

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Veranlassung und Planziel	1
1.2	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	3
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	5
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	5
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	6
3	Bestandssituation	7
3.1	Nutzungen.....	7
3.2	Grünflächen.....	7
4	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
4.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	11
4.3	Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG).....	11
4.4	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	11
5	Verkehrerschließung.....	12
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung.....	13
6.2	Abwasserentsorgung.....	13
6.3	Stromversorgung.....	13
6.4	Abfall.....	13
7	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	13
7.1	Landschaftspflegerische Belange.....	13
7.2	Artenschutz	13
8	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	14
8.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	14
8.2	Wasserschutzgebiete	14
9	Kampfmittel	15
10	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	15
11	Immissionsschutz	16
11.1	Gewerbelärm.....	16
11.2	Verkehrslärm.....	16
12	Denkmalschutz.....	16
13	Sonstige Infrastruktur	16
14	Bodenordnung.....	16
15	Flächenbilanz	17
16	Städtebauliche Vorkalkulation.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023.....	5
Abbildung 4: Ausschnitt des Gesamtlächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche	5
Abbildung 5: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de 202315	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf.....	4
Tabelle 4: Flächenbilanz.....	17

BauGB	Baugesetzbuch, i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNVO	Baunutzungsverordnung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz, i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am **05.03.2024** den erneuten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Elz" und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Abweichend zum Beschluss des Bebauungsplans-Entwurfs als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB wurde das Plangebiet um ca. 14,82 ha reduziert. Da sich bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie in Rücksprache mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund herausgestellt hat, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans-Entwurfs „Gewerbegebiet Elz“ teilweise liegenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „Gewerbegebiet Elz 9c“ rechtskräftig sind, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elz“ entsprechend verkleinert.

Dies betrifft insbesondere Teilflächen im Norden, im Osten und im Südwesten des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs.

1.1 Veranlassung und Planziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Elz. Dort sind unterschiedliche Gewerbebetriebe ansässig. Diese reichen von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu großflächigen Logistikunternehmen. Das Gebiet wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt und als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingeschätzt. Zudem grenzt an das Plangebiet die rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „Gewerbegebiet Elz 9c“, die für ihre Geltungsbereiche Gewerbegebiete sowie Grünflächen (mit Kompensationsmaßnahmen) festsetzen. Seit seiner zweiten Änderung im Jahr 2009 enthält der angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9b“ eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Um Nutzungen ausschließen zu können, die den gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklungen entgegenstehen bzw. diese dort einschränken könnten (bspw. immissionsrechtlich), soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ das Gebiet als Gewerbegebiet für die bisher nicht beplanten Bereiche zukünftig sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Sicherung der gewerblichen Flächennutzung im Plangebiet und gleichzeitiger Unterbindung gebietsunverträglicher Wohn- und Gewerbenutzung. Der Bebauungsplan ermöglicht somit eine nachhaltige Gesamtentwicklung der Gemeinde Elz.

