

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen	4
1.2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs, bisherige Nutzungen	9
2	Ziele der Raumordnung	11
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	11
2.2	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung.....	13
2.3	Flächennutzungsplan	14
2.4	Landschaftsplan Elz	15
2.5	Schutzgebiete	15
2.5.1	Geschützte Biotope nach BNatSchG und HAGBNatSchG.....	15
2.5.2	Flächen mit rechtlicher Bindung	16
3	Inhalt und Festsetzungen.....	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Bauweise, Baugrenzen	17
3.4	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	17
3.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB.....	18
3.5.1	PKW-Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	18
3.5.2	Nicht überbau-/versiegelbaren Grundstücksflächen	18
3.5.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).....	19
3.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
3.6.2	Gestaltung von Einfriedungen	19
3.6.3	Begrünung von baulichen Anlagen.....	19
3.7	Hinweise	19
3.7.1	Denkmalschutz.....	20
3.7.2	Verwertung von Niederschlagswasser.....	20
3.7.3	Vorsorgender Hochwasserschutz.....	20
3.7.4	Artenschutz	20
4	Verkehrerschließung	20
5	Ver- und Entsorgung.....	21
5.1	Wasserversorgung	21

5.1.1	Löschwasserversorgung	21
5.2	Abwasserbeseitigung	21
5.3	Elektrizität	22
6	Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	22
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	22
6.2	Umweltauswirkungen und Landschaftspflege	23
6.3	Vorsorgender Bodenschutz	24
6.4	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	25
7	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz	26
7.1	Wasserschutzgebiete	26
7.2	Überschwemmungsgebiet	26
7.3	Oberflächengewässer	26
7.4	Versickerung von Niederschlagswasser	26
8	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Bergbau	26
8.1	Altablagerungen und Altlasten	26
8.2	Bergbau	27
9	Kampfmittel	27
10	Immissionsschutz	27
11	Denkmalschutz	27
12	Sonstige Infrastruktur	27
13	Bodenordnung	28
14	Flächenbilanz	28
15	Zusammenfassende Bewertung	28
Anlage	29
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächennutzungsanpassung der Gemeinde Elz im Zuge des B-Planverfahrens „Bahnhof Offheimer Straße“ 2011 (Quelle: Gemeinde Elz, 2011).....	4
Abbildung 2: Luftbild mit Planfläche und aktueller Situation, unmaßstäblich, links (Quelle: Google Earth, Modifiziert durch Kraus, 2020); Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan „Auf dem Woog“, rechts (Quelle: Kraus, 2020)	5
Abbildung 3: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: MagicMaps Tour Explorer 25 Deutschland).....	9
Abbildung 4: Luftbilder, unmaßstäblich (Quelle: Google Earth, modifiziert durch Kraus, 2020)	9
Abbildung 5: Karte mit Lage des Plangebietes (Kraus 2020)	10
Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan, Klima (Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010) .	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB (Quelle: Kraus, 2020)	6
Tabelle 2: Flächenbilanz Plangebiet Bestand und Planung (Quelle: Kraus, 2020)	7
Tabelle 3: Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume 2. Ordnung(Quelle: Kraus, 2020).....	19
Tabelle 4: Pflanzliste 2: Heimische Sträucher (Quelle: Kraus, 2020).....	19
Tabelle 5: Allgemeine Informationen Boden (Quelle: Kraus, 2020)	23
Tabelle 6: Bewertung der Umweltwirkungen (Quelle: Kraus, 2020).....	25
Tabelle 7: Flächenbilanz (Quelle: Kraus, 2020).....	28

1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Elz hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Bahnhof Offheimer Straße“ eine Mischgebietsfläche südlich und nördlich der Offheimer Straße ausgewiesen. Entsprechend wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz in 2011 angepasst.



Abbildung 1: Flächennutzungsanpassung der Gemeinde Elz im Zuge des B-Planverfahrens „Bahnhof Offheimer Straße“ 2011 (Quelle: Gemeinde Elz, 2011)

Die südliche Plangebietsfläche mit dem Bahnhofpunkt ist baulich entwickelt, die in 2011 vorgesehene gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil im nördlichen Planbereich hat sich nicht verwirklicht. Gründe hierfür waren in erster Linie schwierige Erschließungsmöglichkeiten aufgrund der schmalen Bauparzelle. Die Gemeinde Elz hat vorsorglich im Laufe der Jahre angrenzende Gartengrundstücke erworben. Ziel ist es im Rahmen des § 13 b BauGB, das bestehende Mischgebiet unter Einbeziehen von umliegenden Gartengrundstücke in ein Wohngebiet zu entwickeln, vorzugsweise für preisgünstigen Wohnungsbau entsprechend den Förderrichtlinien des Landkreises Limburg-Weilburg.



Abbildung 2: Luftbild mit Planfläche und aktueller Situation, unmaßstäblich, links (Quelle: Google Earth, Modifiziert durch Kraus, 2020); Ausschnitt Plankarte Bebauungsplan „Auf dem Woog“, rechts (Quelle: Kraus, 2020)

Die Gemeinde Elz mit ihrer regionalplanerischen Einstufung als Grundzentrum (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 35) und ihren zahlreichen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie der guten Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und überregionalen Verkehrswegen ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Einzelhandelsstandort.

