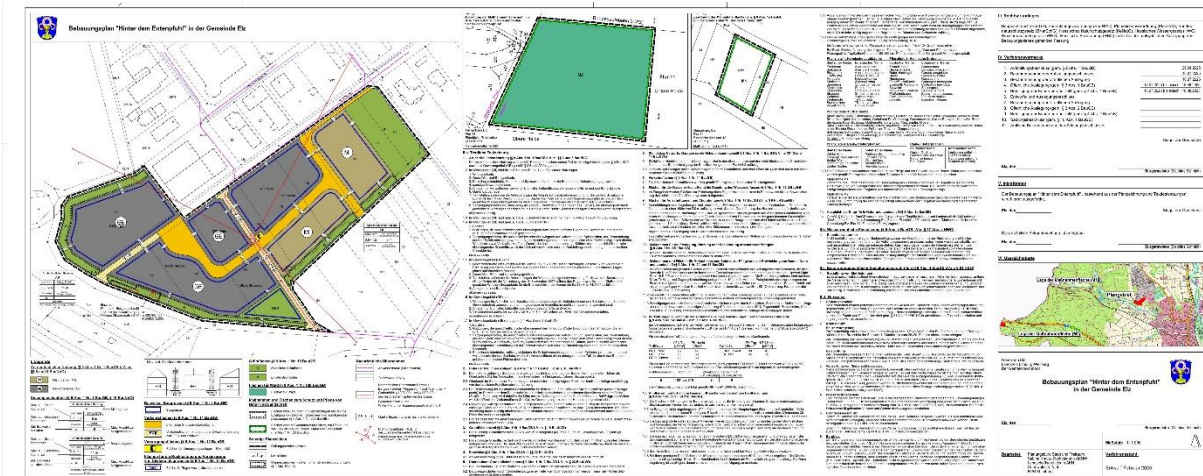




Begründung

zum Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ der Gemeinde Elz



Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Planstand: Februar 2026

Bauamt der Gemeinde Elz
Sandweg 45
65604 Elz

Leiter:
Torsten Wahler

Planstand: Februar 2026
Verfahrensstand: Fassung für
die Beteiligung gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) 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.....	5
1.4	Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	9
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	11
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	11
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	16
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	18
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	19
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO) 19	
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	23
3.1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO).....	24
3.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO).....	25
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 25	
3.1.6	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	26
3.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	26
3.1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).....	26
3.1.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB).....	26
3.1.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	27
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).....	27
3.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO).....	28
3.1.13	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	28
3.1.14	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	31
3.2	Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG).....	31
3.2.1	Retentionszisternen.....	31
3.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) 32	
3.3.1	Gestaltung von Einfriedungen.....	32
3.4	Hinweise.....	32

3.4.1	Bodendenkmäler	32
3.4.2	Artenschutz	32
3.4.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	33
3.4.4	Wasserschutzgebiete	33
3.4.5	Grundwasserschutz.....	33
3.4.6	Bergbau	33
3.5	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	34
4	Verkehrerschließung.....	34
5	Ver- und Entsorgung	34
5.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	34
5.2	Abwasserentsorgung.....	34
5.3	Stromversorgung.....	35
5.4	Abfall.....	35
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	35
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	35
6.2	Eingriffsregelung	35
6.3	Artenschutz	36
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	36
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	36
7.2	Wasserschutzgebiete	37
8	Kampfmittel	38
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	38
10	Immissionsschutz	38
10.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung	38
10.2	Verkehrslärm.....	39
10.3	Schallimmissionsprognose	39
11	Denkmalschutz	40
12	Sonstige Infrastruktur	40
13	Bodenordnung.....	40
14	Flächenbilanz	40
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	3
Abbildung 2: Konzeptentwurf, Kraus 2025.....	5
Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	6
Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026.....	6
Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026	7
Abbildung 6: Geltungsbereich Maßnahmenflächen auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026.....	7

Abbildung 7: Luftbilder mit Geltungsbereich Maßnahmenflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026	8
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026.....	11
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenflächen (M2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026	11
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M1), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026	12
Abbildung 11: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2026	14
Abbildung 12: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche	16
Abbildung 13: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Maßnahmenflächen	17
Abbildung 14: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026	36
Abbildung 15: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025 ...	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2026	6
Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan - Maßnahmenflächen, Kraus 2026.....	7
Tabelle 3: Verfahrensverlauf.....	9
Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	41

T E I L 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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen um Teilbereiche der Flurstücke 148, 149 sowie 151 mit einer Gesamtfläche von 2.585 m² erweitert. Die Erweiterungsflächen dienen der Ausweisung privater Grünflächen. Als Maßnahmenflächen wurden Teilbereiche des Flurstücks 4/6, Flur 11 mit einer Fläche von 11.089 m² sowie die Flurstücke 42/2 und 43 der Flur 14 mit einer Fläche von insgesamt 1.850 m² in den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.

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. Seitdem konnten keine weiteren Entwicklungsflächen bereitgestellt werden. In den vergangenen Jahren mussten mehrere leistungsfähige und in Elz gewachsene Unternehmen ihren Standort aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten verlagern. Hierzu zählen insbesondere Firmen, die am Gewerbestandort Elz expandieren wollten. Durch die Abwanderung entstanden der Gemeinde Elz erhebliche strukturelle und fiskalische Verluste. In Vorbereitung der Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“ und „Obere Heide“ wurden die Bedarfe aktualisiert. Die Bedarfsanmeldung beim Regierungspräsidium hat frühzeitig im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2020 stattgefunden.

Zur Standortsicherung, Weiterentwicklung und Betriebserweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Befriedigung allgemeiner Anfragen von Gewerbetreibenden sollen südwestlich, in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Gewerbe- und Mischgebietsflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ entwickelt werden. Mit dem Angebot sollen die ansässige Betriebe gestärkt und die Abwanderung der Elzer Gewerbetreibende in umliegende Kommunen mit entsprechenden Arbeitsplatzverlusten vermeiden.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen dient unter anderem dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet 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

Im Gemeindegebiet bestehen lediglich zwei unbebaute Gewerbegrundstücke in privatem Eigentum. Die Eigentümer werden jährlich von der Gemeinde angeschrieben und befragt ob ein Verkaufs-/Entwicklungswille besteht. Diese Flächen sind jedoch weder hinsichtlich ihrer Größe noch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit geeignet. Potentielle Erweiterungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe im Zuge der Nachverdichtung sind daher kaum bzw. nicht gegeben.

Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse unter den im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt, nachdem in den vergangenen Jahren kontinuierlich immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Hierzu wurden die Elzer Gewerbetreibenden angeschrieben und über ihr Entwicklungsinteresse/-bedarf befragt. Unabhängig davon schreibt die Gemeinde Elz jährlich die Eigentümer von ungenutzten Gewerbegrundstücken an und wirbt für deren Verkauf an bauwillige Investoren. Hier handelt es sich jedoch lediglich um 2 offene Grundstücke, nachdem ein Grundstück erfolgreich vermittelt werden konnte.

Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der großen Zahl der bisher eingegangenen Rückmeldungen nicht durchgeführt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt haben sich bereits rund 30 Interessenten gemeldet. Bei der überwiegenden Zahl der Interessenten handelt es sich um bereits im Gemeindegebiet ansässige Betriebe, die einen konkreten Erweiterungsbedarf am Standort Elz geltend machen. Darunter viele mittelständige Betriebe aus dem Gewerbegebiet Elz und ein paar Neugründer. Für das Gebiet „Obere Heide“ haben zudem 3 Firmen einen Flächenbedarf zwischen 3 und 12 ha angemeldet, wovon 2 Firmen aus Elz stammen.

Die Gemeinde Elz sammelt die gewerblichen Grundstücksanfragen. Sie werden im Nachfolgenden aus Datenschutzgründen lediglich im Ergebnis dargestellt. Das Regierungspräsidium Gießen erhält als obere Raumordnungsbehörde die nachvollziehbare und prüfbare Datenlage.

Anfragen	Flächenbedarf MI/m ²	Flächenbe- darf GE/m ²
Gesamtfläche Bedarfsanfrage	32.680	244.900
B-Plan "Hinter dem Enten- pfuhl" Stand 02/2026	5.396	15.328
B-Plan Obere Heide" Stand 02/2026	0	57.000
offenes Kontingent	-27.284	-229.572

Tabelle 1: Übersicht angefragter Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Elz, Stand 02/2026

Die von den Interessenten benannten Flächenbedarfe übersteigen in der Summe deutlich die im Plangebiet zur Verfügung stehende Baulandfläche. Selbst bei Realisierung des Baugebietes kann der gemeldete Bedarf rechnerisch nicht vollständig gedeckt werden. Die Planung dient somit nicht einer Vorratsentwicklung, sondern bildet lediglich eine Teildeckung des realen Bedarfs ab. Die Gemeinde Elz bereitet bereits die Realisierung der Gebiete vor, um einer weiteren Firmenabwanderung entgegenzuwirken.

Standortalternativen

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. Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Eine detaillierte Darlegung erfolgt im Rahmen der Begründung nicht, um Spekulationen und Fehlinterpretationen im Hinblick auf nicht weiterverfolgte Standorte zu vermeiden.

Die vollständigen, nachvollziehbaren und prüfbaren Unterlagen zur Alternativenprüfung werden dem Regierungspräsidium Gießen als zuständiger Raumordnungsbehörde im Verfahren zur Verfügung gestellt.

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.

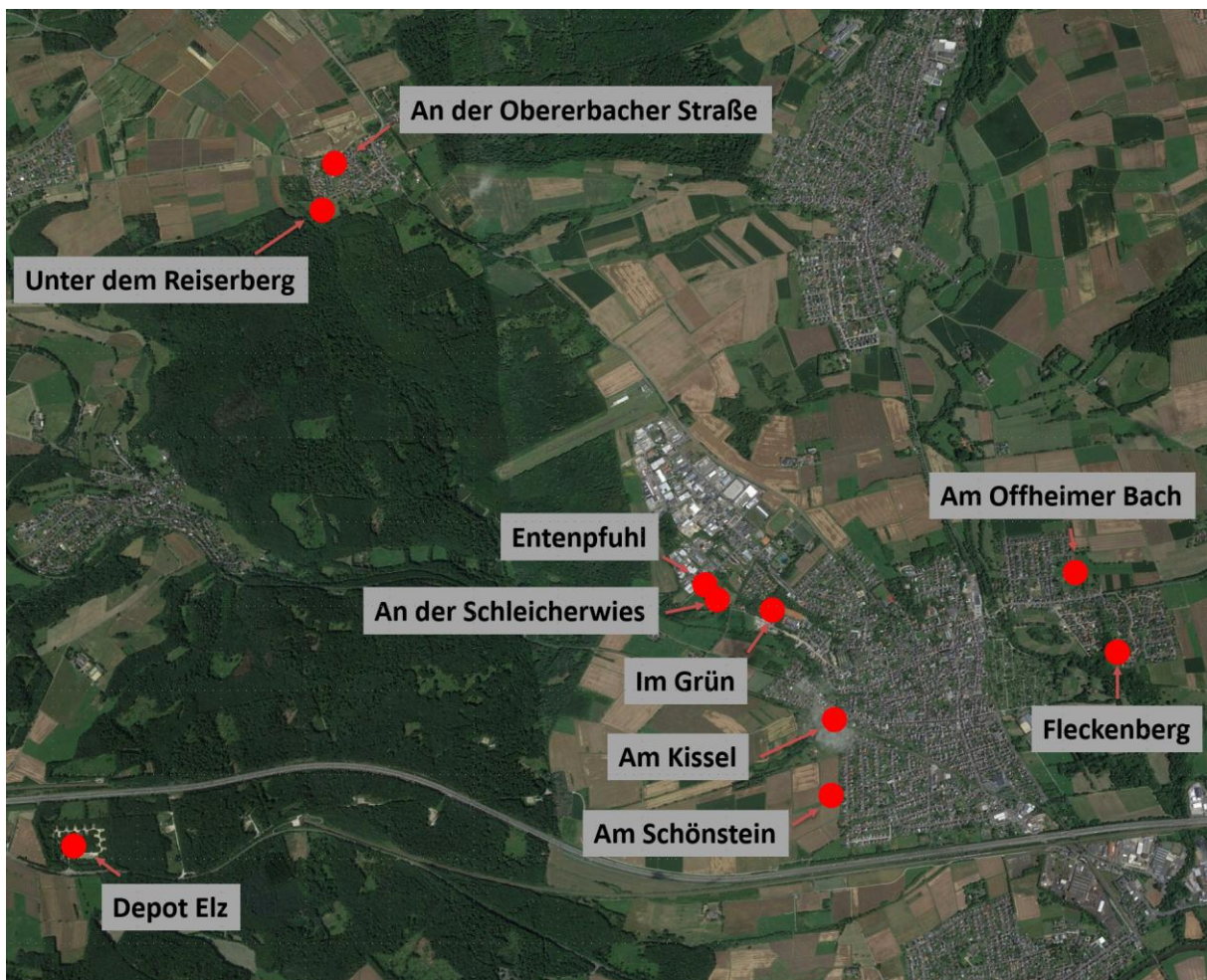


Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

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 Stand-

ort, 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.