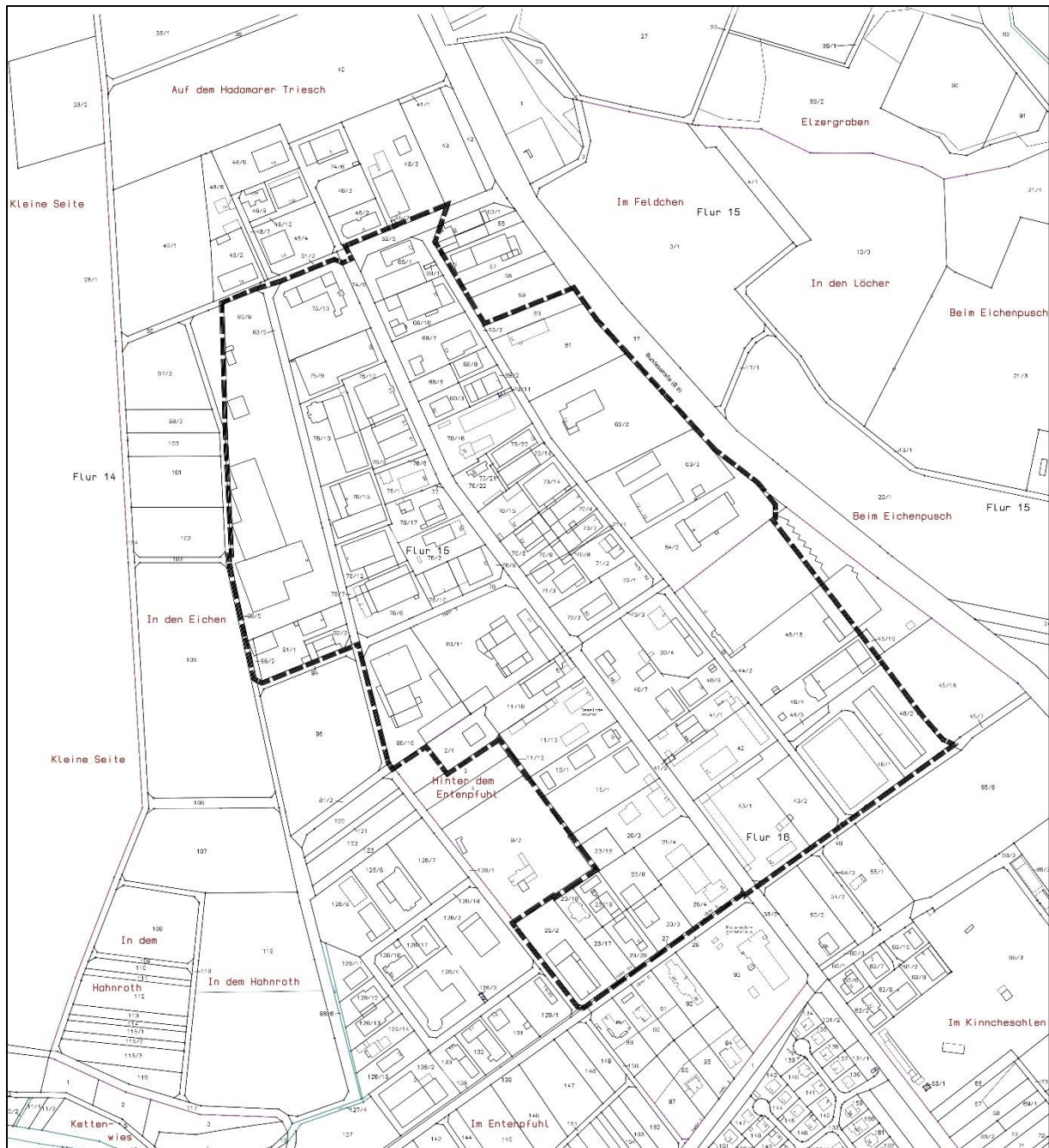


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“

1.3 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.12.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	20.05.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.11.2023
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	16.11.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	24.11.2023 bis einschl. 03.01.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	24.11.2023 bis einschl. 03.01.2024
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Wahl des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sowie auf den Verzicht der Umweltprüfung wurde hingewiesen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde i. V. m. § 13 BauGB abgesehen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand vom 24.11.2023 bis einschl. 03.01.2024 statt. Die Unterlagen konnten u.a. auf der Internetseite der Gemeinde Elz abgerufen werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2023 über die Offenlage informiert. Zudem gab es die Möglichkeit, die Unterlagen bei der Gemeinde Elz während der allgemeinen Öffnungszeiten/ Dienststunden einzusehen. Die Gemeinde stellte für die Öffentlichkeitsbeteiligung zudem sicher, dass jedermann für o.g. Zeitraum Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen konnte. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden in der Bekanntmachung, die am 16.11.2023 veröffentlicht wurde, getroffen.