Der Wohnraumbedarf ist höher als das Wohnraumangebot. Lt. dem „Wohnraumkonzept 2020“, dass für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg entwickelt wurde (INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH, Darmstadt 2017, S. 101) wird ein Wohnraumnachhol-, Neu- und Ersatzbedarf alleine für die Gemeinde Elz bis zum Jahr 2040 von 131 Wohnungen prognostiziert. Diese entfallen aber lediglich auf Wohngebäude mit einer bis zwei Wohneinheiten. Durch die Wohnraumentwicklung in den vergangenen Jahren werden jedoch abweichend zum Wohnraumkonzept 2020 mehr bezahlbarer Wohnraum für geringer Verdienende in der Gemeinde Elz benötigt.

Das Plangebiet eignet sich bestens für diese Wohnzwecke durch seine fußläufige Nähe zur Bahn und dem Ortskern, der alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhält. In nächster Umgebung sind neben dem Bahnhof Nahversorgungsstrukturen wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Rathaus, Schule, Kindergarten sowie Spiel- und Sportstätten vorhanden.

Die Bauleitplanung ermöglicht die Realisierung des benötigten Wohnraumes bei gleichzeitiger Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur in der Ortslage. Der Überschwemmungsbereich des Elbbaches sowie dessen 10 m breiten Gewässerrandstreifen werden von der geplanten Bebauung nicht berührt.

Die angestrebten Maßnahmen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Elz. Den insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigenden Belangen werden wie folgt beachtet:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung kann Rechnung getragen werden.

1.2 Verfahrensart

Bis zum 31. Dezember 2019 galt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 b Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet schließt an den besiedelten Bereich an und zielt darauf ab, Wohnnutzungen planungsrechtlich zu etablieren. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 konnte nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Für diesen Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung am 10. September 2018 die Aufstellung gem. § 13 b BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB werden erfüllt:

Es ist eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m ² festgesetzt -> hier 1.006 m ² .	✓
Im Umfeld des Plangebiets werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem Plangebiet stehen.	✓
Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.	✓
Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).	✓

Tabelle 1: Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB (Quelle: Kraus, 2020)

Flächenbilanz:

Nutzung Bestand		Nutzung Planung	
Mischgebiet	1.579 m ²	allgemeines Wohngebiet	2.516 m ²
→ davon überbaubar	947 m ²	→ davon überbaubar	1.006 m ²
→ zusätzlich versiegelbar	315 m ²	→ zusätzlich versiegelbar	503 m ²
→ davon Grünfläche	315 m ²	→ davon Grünfläche	1.007 m ²
Weg befestigt	681 m ²	Erschließung	627 m ²
Freizeit- und Nutzgärten	1.374 m ²	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	491 m ²
Geltungsbereich gesamt	3.634 m ²	Geltungsbereich gesamt	3.634 m ²

Tabelle 2: Flächenbilanz Plangebiet Bestand und Planung (Quelle: Kraus, 2020)

Artikel 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13 b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ergänzt: Bis zum 31.12.2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 b Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dient der Nachverdichtung im Ortskern und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren mit Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung. Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Das Verfahren nach § 13 b BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit rd. 1.008 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren zwei Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt: zum einem der Bebauungsplan „Bahnhof Offheimer Straße“ und zum anderen der den durch die Bahntrasse getrennten Bebauungsplan „Ersatzneubau des SB-Marktes an der Offheimer Straße“. Bei letzterem Bebauungsplan handelt es sich jedoch lediglich um eine Überplanung und Neuordnung von bestehenden

Flächen und beinhalten keine Neuausweisungen. Kumulierende Vorhaben im Sinne des § 10 Abs.4 UVPG liegen nicht vor, d.h. es bestehen keine Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern, die in einem engen Zusammenhang stehen. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten. Die Planfläche (siehe Tabelle 1) nimmt um ca. 1/3 der Fläche zu; jedoch verringert sich durch die Ausweisung eines Wohngebietes die GRZ auf der bestehenden Mischgebietsfläche von 0,6 auf 0,4. Es ist davon auszugehen, dass in Verbindung mit den Nebenanlagen (GRZ II) insgesamt die Versiegelungsmöglichkeit im Plangebiet abnimmt. Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Elbbaches in Verbindung mit den geplanten Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße ist mit keiner erheblichen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen. Die Bebauung lehnt sich an den angrenzenden Siedlungskörper an. Die Ausweisung des Plangebietes findet in städtebaulich sinnvoller und landschaftsökologisch vertretbarer Lage ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds statt und wurde so gewählt, dass die Nutzung der umliegenden Freizeitgärten weiterhin gewährleistet ist. Das Baufenster wurde unter Beachtung der vorgenannten Punkte größtmöglich dimensioniert, um die geringe tiefe der Parzelle bestmöglichst ausnutzen zu können. Wasserrechtliche Belange finden durch entsprechende Festsetzungen Berücksichtigung.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden zum einen durch den seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof Offheimer Straße“ gebildet, der einen Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausweist. Dort ist eine GRZ mit 0,6, eine GFZ mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit 2 bei einer max. Firsthöhe von max. 12 m festgelegt. Den restlichen Teil bilden ehemals genutzte Nutz- und Freizeitgartenparzellen. Zwischen Plangebiet und Elbbach bleiben einzelne Gärten unberührt, ebenso wie der 10 m breite Gewässerrandstreifen und das Hochwasserschutzgebiet.