Das „Depot Elz“ wird im Rahmen des eigenständigen Bauleitplanverfahrens „Obere Heide“ als klar abgegrenzter Gewerbebestandort entwickelt. Die Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs, die Einbindung in Wald- und Gehölzstrukturen sowie das große Flächenpotenzial ermöglichen eine konfliktarme Ansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe. Die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A3 und das übergeordnete Straßennetz unterstreichen die Standortqualität. Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen verfolgt die Gemeinde mit dem Bauleitplanverfahren „Obere Heide“ eine von den Zielsetzungen des Bauleitplanverfahrens „Hinter dem Entenpfuhl“ abweichende städtebauliche Entwicklungsziele.

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- und Erschließungskonzept bildete die Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf. Es stellte die angestrebten Nutzungen sowie deren räumliche Lage dar und umfasste die Entwicklung eines eingegrünten Gewerbe- und Mischgebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen und Regenrückhaltebecken. Das Gewerbe- und Mischgebiet schließt dabei südlich an das bestehende Gewerbegebiet an.

Aufgrund der vorgenommenen Erweiterung und Anpassung des Geltungsbereichs wurde das ursprüngliche Konzept weiterentwickelt und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Das Planungs- und Erschließungskonzept liegt dem Bebauungsplanentwurf zugrunde.



Abbildung 2: Konzeptentwurf, Kraus 2025

1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

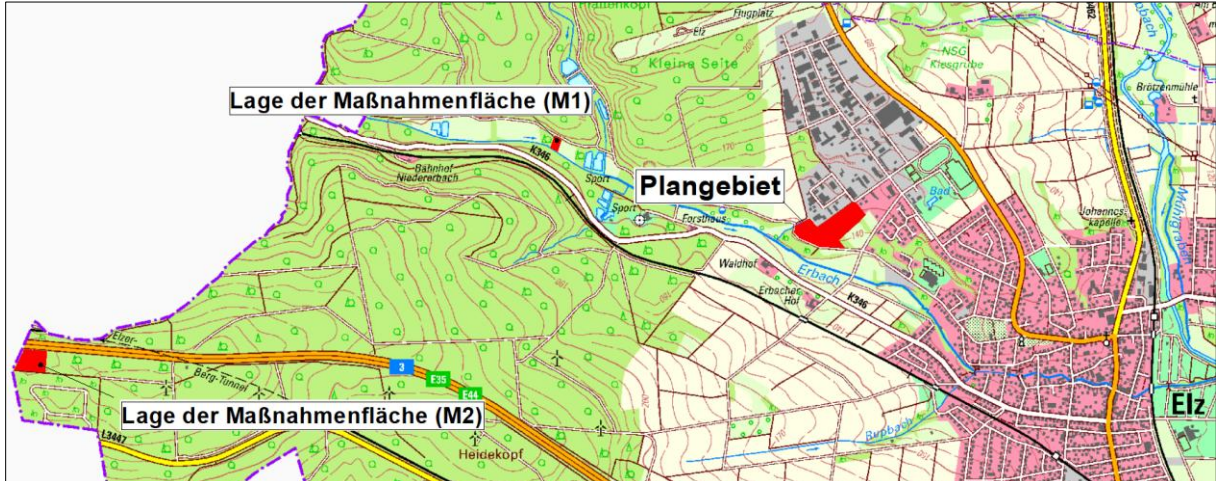


Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan - Plangebiet

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

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2026



Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan – Maßnahmenflächen

Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 4/6 tlw. sowie Flur 14, Flurstücke 42/2 und 43

Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan - Maßnahmenflächen, Kraus 2026

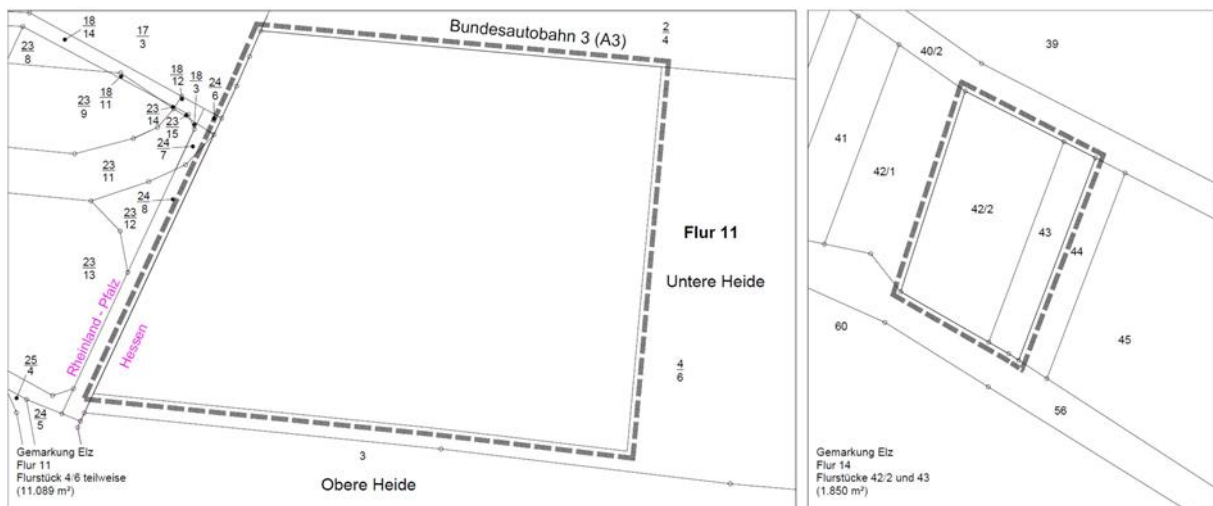


Abbildung 6: Geltungsbereich Maßnahmenflächen auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026



Abbildung 7: Luftbilder mit Geltungsbereich Maßnahmenflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

Der gesamte Geltungsbereich inkl. Maßnahmenflächen umfasst eine Fläche von 44.494 m². Die 31.555 m² große Plangebietsfläche (MI/GE inkl. Verkehrs- und Grünflächen) 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, 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“

Die Maßnahmenflächen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) gliedern sich in zwei räumlich getrennte Bereiche. Die Maßnahmenfläche (M2) befindet sich nördlich des ehemaligen Depotgeländes an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz in direkter Lage an der Bundesautobahn A3 und umfasst eine Fläche von 11.089 m². Die Fläche ist durch einen Waldbestand mit forstwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Maßnahmenfläche (M1) mit einer Größe von 1.850 m² liegt westlich der Teichanlagen in direkter Lage zum Erbach. Diese Fläche ist durch einen standortfremden Fichtenbestand sowie krautige Vegetation geprägt, wobei ein stark ausgeprägtes Vorkommen des invasiven Neophyten „Drüsiges Springkraut“ festgestellt wurde.