Aufgrund von Änderungen in den Textfestsetzungen sowie einer wesentlichen Verkleinerung des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan-Entwurf geändert. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB ist erforderlich

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 so aus dem Regionalplan zu entwickeln.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Mittelhessen im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 hergeleitet.

2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz



Abbildung 4: Ausschnitt des Gesamtlächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche

Das Plangebiet bildet sich im rechtskräftigen Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung vom 1998) als Gewerbefläche Bestand ab. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Gesamtlächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Schutzgebiete und Biotope

Natura 2000

FFH-Gebiete

Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Elbbachaue östlich von Elz“ (Objektkennung FFH-5514-304) befindet sich ca. 1,8 km östlich und 2,3 km südöstlicher Richtung. 1,9 km südwestlich liegt das FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (Objektkennung FFH-5513-302). Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Steinbrüche von Mittelhessen“ (Objektkennung VSG-5414-450) befindet sich ca. 7,5 km entfernt in östlicher Richtung, sowie das Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (Objektkennung VGS-5614-401) 7,2 km in südöstlicher Richtung. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ (Naturschutzgebiet-Nr. 1533017) rund 88 m östlich des Plangebietes. Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Natureg-Nr. 2531018) befindet sich 3,3 km südöstlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. BNatSchG. Nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotope sind die Biotope „Bachauenwälder“ ca. 1 km östlich, „Quellgerinne und Bäche mit flutender Wasservegetation“ ca. 1,2 km östlich sowie das Biotop „Sumpfgbüsche“ ca. 1,2 km östlich und das Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen, gemäht (inkl. Mähweiden)“ ca. 1,4 km östlich des Plangebietes. Die Biotope werden von der Planung nicht tangiert.

Ca. 125 m östlich befindet sich der teilweise geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Vorwald-Stillgewässer-Grünland-Komplex im NSG "Kiesgrube bei ...". Die Planung löst keine Beeinträchtigungen der Biotope aus.

Im Hessischen Naturschutzgesetz sind auch Alleeen und einseitige Baumreihen an Straßenränder gesetzlich geschützt. Diese bilden sich teilweise an der Straße „Sandweg“ ab. Diese werden zum Erhalt mit Nachpflanzungsgebot festgesetzt.

3 Bestandssituation

3.1 Nutzungen

Im Plangebiet sind insbesondere folgende Nutzungen im Bestand vorhanden:

- Handwerksbetriebe
- gewerbliche Dienstleistungsunternehmen
- Büros
- Großhändler
- Baumarkt, Baufachhandel
- Lager
- Logistikunternehmen
- Autovermietung, -händler und -werkstatt
- Produktionswerkstätten
- soziale Infrastruktur (Deutsches Rotes Kreuz)

3.2 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine festsetzungsrelevanten Grünflächen sowie großflächigen Baulücken vorhanden. Eine befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches nur eine kleine Baulücke, die sich als intensiv gepflegte, strukturarme Wiese darstellt. Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gibt es teilweise straßenbegleitenden Baumbestand.

4 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bestehenden Gewerbeflächen im Planbereich „Gewerbegebiet Elz“ werden planungsrechtlich mit dem einfachen Bebauungsplan, der vorrangig Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung enthält, gesichert. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

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

Das Plangebiet wird auf Grundlage der bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Textfestsetzung III a. Nr. 1.1-1.2

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO setzen sich aus den Plangebietsteilen GE 1, GE 2 und GE 3 zusammen.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Sicherung des bestehenden Gewerbebestands in der Gemeinde Elz festgesetzt. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Sicherung der Gewerbenutzung im Plangebiet sicherzustellen und vor allem nicht gebietsverträgliche Nutzungen (wie etwa Wohnen) auszuschließen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Bestand vorhanden und sollen auch weiterhin planungsrechtlich zulässig sein. Dies steht einer Sicherung des Gewerbegebiets nicht entgegen, sondern lässt insbesondere die Möglichkeit von Emissionen zu, die in einem Gewerbegebiet von den Betrieben verursacht werden.