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Elzer Nachrichten. Die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit gem. § 3 Abs.2 BauGB beträgt mindestens einem Monat. Die geltenden Corona - Hygienevorschriften finden Beachtung. Es wird gewährleistet, dass während der Auslegungszeit die Öffentlichkeit uneingeschränkt im Rahmen der Öffnungszeiten/Dienststunden Einblick in die Verfahrensunterlagen nehmen und entsprechende Stellungnahmen abgeben kann.

1.2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs, bisherige Nutzungen

Das rund 3.634 m² große Plangebiet liegt nahe dem Ortskern der Gemeinde Elz sowie in der Nähe des Bahnhofes. Es liegt zwischen dem Elbbach im Osten und der Bahnlinie im Westen. Erschlossen wird es im Süden durch die Kreisstraße „Offheimer Straße“ und im Norden grenzt eine Grünanlage entlang des Elbbaches an. Seine bisherige Nutzung wird durch Freizeitgärten, Schotterflächen, geschotterten Wegen sowie Aufstellflächen für Recycling-Containern und Gehölzstrukturen gekennzeichnet.



Abbildung 3: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: MagicMaps Tour Explorer 25 Deutschland)



Abbildung 4: Luftbilder, unmaßstäblich (Quelle: Google Earth, modifiziert durch Kraus, 2020)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Flur 20, Gemarkung Elz

Flurstücke 1/5, 18 bis 22, 25 bis 29 sowie Flurstück 16 (teilweise)

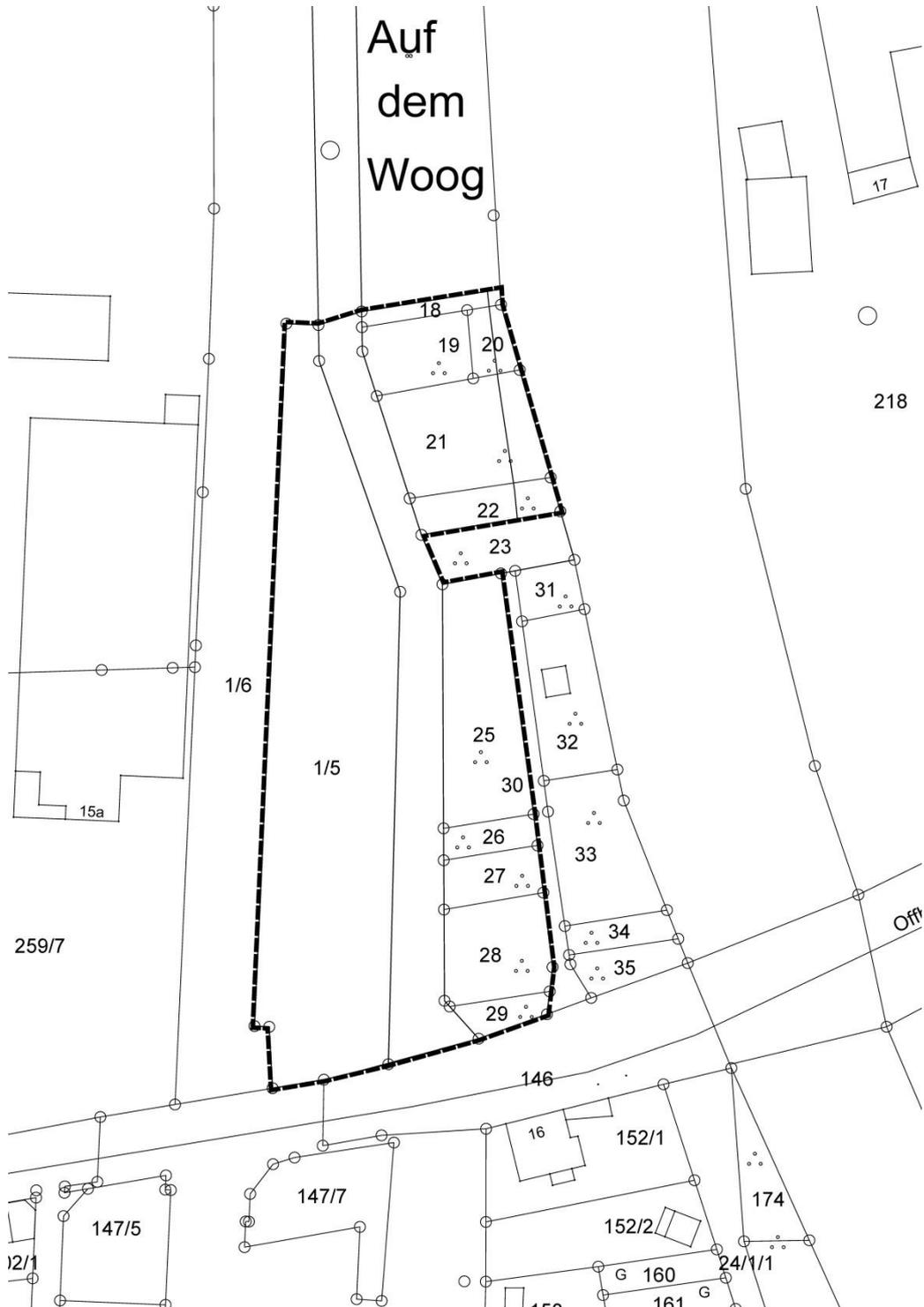


Abbildung 5: Katasterkarte mit Lage des Plangebietes (Quelle: Kraus, 2020)