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	10.07.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	10.07.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
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 3: Verfahrensverlauf

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

Die Gemeinde sah 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 stellte sicher, dass während des gesamten Auslegungszeitraums jedermann Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen konnte. Zur Gewährleistung einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Unterlagen digital bereitgestellt, sodass eine Einsichtnahme während des gesamten Auslegungszeitraums, auch an Wochenenden, Feiertagen und ggf. während der Ferien uneingeschränkt möglich war. Neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme wurde die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten sowohl im Rathaus als auch im Baumt ermöglicht. Entsprechende Hinweise und Verfahrensregelungen wurden in den Bekanntmachungen festgelegt. Die Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 (1) BauGB statt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange dargestellt.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 55 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Telekommunikation
- Leitungstrassen
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Brandschutz
- Landwirtschaftliche Belange
- Eigentumsverhältnisse/Städtische Bodenordnung
- Kampfmittel
- Raumordnung
- Grundwasserschutz
- Immissionsschutz
- Oberirdische Gewässer
- Kommunales Abwasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Bergbau
- Bauleitplanung
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Kompensation

wurden die Vorentwürfe der Plankarte und Begründung sowie der Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fortgeschrieben/angepasst.

Die Abwägung der Stellungnahme und Fortschreibung der Unterlagen führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen, Anpassungen sowie Ergänzungen:

- Ergänzungen/Anpassung der Plankarte - Bebauungsplan:
- Geltungsbereich
- Maßnahmenflächen
- Textliche/Zeichnerische Festsetzungen
- Hinweise

Ergänzungen Plankarten: Ergänzungen/Anpassung Geltungsbereich und Maßnahmenflächen.

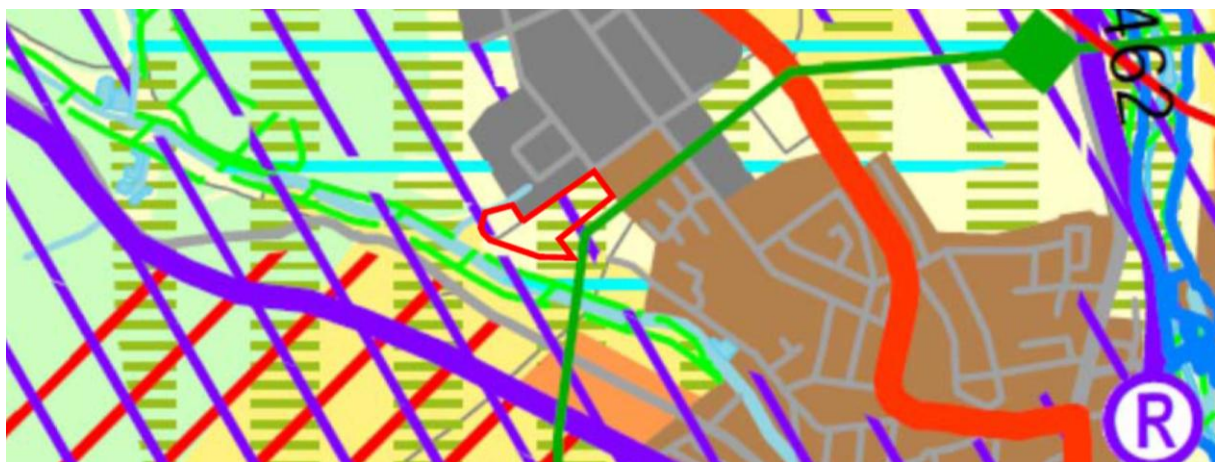
Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in den Themenbereichen: Raumordnung, planungsrechtliche Festsetzungen, Infrastruktur, Kampfmittel, Immissionsschutz, Bergbau, Artenschutz, Bestandsbeschreibung und -bewertung, Schutzgüter, Maßnahmenflächen.


Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen dienen der Gemeinde für die Realisierung/Ausweisung des Baugebietes.


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.



 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)


 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenflächen (M2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Maßnahmenfläche (M2) nördlich des Depotgeländes als Vorranggebiet Forstwirtschaft aus.

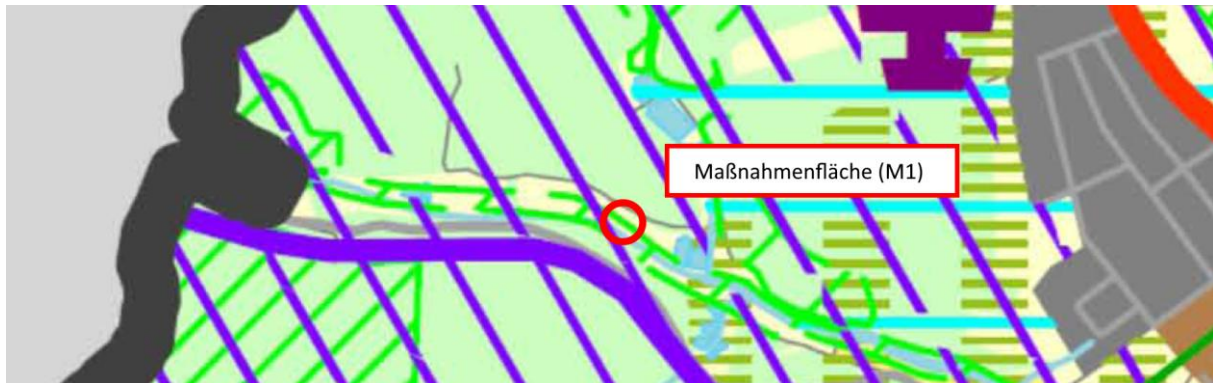


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M1),
Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.