Bisher wird das Gebiet nach § 34 BauGB ebenfalls in Verbindung nach § 8 BauNVO als faktisches Gewerbegebiet eingeschätzt. Dies entspricht den im Bestand im Wesentlichen vorhandenen und prägenden Nutzungen, wie Handwerksbetriebe, gewerbliche Dienstleistungsunternehmen, Büros, Großhändler, Baufachhandel, Lagerflächen, Logistikunternehmen, Autohändler und –werkstätten, Produktionswerkstätten und soziale Infrastruktur im Plangebiet.

Textfestsetzung III a. Nr. 1.3 -1.9

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.8 nicht zulässigen Bordelle) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Anlagen für sportliche Zwecke*

allgemein zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsverkaufsflächen nur für

- 1. den Landmaschinenhandel,*
- 2. den Baustoff-, Reifen-; Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel sowie*
- 3. die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiter verarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt,*

zulässig.

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen.

1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 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 1.8 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,*

ausnahmsweise zulässig.

1.7 In dem Gewerbegebiet GE 2 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*

ausnahmsweise zulässig.

1.8 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind

- 1. Bordelle,*

2. 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.

1.9 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Tankstellen nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten unterstreichen das planerische Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands der Gemeinde Elz. Feinsteuerungen zur Art der baulichen Nutzungen erfolgen in Plangebietsteilen, wo dies zur städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Gewerbebestands erforderlich ist. Dies betrifft

- teilweise die Beschränkung von Einzelhandelsverkaufsflächen,
- die ansonsten im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen,
- die ansonsten im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Bordelle als Unterart von Gewerbebetrieben sowie
- bestimmte Unterarten von ansonsten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Dabei wird unterschieden zwischen dem Plangebietsteil GE 1 (östlicher Geltungsbereich, entlang der Bundesstraße 8), dem GE 2 (nordwestlicher Teil des Geltungsbereichs) und dem GE 3 (südlicher Geltungsbereich an den Verkehrsflächen Hinter dem Entenpuhl / Vor den Eichen, südlich schließt sich in mittlerer Distanz Wohnbebauung an).

Das regionalplanerische Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010 reglementiert die Errichtung von **Einzelhandelsverkaufsflächen** innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten. Die Gemeinden sind verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen. In der Begründung zum Regionalplan heißt es: „Bei abnehmenden, für die gewerblich-industrielle Entwicklung sehr gut geeigneten Flächenreserven und dem zunehmenden Flächenanspruch des Einzelhandels sind die geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und mit großen, flächenintensiven Einrichtungen die peripher gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen belegt. Dieser Fehlentwicklung, verbunden mit einer erheblichen belastenden Verkehrszunahme und einem zusätzlichen Flächenverbrauch, die der Forderung zur Nachhaltigkeit nicht entspricht, ist entgegenzuwirken.“ Einzelhandelsverkaufsflächen werden daher nur eingeschränkt zugelassen.

Um den im Plangebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, am Standort ihre Produkte direkt zu verkaufen (Selbstvermarktung), lässt der Bebauungsplan entsprechende Verkaufsflächen insofern zu, dass diese nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und Festsetzungen in früheren Bebauungsplänen (u. a. Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9b“) wird gebietsbezogener Einzelhandel grundsätzlich zugelassen. Dies umfasst im vorliegenden Fall den Landmaschinenhandel sowie den Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.

Tankstellen sind an den jeweiligen stadträumlichen Rändern des Gewerbegebiets – zum Einen zur Bundesstraße 8 (Plangebietsteil GE 1), zum Anderen im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der nächstgelegenen Wohnbebauung (GE 3) ausnahmsweise zulässig. Dies hat insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung der Plangebietsteile zu tun, so dass ein Großteil des Plangebiets von den ausschließlich Zielverkehren der Tankstellen freigehalten wird. Im Plangebietsteil GE 3 sind Tankstellen auch deshalb ausnahmsweise zulässig, da hier die angrenzende Wohnbevölkerung ebenfalls bedient werden kann. Neben Treibstoff für Kraftfahrzeuge ergänzen Tankstellen in den letzten Jahren zunehmend die Nahversorgung insbesondere in kleineren Kommunen. Dies ist zudem kongruent mit der Regelung der Baunutzungsverordnung, wonach Tankstellen auch in Mischgebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind.