2 Ziele der Raumordnung

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

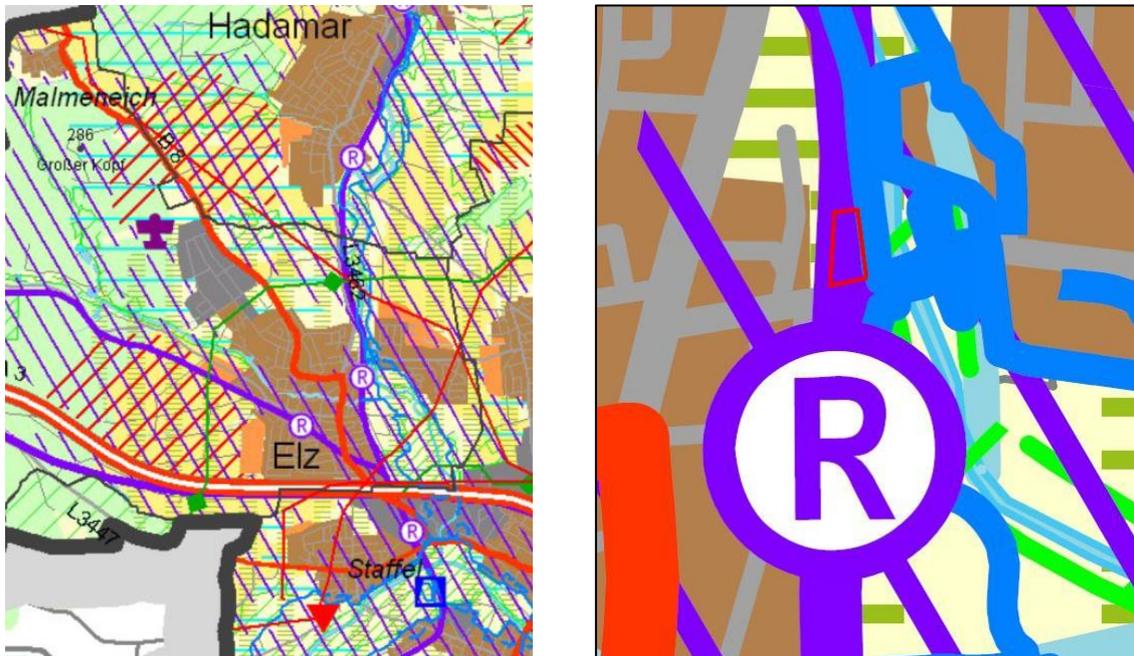


Abbildung 6: Ausschnitt Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 mit Darstellung der Planfläche, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2010 als Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke oder Güterverkehrsstrecke Bestand (7.1.1-1, 7.1.1-2, 7.1.1-5) mit dem südlich liegenden Haltepunkt dargestellt. Die Bahntrasse wird von der Planung nicht tangiert. Gefährdungen werden durch entsprechende Abstände und planerische Vorkehrungen ausgeschlossen. Flächenhaft bildet sich außerhalb der Siedlungskörper das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) ab. Dessen Grundsätze sind bei der Planung zu beachten. Östlich grenzt der Elbbach mit seinen Vorranggebieten für den Hochwasserschutz an. Detaillierte Aussagen sind aufgrund der Maßstabsgröße nicht zu erkennen. Da die überbaubaren und versiegelbaren Flächen außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und Gewässerrandstreifens liegen und das Gewässer von der Planung nicht berührt wird, gelten die raumordnerischen Ziele des Gewässer- und Hochwasserschutzes als gewahrt.

Hinweise zur Klimafunktion:

6.1.3 Klima

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** 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.

Begründung/Erläuterung

zu 6.1.3-1 Die klimatischen Wirkungen des Freiraums umfassen die Entstehung von Kaltluft auf in der Regel offenen Standorten, die weitgehend den Waldgebieten zuzuordnende Frischluftproduktion sowie den Kalt- und Frischlufttransport in Luftleitbahnen. Von besonderem überörtlichen Sicherungsbedarf sind die Tal- und Talhanglagen, soweit sie im Wirkungszusammenhang mit bioklimatisch-lufthygienisch belasteten Räumen (vor allem überwärmte Ortslagen) liegen.

Grundlage der Festlegung im Regionalplan sind die Klimafunktionskarte und die Klimabewertungskarte Hessen, aus denen die aus klimatischer Sicht schutzwürdigen und entwicklungsbedürftigen Bereiche abgeleitet wurden.

Die *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Die *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* haben unmittelbare positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden.

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* Nutzungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder Bebauung, aber auch die Aufforstung sowie die Errichtung baulicher Anlagen oder die Anlage von Dämmen in Tälern, sofern damit erhebliche Beeinträchtigungen der Klimafunktionen verbunden sein können.

In der Plankarte sind *Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung* sowie *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand und Planung* dann mit *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt.