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 3,1 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.

Die Grünlandflächen sind durch zahlreiche Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsche sowie vereinzelt Baumbestand gegliedert und unterliegen teilweise einer Freizeit- und Gartennutzung, wodurch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt ist bzw. nicht praktiziert wird.

Darüber hinaus ist die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Flächen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (teilweise Aufschüttungen, anthropogene Überformungen) sowie der kleinteiligen Parzellierung begrenzt. Die Erschließungssituation und die unmittelbare Lage am bestehenden Siedlungsrand führen ebenfalls dazu, dass die Flächen für eine nachhaltige, zukunftsfähige landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde bewusst auf die Inanspruchnahme großflächiger, offener und intensiv genutzter Agrarflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs verzichtet. Stattdessen konzentriert sich die Planung auf einen siedlungsnahen

Bereich mit bereits vorbelasteter Nutzung, um wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich zu schonen.

Die Entwicklung im direkten Anschluss an die bestehende Ortsrandlage ermöglicht eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung. Gleichzeitig werden eine zusätzliche Zersiedelung des Landschaftsraums sowie ein erhöhter Landschaftsverbrauch vermieden. Damit entspricht die Flächeninanspruchnahme sowohl den Zielsetzungen des RPM 2010 zur Eigenentwicklung (< 5 ha) als auch den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter angemessener Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Die Beanspruchung der ca. 1.850 m² großen Maßnahmenfläche (M1) im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist vertretbar, da auf der Fläche derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Aufgrund der topografischen Lage im direkten Anschluss an den Erbach, der kleinteiligen Flächenstruktur sowie der Einfassung durch Waldflächen und sukzessiv entwickelte Gehölzbestände ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung faktisch ausgeschlossen. Die Fläche ist überwiegend durch einen standortfremden Fichtenbestand und krautige Vegetation geprägt; zudem besteht ein starkes Vorkommen des invasiven Neophyten „Drüsiges Springkraut“. Ziel der geplanten Maßnahme ist die ökologische Aufwertung durch Rodung des Fichtenbestandes, Zurückdrängung des Neophyten sowie die Entwicklung von Grünland und einer natürlichen, standortgerechten Gewässer- und Ufervegetation. Dies entspricht zudem den zukünftigen Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in dem die Fläche als Vorranggebiet Forstwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen (Grundsatz 6.1.3-1 (G)) sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Eine Beeinträchtigung dieses Grundsatzes ist aufgrund der geringen Gebietsentwicklung von ca. 3,1 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: grüne Pfeile). Durch die geplante bauliche Entwicklung entsteht keine Sperrwirkung oder relevante Beeinträchtigung dieser Luftleitbahn.

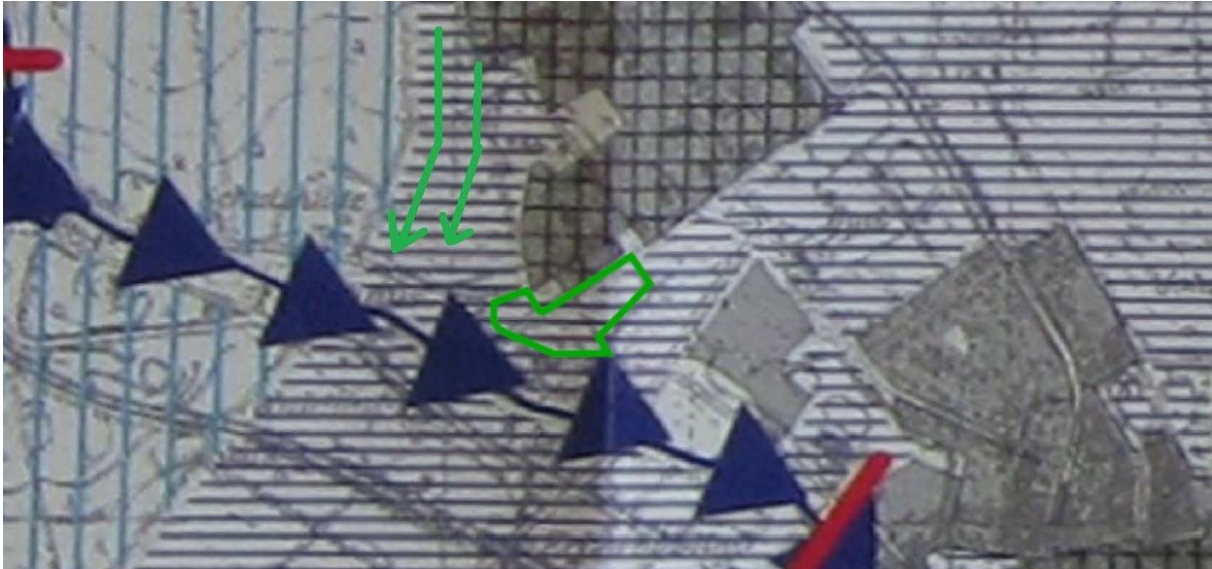


Abbildung 11: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2026

Die Beanspruchung der ca. 1.850 m² großen Maßnahmenflächen (M1) westlich der Teichanlagen hat aufgrund ihrer geringen Größe und der vorgesehenen ökologischen Entwicklungsziele keinen negativen Einfluss auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; vielmehr werden die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Gewässerraums langfristig gestärkt.

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

Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Plansatz 6.4)

6.4-1 (Z): Die Vorranggebiete für Forstwirtschaft müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrasse, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen.

Die nördlich des ehemaligen Depotgeländes gelegene Maßnahmenflächen (M2) mit einer Größe von ca. 11.089 m² befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für Forstwirtschaft. Die vorgesehene Inanspruchnahme beschränkt sich ausschließlich auf bestehende Gehölzstrukturen. Die betroffenen Waldflächen werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung dauerhaft gesichert. Zur ökologischen Aufwertung des Waldes sind Maßnahmen vorgesehen, die der Sicherung und Förderung der Waldfunktionen dienen. Hierzu zählt die Aufgabe der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, wodurch eine natürliche Entwicklung des Waldes ermöglicht wird. Diese Maßnahmen tragen zur langfristigen Sicherung der Waldfunktionen bei und stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen 2010. Dies entspricht ebenso den zukünftigen Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in dem die Fläche als Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen werden.

