.238	60
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,8 (WA)	1.079	20
davon Grünfläche	1.079	20
Gewerbegebiet (GE)	15.328	52,9
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,8 (GE)	12.262	80
hiervon extensive Dachbegrünung	7.357	60
hiervon unbegrünte Dachfläche	4.905	40
davon Grünfläche	3.066	20
Öffentliche Grünfläche Flächen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.406	11,8
Öffentliche Grünfläche hier: Fläche für Regenrückhaltebecken	922	3,2
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.848	9,8
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung davon: Fuß- und Radweg mit wassergebundener Deckschicht	1.070	3,7
davon: Wegesaum	670	63
	400	37
Gesamtfläche Geltungsbereich	28.970	100

Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Gemeinde Elz Kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung, Verfahrensabwicklung sowie ggf. notwendig werdende Fachgutachten trägt die Gemeinde Elz.

Elz, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

(Dipl.-Ing. T. Wahler)
Leiter des Bauamtes