Bei der Realisierung eines *Vorranggebiets Siedlung Planung* oder *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung*, an das ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* heranreicht oder das von diesem überlagert ist, kommt bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. Dem kann im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beispielsweise Rechnung getragen werden durch die Darstellung bzw. Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Kalt-/Frischluftabflusses und der Durchlüftung (z. B. durch großzügige Grünflächen) sowie von Maßnahmen zur Luftreinhaltung und Emissionsminderung. Wichtig ist, dass zwischen zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- bzw. Frischluftabfluss von den Talhängen möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.

Bei der Überlagerung eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen* mit *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand*, d. h. innerhalb der bestehenden Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Derartige Maßnahmen in den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* unterstützen zugleich die Ziele der Luftreinhaltplanung, z. B. im Lahn-Dill-Gebiet und im Raum Marburg.

Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan, Klima (Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010)

Das Plangebiet wird im RPM 2010 gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Freizeitgärten mit ihrer überwiegend gärtnerischen Nutzflächen und Ziergehölze sowie die Gehölzstrukturen entlang des Elbbaches wirken kaltluft- und frischluftproduzierend und versorgen die umliegenden Bereiche mit Kalt- und Frischluft. Eine großflächige Versorgung der Siedlungsbereiche ist aufgrund der Tallage nicht möglich. Das geplante allgemeine Wohnbaugebiet wird mit der geringen GRZ von 0,4 sowie den festgesetzten Grünflächenausweisungen in Kombination mit den vorhandenen Grünflächen entlang

des Elbbaches weiterhin frischluftproduzierend wirken. Der Verlust der kaltluftproduzierenden Flächen hat keinen wesentlichen Einfluss auf die umliegenden Siedlungsbereiche, da sie dort nur eingeschränkt wirksam werden. Die städtebaulichen Festsetzungen lassen zusätzlich keine geschlossene Bebauung mit Blockadewirkung zu. Der Grünanteil gegenüber dem Bestand reduziert sich um ca. 200 m². Durch die Festsetzung bachbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Leitbahn wird deren Funktion positiv beeinflussen. Der Gehölzstreifen entlang der Offheimer Straße filtert Schadstoffe und trägt zur Frischluftproduktion bei. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktionen ist von der Planung nicht herzuleiten, sodass die Ziele der Raumordnung gewahrt bleiben.

2.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bodenschutz

Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Hinzu tritt die Bodenschutzklausel in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach besteht die Notwendigkeit darzulegen, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

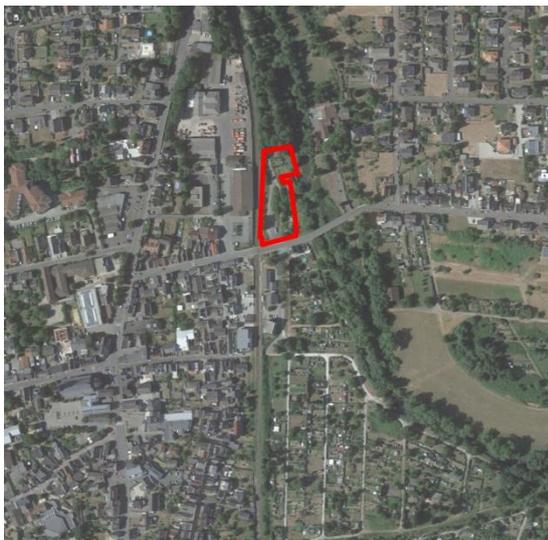


Abbildung 8: Luftbild Örtliche Umgebung (Quelle: Google Earth, Modifiziert durch Kraus, 2020)

Die Suche nach Flächen für alternative Standorte hat gezeigt, dass im Bereich der Gemarkung Elz keine für die Anspruchskriterien des geförderten Wohnungsbaus geeignete, zentrumsnahe Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen.

Der Bebauungsplan „Bahnhof Offheimer Straße“ besitzt Rechtskraft und kann nach wie vor jederzeit baulich genutzt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Aus diesem Grund enthält der Bodenvierer auch keinerlei Aussagen über das Plangebiet hinsichtlich Bodenarten, Ackerzahlen und Ertragspotenzial. Die Planung steht den raumordnerischen Zielsetzungen somit nichts entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