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 Raumanprüchen. 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. 3,1 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 12: 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 1999) 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 Entenpfuhl“ 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. Diese 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



Abbildung 13: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Maßnahmenflächen

Die nördlich des ehemaligen Depotgeländes gelegene Maßnahmenfläche (M2) ist im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan als „Waldflächen (Bestand)“ dargestellt. Die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen ist als „Grünland (Bestand)“ sowie mit Nadelgehölzen außerhalb des Waldes (standortfremd) ausgewiesen.

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 für diesen Planbereich geändert werden. Für den Geltungsbereich der Ausgleichsflächen wird aufgrund der Beibehaltung der Funktionen Wald und Grünland keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. 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 der Geltungsbereiche befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) liegt ca. 1,8 km westlich des Plangebietes; von der Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen beträgt die Entfernung ca. 0,5 km. 1,9 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Elbbachau 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 der Geltungsbereiche 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 der Geltungsbereiche 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 Kiesgrubengebiet mit seinen Sukzessionsflächen, Tümpeln, Quellbereichen und den angrenzenden Brach- und Grünlandflächen als Lebensraum seltener und bestandsgefährdeter 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 Naturschutzgebietes.

Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb der Geltungsbereiche. 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 der Geltungsbereiche 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. Auch innerhalb der Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen befindet sich das vollständig gesetzlich geschützte Biotop „Erbach südöstl von Niedererbach“ (5513B0089) sowie das teilweise gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgehölz am Erbach nordwestl. von Elz“ (5514B1547). Eingriffe in diese Biotopstrukturen erfolgen nicht. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich vielmehr positiv auf die angrenzenden Biotopstrukturen aus und tragen zur ökologischen Aufwertung des Gewässer- und Auenbereichs bei.

Innerhalb des Geltungsbereichs, auch innerhalb der Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen, 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. Die Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen liegen außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet.

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,
4. Einzelhandelsbetriebe; zulässig ist jedoch die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, 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.

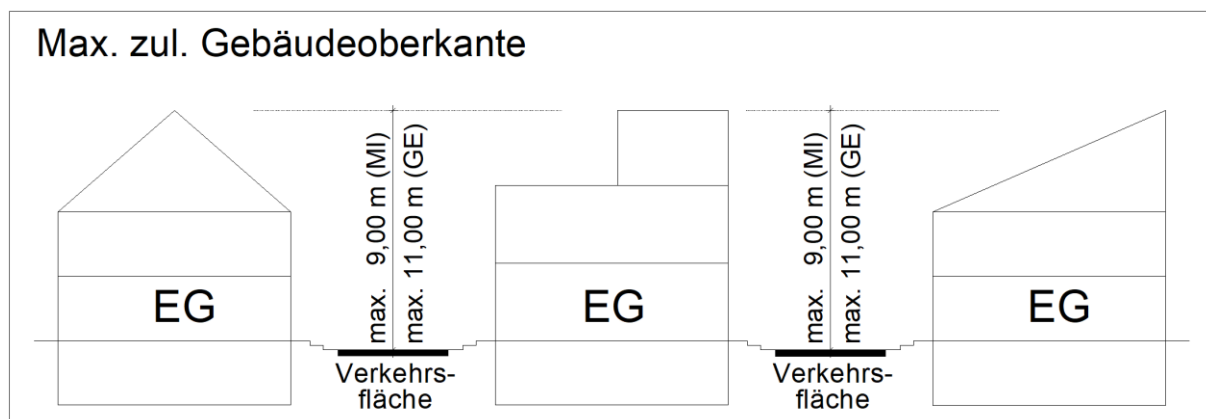
Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung des Misch- bzw. Gewerbegebietscharakters wird der reine **Import-/Exporthandel mit Kraftfahrzeugen** im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungsform geht regelmäßig mit einem überdurchschnittlich hohen Liefer- und Abholverkehr (häufig durch 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.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** im Gewerbegebiet (GE) dient der Sicherung des gewerblichen Gebietscharakters und der Vermeidung eigenständiger Einzelhandelsstandorte. Die Festsetzung steht im Einklang mit Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010, wonach Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten ausschließlich für die Selbstvermarktung der dort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sind und lediglich einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen dürfen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Selbstvermarktung trägt den betrieblichen Erfordernissen ortsansässiger Unternehmen Rechnung, ohne eine unerwünschte Einzelhandelsentwicklung zu begünstigen.

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 Straßengradyente (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. Dabei werden die vorhandene Topografie des Plangebietes sowie die prägenden, eingrünenden Baumbestände berücksichtigt.

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 Bebauungsdichte 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 Regentrückhaltebeckens 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, ausgenommen sind die privaten und öffentlichen Grünflächen, 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 Gelände- veränderungen. Die Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Vorga- ben für Stützmauern gewährleisten einerseits die notwendige Anpassung des Geländes an bauliche Vorhaben, vermeiden jedoch gleichzeitig unverhältnismäßige Eingriffe in das natürli- che Geländeprofil und schützen Nachbargrundstücke vor negativen Auswirkungen wie Insta- bilität, Verschattung oder unzumutbarem Höhenversatz.

Der Ausschluss von Böschungen und Stützmauern an Grenzen zu privaten und öffentlichen Grünflächen dient dem Schutz der bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen. Dadurch werden Beeinträchtigungen von Wurzelräumen, Standsicherheit und ökologischer Funktion vermie- den.

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 ei- nes einheitlichen Straßenbildes und der barrierefreien Erschließung.

3.1.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Ener- gien (§ 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 Gebäu- debereich bei und unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung. Die empfohlene Einrich- tung eines Batteriespeichers erhöht den Eigenverbrauchsanteil des erzeugten Stroms, entlas- tet das öffentliche Stromnetz und verbessert die Versorgungssicherheit.

3.1.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung 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 abge- schirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben ab- gegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuch- tung 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 not- wendigen 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, Schotterrassen 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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 12.1

12.1 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (Ausgabe 2006-12) festgesetzt.