Aufgrund der Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) 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. Tankstellen stehen deshalb in den beiden Plangebietsteilen unter dem entsprechenden Ausnahmetatbestand. 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 teilweise (Plangebietsteile GE 1 und GE 3) 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. Sie werden daher zum Einen entlang der Bundesstraße ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet städtebaulich von dieser aus hauptsächlich wahrgenommen wird. Nördlich und westlich grenzt sich planungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB an. Zum Anderen soll die im Süden nahe Wohnbebauung geschützt werden.

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).

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textfestsetzung III a. Nr. 2.1

2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenverkehrsraum, unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten der Grundstücke, vorzunehmen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Sicherung von wertgebenden Gehölzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Es sind mehr Einzelbäume durch die Festsetzung gesichert als in den Ursprungsplänen zum Anpflanzen festgeschrieben wurde. Die Festsetzung entspricht der Sicherung der geschützten Biotope gem. Hessischem Naturschutzgesetz.

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

Das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form (bspw. Zisternen, Speicher) aufzufangen und als Grau- oder Brauchwasser zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs zu nutzen. Das Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Bewirtschaftung ist gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem mit einzuleiten.

Begründung:

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Im Bebauungsplan wird daher entsprechende Maßnahmen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen festgesetzt.

4.4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Nr. 1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorschriften des Artenschutzes der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu beachten.

Gehölzfällungen/Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölzfällungen/Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person, vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Habitatbaumkontrolle

Habitatbäume mit geeigneten Höhlen und Spalten (Sommer-/Winterquartier) für Fledermäuse sind ganzjährig vor dem Fällen auf den Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren.

Abrissarbeiten und Sanierungsmaßnahmen an Gebäudefassaden und Dächern

Gebäude können grundsätzlich Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse enthalten. Zur Vermeidung der Zerstörung müssen bei anstehenden Abriss- oder Sanierungsarbeiten der Fassaden und Dächer die Gebäude auf mögliche Quartiere/Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Bei einem Befund müssen die Arbeiten außerhalb der Besiedelungszeit ausgeführt werden. Der Quartiersverlust ist entsprechend durch geeignete Maßnahmen z.B. Fledermauskästen oder Quartiereignung der neuen Fassade/des neuen Daches auszugleichen.

Nr. 2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet (insbesondere im nördlichen Teil) befinden sich laut Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege neolithische sowie eisenzeitliche Siedlungen. Bei Baumaßnahmen sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die eine Zerstörung der Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) verhindern (bspw. archäologische Untersuchung, geophysikalische Prospektion).

Nr. 3 Blendung, Ablenkung

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden (bzgl. ihrer Materialien), Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht blenden oder ablenken.

Nr. 4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 8 (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung (inkl. Hinweisschilder) und Baunebenanlagen (u. a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Im Bereich der Baubeschränkungszone ist für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen, in allen anderen Fälle deren Genehmigung zu beantragen.

Nr. 5 Wasserschutzgebiete

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

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 8 (B8) im Osten für sämtliche PKW- und LKW-Verkehre erschlossen. Hierüber findet insbesondere der Lieferverkehr statt. Das Plangebiet ist zudem über die Straße „Sandweg“ erschlossen, die das Plangebiet mit dem Zentrum von Elz verbindet und durch das südöstlich gelegene Wohngebiet führt. Die Erschließung des Plangebiets hierüber ist vor allem für Radfahrer und Fußgänger gegeben.

Innerhalb des Plangebiets bestehen zur inneren Erschließung verschiedene öffentliche Straßen, die die einzelnen Grundstücke erschließen.

Im Plangebiet liegen zwei Bushaltestellen, so dass das Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln an das Ortszentrum von Elz und nach Limburg angebunden ist.