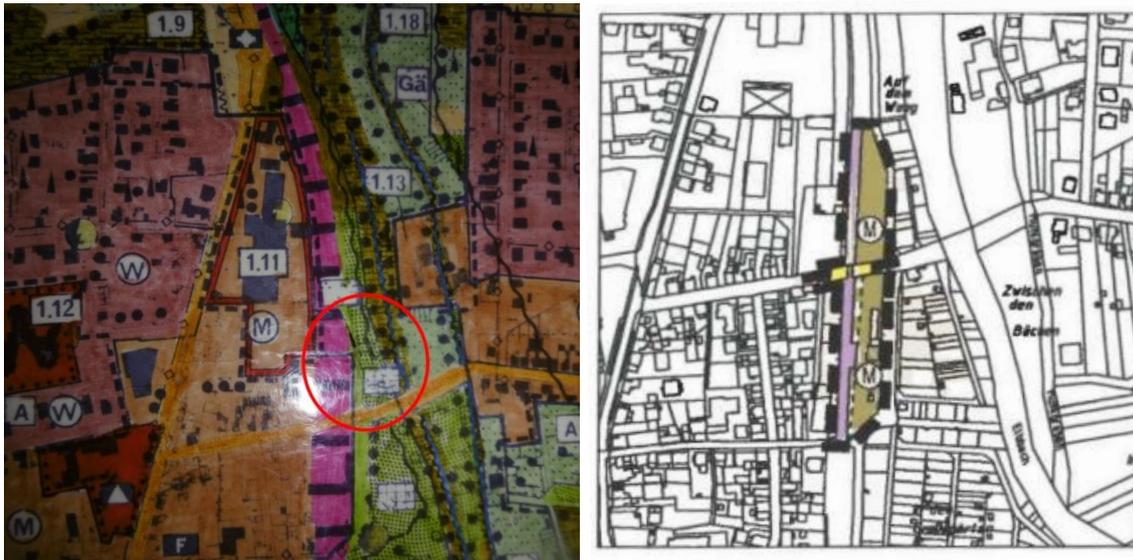


Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz, 1998 (links), Ausschnitt Flächennutzungsanpassung der Gemeinde Elz im Zuge des B-Planverfahrens „Bahnhof Offheimer Straße“, 2011 (rechts)

Der Flächennutzungsplan aus 1998 stellt das Plangebiet Bahnanlage und Grünlandfläche dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhof Offheimer Straße“ wurde im Jahr 2011 der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst. Aktuell spiegelt der Flächennutzungsplan, im Plangebiet ein Mischgebiet sowie Grünlandflächen ab. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung wie folgt angepasst:



Zeichenerklärung:

	Gemische Bauflächen
	Grünflächen
	Wohnbauflächen

Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplananpassung der Gemeinde Elz im Zuge des B-Planverfahrens „Auf dem Woog“ (Quelle: Kraus, 2020)

2.4 Landschaftsplan Elz



Abbildung 10: Ausschnitt Karte Biotop- und Nutzungstypen, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz, 2001 (links), Karte Entwicklungsplan, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz, 2001 (rechts)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elz beschreibt das Plangebiet in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ als Fläche für Freizeitgärten. Die vorgefundene Nutzung stimmt mit der im Landschaftsplan festgehaltenen Nutzung überein. Als Entwicklungsziele wurde im Bereich des Elbbaches entlang des Plangebietes Maßnahmen zum Gewässerschutz festgelegt. Es finden keine Eingriffe in das Hochwasserschutzgebiet und den gesetzlichen Gewässerrandstreifen statt. Die Grünflächenausweisung Richtung Elbbach verbessert den Gewässerschutz entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes.

2.5 Schutzgebiete

Im Bereich/Wirkraum des Plangebiets gibt es keine FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebiete.

2.5.1 Geschützte Biotope nach BNatSchG und HAGBNatSchG

Im Bereich des Plangebiets gibt es keine geschützten Biotope gem. § 30 (1) BNatSchG und § 13 (1) HAGBNatSchG. Im Wirkungsraum (in unmittelbarer Nähe) der Maßnahmenfläche befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Schutzstatus: vollständig geschützt).

Name:	Feuchtgehölz und Elb-Bach zw. Niederhadamar und Elz
Biotop – Nr.:	734
Biotoptyp:	Gehölze feuchter bis nasser Standorte
Lage:	östlich des Plangebietes



Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG im nahen Umfeld, Ausschnitt Natureg-Viewer, mit Kennzeichnung des Plangebietes, unmaßstäblich (Naturschutzregister Hessen (2020), Bearbeitung: Kraus 2020)

Mit der Planung geht keine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes einher.

2.5.2 Flächen mit rechtlicher Bindung

Im Bereich der Planfläche selbst befinden sich keine Flächen mit rechtlicher Bindung. An die Planfläche angrenzend liegen der Gewässerrandstreifen und das Überschwemmungsgebiet des Elbbachs. Diese werden durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, da im Plangebiet die Ansiedlung von Wohngebäuden beabsichtigt ist.

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Es werden im allgemeinen Wohngebiet bis zu 3 Vollgeschosse mit einer maximalen zulässigen Gebäudeoberkante von 126,40 m ü.NHN festgesetzt. Nebenanlagen in Form von Dachaufbauten (Lüftungsanlagen etc.) sind darüber hinaus zulässig.

Die Festsetzungen orientierten sich an der bestehenden Umgebungsbebauung sowie dem Ziel, möglichst viele Wohnungen auf 3 Geschossen zur Deckung des Wohnraumbedarfs unterzubringen bei gleichzeitiger positiver Gestaltung bzw. Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die als WA festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- Festgesetzt ist nach § 22 BauNVO Abs. 2 die offene Bauweise
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das WA bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele 'Gestaltung des Ortsbilds', 'Erhaltung von Freiflächen', 'Beschränkung der Versiegelung' sowie 'Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse' verfolgt. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig ebenso wie geringfügige Überschreitungen. Diese befreiende Ausnahme gilt jedoch nur für Gebäudeteile und nicht für das Gebäude selbst.

3.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die HAUPTerschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße „Offheimer Straße“. Das Plangebiet selbst wird durch die Neuerrichtung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird als Stadtstraße mit einer Breite von mind. 5,50 m und der Zufahrtbereich mit einer Breite von 8,80 m ausgebildet sowie für den Lastfall „Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“

ausgelegt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10 m müssen auf der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) geschaffen werden. Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, dass nur ein oder zweimaliges Rückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeugüberhänge zu beachten. Die Straßenbeleuchtung darf keine Blendwirkung zu den angrenzenden Bahnschienen erzeugen.