Für die einzelnen Teilflächen gelten folgende flächenbezogene Emissionskontingente:

Teilfläche	LEK Tag [dB/m ²]	LEK Nacht [dB/m ²]	Teilfläche	LEK Tag [dB/m ²]	LEK Nacht [dB/m ²]
GE1 Nord	62	47	GE3a Südwest	60	45
GE2 Mitte	65	50	GE4 Ost	65	50
GE3b Südost	65	50			

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (Bezugspunkt UTM Zone 32U bei Rechtswert 430187,42 mE, Hochwert = 5585556,87 m E) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Richtung	Zusatzkontingente in dB	
		LEK,Zus,tags	LEK,Zus,nachts
B	153° bis 316°	9	9

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Begründung:

Die Festsetzung regelt die zulässige Geräuschabstrahlung der einzelnen Gewerbeflächen durch die Festlegung flächenbezogener Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691. Hierdurch wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Misch- und Wohngebieten auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Regelung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

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

Textfestsetzung II a. Nr. 13.1-13.8

13.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 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.
- 13.5 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.6 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.
- 13.7 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.
- 13.8 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.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume		Pflanzliste 2: Heimische Sträucher	
deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Feldhorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hundsrose	Rosa canina
Stieleiche	Quercus robur	Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Speierling	Sorbus domestica	Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Mehlbeere	Sorbus aria	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Elsbeere	Sorbus torminalis	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Walnuss	Juglans regia	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Winterlinde	Tilia cordata	Liguster	Ligustrum vulgare
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		
Vogelkirsche	Prunus avium		

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 Zaunrübe	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.

Textfestsetzung II a. Nr. 13.9

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil unter M1 und M2 festgesetzt und zugeordnet.

Maßnahme M1

Entnahme des Fichtenbestandes und Bekämpfung des „Drüsigen Springkrauts“ (Impatiens glandulifera) zur Entwicklung von Auengrünland und standortortgerechtem Ufersaum. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags.

Maßnahme M2

Herausnahme der Bewirtschaftung von Waldflächen und Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Waldwiese. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags.

Begründung:

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen M1 und M2) dienen dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Art, Umfang und Zielsetzung der Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Durch die Festsetzung wird die dauerhafte Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet.

3.1.14 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 14.1

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Maßnahmen "Maßnahmenfläche (M1), Gemarkung Elz, Flur 14, Flurstück 42/2 und 43" sowie "Maßnahmenfläche (M2), Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 4/6 tlw.) zugeordnet.

Begründung:

Die zugeordneten Maßnahmen dienen dem funktionalen Ausgleich der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die Entnahme standortfremder Gehölzbestände, die Förderung natürlicher Sukzessionsprozesse sowie die Herausnahme der Bewirtschaftung von Waldflächen werden natürliche Entwicklungsprozesse gefördert und die Funktionen von Boden, Wasser, Klima und Lebensräumen nachhaltig gestärkt.

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. Das maximale Rückhaltevolumen ist auf den Umfang zu begrenzen, der unter Berücksichtigung der angeschlossenen Dachflächen, des vorgesehenen Drosselabflusses und der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Regenwasserkanalisation zur wirksamen Rückhaltung erforderlich ist. 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 sparsamer Umgang mit Trinkwasser sowie der verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz mit Hilfe einer Retentionszisterne gewährleistet wird. Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser unabhängig von der Nutzung der baulichen Anlagen. Durch die funktionale Begrenzung des Zisternenvolumens anhand entwässerungstechnischer Kriterien wird eine Überdimensionierung bei großflächigen Baukörpern vermieden, ohne die Wirksamkeit der Regenwasserbewirtschaftung einzuschränken.

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:

Bauzeitenregelung

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

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutstätten in den verbleibenden Gehölzstrukturen durch die geplante Bebauung ist ein Mindestabstand von 2 m zwischen den Gehölzen und den Baufeldern mittels Aufstellen eines Bauzauns während der Brutzeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres zu gewährleisten.

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 in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen I, II und III Elz der Gemeinde Elz. Die entsprechende Verordnung vom 03.09.1997 (StAnz. 41/1997 S. 3064), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.1.1998 (StAnz. 8/1998 S. 631), ist zu beachten. Die für die Schutzzone III geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

3.4.5 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 1 WHG unverzüglich anzuzeigen.

3.4.6 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ liegt innerhalb der Bereiche des bestätigten Bergwerksfeldes „Steinbrech“ (B07640) sowie des erloschenen Bergwerksfeldes „Puppenroth“ (B06615). In beiden Bergwerksfeldern wurde in der Vergangenheit Bergbau betrieben. Die in der Plankarte nachrichtlich übernommenen Schächte, Gruben und sonstigen bergbaulichen Einwirkungen basieren auf den historischen Grubenbildern w1007b001 und w1733b001 des ehemaligen Bergbaus. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des früheren Bergbaubetriebes berg-

baubedingte Gefährdungen (z. B. Setzungen, Tagesbrüche, Hohlräume) nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher durch die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren fachkundige Personen (ingenieurgeologischer Gutachter) hinzuzuziehen.

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 und entspricht den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). 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. Eine Überprüfung der verfügbaren Durchflussmengen sowie des durchschnittlichen Wasserdrucks im bestehenden Leitungssystem wurde durch die Gemeinde Elz durchgeführt.

Das Amt für Öffentliche Ordnung – Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen und Hinweise sowie Richtwerte zur Löschwasserversorgung übermittelt. Diese werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

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.

Eine Voruntersuchung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Das Konzept sieht eine Erschließung im Trennsystem vor.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und einem Rückhaltesystem zugeleitet. Die behandlungsbedürftigen Niederschlagsabflüsse werden zunächst einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Diese ist dem Rückhaltesystem hydraulisch vorgeschaltet. Nach erfolgter Behandlung wird das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltesystem zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben. Die Einleitung in den Erbach erfolgt auf Grundlage einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Die konkrete Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Anlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Unternehmen Syna darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet die Errichtung einer Compact-Transformationsstation erforderlich ist. Eine entsprechende Flächenausweisung beziehungsweise Festsetzung wurde in der Plankarte berücksichtigt.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Straße „Im Entenpuhl“ sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert und entspricht den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

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 Ermittlung und Bewertung der Eingriffe erfolgt verbal-argumentativ unter Betrachtung der betroffenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschafts-

bild). Zur fachlichen Plausibilisierung wurde ergänzend die Systematik der Kompensationsverordnung herangezogen. Sie ist jedoch nicht Verfahrensgegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Ergebnis verbleibt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kein erhebliches Eingriffsdefizit. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine detaillierte Darstellung der Bewertung und der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

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 im Zeitraum zwischen April und September 2025 faunistisch untersucht. Die Erfassungen erfolgten auf Grundlage des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Die Untersuchungen sind abgeschlossen. Im Ergebnis wurde eine Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen. Die abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie die hieraus abzuleitenden Vermeidungsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert dargestellt. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird festgestellt, dass die Verbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung nicht eintreten werden.