6 Ver- und Entsorgung

Eine Veränderung der bestehenden Situation erfolgt durch den einfachen Bebauungsplan, der vorrangig die Art der baulichen Nutzung regelt, nicht.

6.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

6.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innere Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Bundesstraße 8 (B8) sichergestellt.

7 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

7.1 Landschaftspflegerische Belange

Innerhalb des Plangebietes wurde durch die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (inkl. Ersatzpflanzung bei Abgang/Beseitigung) sowie den Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen unter III c in der Plankarte die natur- und artenschutzrechtliche Belange gesichert.

7.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange der Bauleitplanung werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

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 methodische Vorgehen orientiert sich an den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des HMUELV (2015).

Die Prüfung basiert auf den Einschätzung des Artenbestandes auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes und dessen Umfeldes sowie der Auswertung verschiedener Daten und Informationen (Begehungen, Luftbildaufnahmen, Landschaftsplan, natureg) zum Plangebiet. Die vorgenommene Relevanzprüfung gab Hinweise auf ein Lebensraumpotential des Wirkraumes für boden- und gebäudebrütende Vögel und gebäude- und gehölzgebundene Fledermäuse. Brutstätten und Habitatpotentiale in Gehölzen auf der offenen Baulücke konnten nicht festgestellt werden. In der Konfliktdanalyse wurde deutlich, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Abriss oder weiteren Bautätigkeiten nicht eintreten werden. Detaillierte Aussagen und weitere Informationen sind dem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Bebauungsplan wird zusätzlich auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wie den Zeitraum für Gehölzfällungen und Rodungsarbeiten, eine Habitatkontrolle für Fledermäuse sowie Untersuchungen von baulichen Anlagen auf Fortpflanzungsstätten vor Abrissarbeiten oder Sanierungsmaßnahmen hingewiesen.