3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

3.5.1 PKW-Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, solange keine wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Mit der Festsetzung sollen die Eingriffswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert werden.

3.5.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundstücksflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen / offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig. Mit der Festsetzung sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

3.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um der Funktion des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) gerecht zu werden, sollen vorhandene, standortgerechte Gehölze und Krautstrukturen in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erhalten bleiben. Die Flächen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Gehölzstreifen ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Pflanzflächen zum Elbbach hin. Im überbaubaren Plangebiet soll, soweit es die spätere Planung zulässt, vorhandener, standortgerechter Gehölzbestand erhalten bleiben. Mit dem größtmöglichen Erhalt der klimawirksamen Biotopstrukturen wird der Funktion des Vorbehaltsgebiets Rechnung getragen. Vorzugsweise sind heimische Laubbaum-Hochstämme sowie heimische Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten oder Obstbaumhochstämme zu wählen:

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

deutscher Name	botanischer Name
Vogelkirsche	Prunus avium

Tabelle 3: Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume 2. Ordnung (Quelle: Kraus, 2020)

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Tabelle 4: Pflanzliste 2: Heimische Sträucher (Quelle: Kraus, 2020)

Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Sträucher: 3 x v. 5-7 Triebe, ca. 150-200 cm hoch

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Aus diesem Grund sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulässig.

3.6.2 Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene oder begrünte geschlossene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die anderen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der hessischen Bauordnung. Mit der Festsetzung wird das Ziel erreicht, das Orts- und Straßenbild durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu wahren.

3.6.3 Begrünung von baulichen Anlagen

Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen. Mit der Festsetzung soll das Ortsbild vor Beeinträchtigungen bewahrt werden.

3.7 Hinweise

Nachfolgende für das Plangebiet relevante Hinweise basieren auf rechtlichen Vorschriften, auf die hier zur Vermeidung von Eingriffswirkungen hingewiesen wird.

3.7.1 Denkmalschutz

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.

3.7.2 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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist. Abwasser, insbesondere 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).

3.7.3 Vorsorgender Hochwasserschutz

Die Flurstücke 18 und 20-22 liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbachs. Retentionsmindernde Auffüllungen sind hier verboten.

3.7.4 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

3.7.4.1 Rodungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden.

3.7.4.2 Beleuchtungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG ausschließlich die Installation von Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil zulässig.

4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes an die Kreisstraße „Offheimer Straße“ wird durch die geplante Stichstraße als Stadtstraße sichergestellt. Durch das Entstehen

neuer Wohnungen bzw. deren Bezug durch Personen ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die fußläufige Nähe zum Ortskern und Bahnhof ist das Plangebiet gut an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Offheimer Straße angebunden. Notwendige Kapazitäten sind vorhanden. Für Wasser- und Abwasserversorgung besteht Anschlusszwang. Somit ist die Ver- und Entsorgung sichergestellt.

5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet sowie die Bebauung sind an das bestehende öffentliche Leitungsnetz anzubinden. Verlauf und Anschlusspunkte sind im Rahmen der Realisierung und Erschließung des Plangebietes mit den Versorgern und der Gemeinde Elz abzustimmen.

5.1.1 Löschwasserversorgung

Bei der Planung ist bezüglich des Brandschutzes sicherzustellen, dass in ausreichendem Abstand zur jeweiligen Wohnbebauung Hydranten zur Brandbekämpfung vorhanden sind, um die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Des Weiteren müssen alle entstehenden Grundstücke für die Löschfahrzeuge und Rettungskräfte problemlos zu erreichen sein. Die Brandschutzbelange werden im Rahmen der Realisierung der Erschließung des Plangebietes mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Gem. Vorprüfung der Gemeinde Elz kann im Plangebiet die notwendige Löschwassermenge durch bestehende Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die bestehende örtliche Abwasserentsorgung anzuschließen. Der genaue Anschlusspunkt ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert, im Trennsystem abgeleitet oder
- über Zisternenbau genutzt wird.

Das anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend zu bemessen.

5.3 Elektrizität

Im Plangebiet ist eine öffentliche Stromversorgung zu errichten, die an das bestehende Stromnetz anzuschließen ist. Bei Herstellung der Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden und eine Blendwirkung in Richtung Bahntrasse zu vermeiden.

6 Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten 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. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Dennoch sind nach § 1a BauGB die Belange von Natur- und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch folgende Parameter aus:

Thema	Detailinformationen
Naturräumliche Gliederung	Gießen-Koblenzer Lahntal (31) Limburger Becken (311) Nordlimburger Beckenhügelland (311.0) Hadammar-Elzer Beckenrand (311.01)
Klima/Luft	8,5°C Jahresmitteltemperatur (Elz)
Mittlere Niederschlags-summe	600 mm - 650 mm Niederschlag / Jahr
Bodenarten und -typen	Parabraunerden aus Löss (Pleistozän), Überformung des natürlichen Bodenaufbaus im Bereich der Verkehrsflächen sowie der Freizeitgärten durch Auf- und Abtrag, Verdichtung und Versiegelung
Hydrogeologie und Hydrologie	Standort mit potenzieller Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden sowie mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung. Sehr hohes Nitratrückhaltevermögen des Bodens
Oberflächengewässer	Keine im Plangebiet, Elbbach östlich des Plangebietes
Schutzgebiete/ gesetzlich geschützte Biotope	Im Bereich der Planfläche gibt es keine Schutzgebiete, in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet gibt es östlich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feuchtgehölz und Elb-Bach zw. Nie-