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 14: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026

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

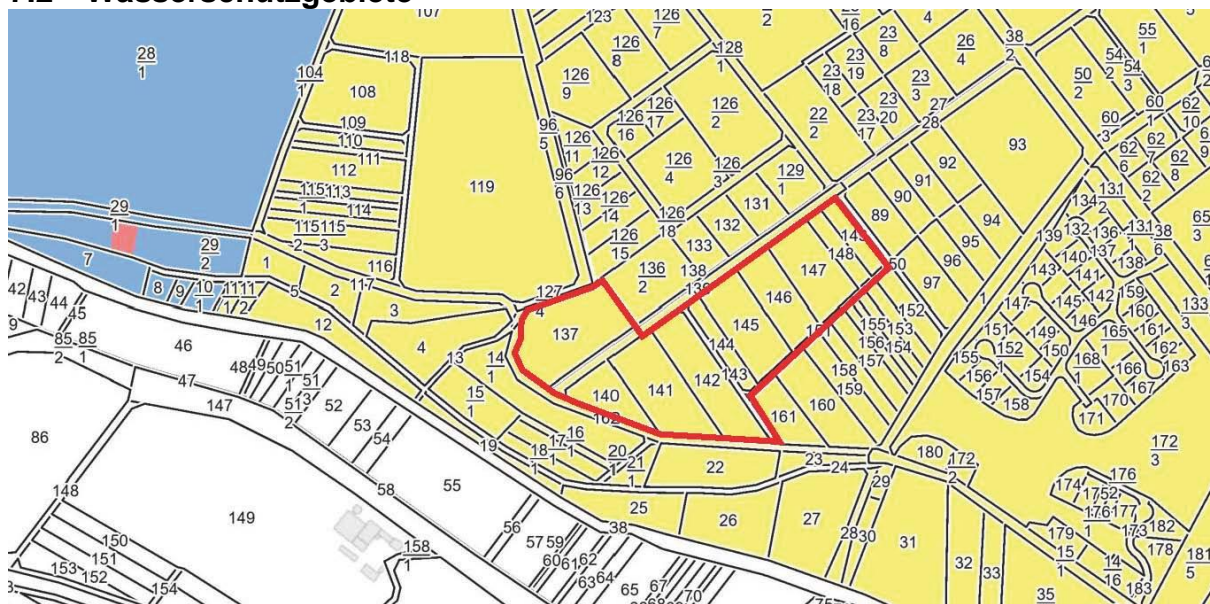


Abbildung 15: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025

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. Die Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen liegen außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

8 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt informiert im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, dass aussagefähige Luftbilder vorliegen, aus denen sich kein begründeter Verdacht ergibt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist und somit eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich wird. Sollte bei den Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gesichtet werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.1 – Bergaufsicht) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes „Steinbrech“ (B07640) sowie des erloschenen Bergwerksfeldes „Puppenroth“ (B06615) liegt und entsprechende Grubenbilder vorliegen.

In Abstimmung mit der Bergwerkseigentümerin wurden die vorhandenen Grubenbilder fachlich aufgearbeitet, georeferenziert und ausgewertet. Dabei wurden die Lage eines ehemaligen Bergbauschachtes sowie untertägige Grubenbaue ermittelt und nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Zur Berücksichtigung möglicher bergbaulicher Einwirkungen und zur Information nachfolgender Planungsebenen wurde der betroffene Bereich durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gesichert.

Ergänzend wurde folgender Hinweistext in die Planunterlagen aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ liegt innerhalb der Bereiche des bestätigten Bergwerksfeldes „Steinbrech“ (B07640) sowie des erloschenen Bergwerksfeldes „Puppenroth“ (B06615). In beiden Bergwerksfeldern wurde in der Vergangenheit Bergbau betrieben. Die in der Plankarte nachrichtlich übernommenen Schächte, Gruben und sonstigen bergbaulichen Einwirkungen basieren auf den historischen Grubenbildern w1007b001 und w1733b001 des ehemaligen Bergbaus. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des früheren Bergbaubetriebes bergbaubedingte Gefährdungen (z. B. Setzungen, Tagesbrüche, Hohlräume) nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher durch die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren fachkundige Personen (ingenieurgeologischer Gutachter) hinzuzuziehen.

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 Licht-

strahlungen 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.

10.3 Schallimmissionsprognose

Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 43.2 – Immissionsschutz) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht potenzielle Nutzungskonflikte bestehen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung sowie angrenzenden Gewerbeflächen kann durch die Planung ein Heranrücken gewerblicher Nutzungen an schutzbedürftige Wohnnutzungen erfolgen. Vor dem Hintergrund der nach DIN 18005 bereits knapp bemessenen Abstände wurde empfohlen, zur Absicherung der Planung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Schallimmissionsprognose und Kontingentierung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahme wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose Nr. 5965 vom 12.02.2026) zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Entwicklung eines schalltechnischen Gesamtkonzeptes für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das nördlich/nordwestlich liegende bestehende Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Prognose wurden maßgebliche Immissionsorte im angrenzenden Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet sowie im Außenbereich betrachtet (vgl. S. 5 der Prognose). Die Berechnung erfolgte unter Ansatz der Emissionskontingente gemäß DIN 45691.

Die Ermittlung zeigt, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Bewertung, S. 16 der Prognose).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen festgesetzt. Die schalltechnische Steuerung erfolgt über flächenbezogene Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691.

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. Ein Bodenordnungsverfahren ist vorgesehen.

14 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m ²	Anteil in %
Mischgebiet (MI)	5.396	12,1
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	34,4
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	7,7
Öffentliche Grünfläche hier: Fläche für Regenrückhaltebecken	923	2,1
Private Grünflächen	2.584	5,8
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.848	6,4
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.070	2,4
davon: Fuß- und Radweg mit wassergebundener Deckschicht	670	63
davon: Wegesaum	400	37

Maßnahmenfläche M2 Flur 11, Flurstück 4/6 hiervon: Flächen für Wald und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11.089 11.089	24,9 100
Maßnahmenfläche M1 Flur 14, Flurstück 42/2 und 43 hiervon: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.850 1.850	4,2 100
Gesamtfläche Geltungsbereich	44.494	100

Tabelle 4: 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