8 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

8.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

8.2 Wasserschutzgebiete

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

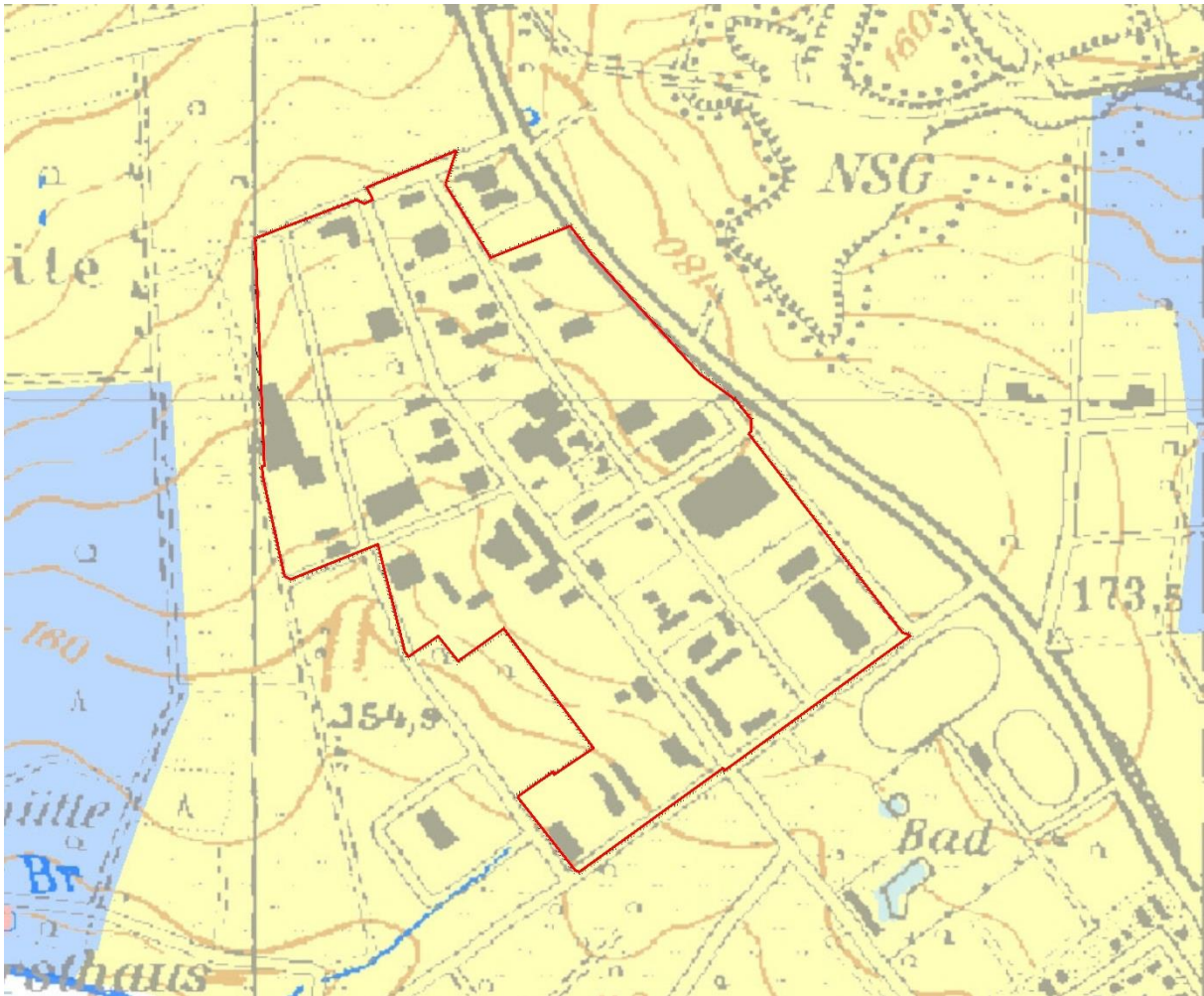


Abbildung 5: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de 2023

9 Kampfmittel

Gem. der im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens), liegt das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

10 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor.

11 Immissionsschutz

Durch die Planung wird die gewerbliche Bestandsituation nicht verändert. Von dem Gewerbegebiet gehen grundsätzlich Emissionen aus, die bereits im Bestand die rechtlichen Vorgaben (bspw. die TA Lärm) zu berücksichtigen haben.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand – umgeben von planungsrechtlichem Außenbereich im Norden, Osten und Westen – sowie einer freiräumlichen Zäsur nach Süden zum angrenzenden Siedlungsgebiet mit bestehender Wohnnutzung wurden mögliche Emissionskonflikte bereits stadträumlich gemindert.

11.1 Gewerbelärm

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der das Gewerbegebiet nachhaltig sichert, wird die Emissions- wie auch Immissionssituation durch die Planung nicht verändert. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

11.2 Verkehrslärm

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der das Gewerbegebiet nachhaltig sichert, wird die verkehrliche Situation wie auch die Verkehrsmengen durch die Planung nicht verändert. Aufgrund der bestehenden Anbindung des Plangebiets über die B8 wird der Lieferverkehr aus dem angrenzenden Wohn- und Siedlungsgebiet soweit möglich herausgehalten.

12 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

Die nächstgelegenen unter Schutz stehenden Denkmäler befinden sich im Zentrum von Elz in mehreren hundert Metern Entfernung. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

Es sind keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Plangebiet (insbesondere im nördlichen Teil) befinden sich laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege neolithische sowie eisenzeitliche Siedlungen. Bei Baumaßnahmen sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die eine Zerstörung der Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) verhindern (bspw. archäologische Untersuchung, geophysikalische Prospektion). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13 Sonstige Infrastruktur

Durch die bestehende Ortsrandlage des Plangebietes ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser vorhanden.

14 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.

15 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	240.310	91,9
öffentliche Straßenverkehrsflächen	21.202	8,1
Gesamtfläche Geltungsbereich	261.512	100

Tabelle 2: Flächenbilanz

16 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den 14.02.2024

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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