Thema	Detailinformationen
	derhadamar und Elz)
Bestehende Nutzungen und Biototypen im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> • geschotterte/ teilversiegelte Fahr-/ und Abstellflächen • Freizeitgartennutzung • teil- und vollversiegelte Flächen durch Freizeitgartennutzung (Gartenhütten, Sitzgelegenheiten, Wege, etc.) • Gehölzstrukturen
geplante Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosswohnungsbau • teil- und vollversiegelte Erschließungsflächen • teilversiegelte PKW-Stellplätze
Ökologische Funktionsbeziehungen	Nachbarschaft zu Freizeitgärten und Gewässerrandstreifen mit Gehölzstrukturen des Elbbaches (Osten), Bahntrasse (Westen), Kreisstraße „Offheimer Weg“ (Süden) und Parkanlage entlang des Elbbachs (Norden)

Tabelle 5: Allgemeine Informationen Boden (Quelle: Kraus, 2020)

6.2 Umweltauswirkungen und Landschaftspflege

Von der Planung werden überwiegend Biotopstrukturen der Freizeit- und Nutzgärten beansprucht. Neben ein paar strukturbildenden Laubbäumen handelt es sich meist um intensives Gartenland, dass vereinzelt mit Sträuchern und Obstgehölzen in den Randbereichen gerahmt wird. Insgesamt werden gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand lediglich ca. 200 m² zusätzlich versiegelt. Den rechtlichen Bestand bildet im überwiegenden Teil des Bebauungsplans, das bestehende Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6. Durch die Überplanung und Festsetzung des Plangebietes als Wohnbaufläche, reduziert sich der überbaubare Flächenanteil mit einer GRZ von 0,4. Im Ergebnis kommt es durch den höheren Grünanteil des Wohngebietes trotz der Plangebietsausweitung zu keiner erheblich größeren Versiegelung. Das Plangebiet wird zur Offheimer Straße sowie zum Elbbach eingegrünt. Dies ergänzt den Schutzstreifen zum Elbbach. Eingriffsvermeidende und eingriffsminierende Festsetzungen wurden in Form von der Festschreibung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie die Konkretisierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Ausschluss von Schotterabdeckungen und den Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung vorgenommen. Mit den geplanten eingrünenden Gehölzstrukturen und den Grünflächen im Wohngebiet wird Ersatz für die Biotop- und Habitatverluste geschaffen.

Durch die Realisierung des Plangebietes geht mit der Versiegelung der Verlust von natürlich anstehendem Boden einher. Das beeinflusst den lokalen Wasserhaushalt. Versiegelung verringert die Grundwasserneubildung und fördert den Oberflächenabfluss, soweit die Freiflächen im Plangebiet die Wassermengen nicht aufnehmen können. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses bewirkt eine geringere Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Zur Vermeidung werden die Stellplatzflächen in wassergebundener Weise versiegelt. Eingriffsausgleichend wirken sich die Anlage der Grün- und Gehölzflächen aus.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht können lediglich rund 200 m² zusätzlich versiegelt werden. Die Eingriffswirkungen werden aufgrund der Kleinflächigkeit gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand als nicht erheblich gewertet.

6.3 Vorsorgender Bodenschutz

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Vorsorgende Bodenschutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Insbesondere ist hierzu auf die Beachtung der Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hinzuweisen: „Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“ (zugänglich gemacht unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf) und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer“ (zugänglich gemacht unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf).

Die folgenden Maßnahmen sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung zu beachten (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bei starken und extremen Regenfällen besteht in Zeiten unbedeckten Bodens in Hanglagen die Gefahr von Auswaschungen. Dies betrifft insbesondere die Bauphase. Es sind geeignete Gegenmaßnahmen zum Schutz des Bodens vor solcherlei Abtrag und der hangabwärts gelegener Bebauung vor Sedimentierung solcher Auswaschung zu treffen (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes).

Nachfolgend wird das Ergebnis der Umweltprüfung mit dem möglichen Konfliktpotential anhand der einzelnen Schutzgüter übersichtlich aufgezeigt.

Kriterium	Erhebliches Konfliktpotential	
	Ja	Nein
Vegetation, Biotope		X
Fauna		X
Geologie + Boden		X
Wasserhaushalt		X
Klima		X
Erholungseignung		X
Bebauungsplanwirkungen auf Mensch/Bevölkerung und Gesundheit		X

Tabelle 6: Bewertung der Umweltwirkungen (Quelle: Kraus, 2020)

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist größtenteils planungsrechtlich bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Von der Planung werden keine Schutzgebiete tangiert oder Schutzgüter erheblich beeinträchtigt. Die Flächen werden überwiegend intensiv als Freizeit- und Nutzgärten sowie als Wege- und Lagerflächen genutzt. Die Entwicklung der Wohnbauflächen ruft keine erheblichen Immissionen hervor, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken. Es ist mit einer geringen Immissionsentwicklung durch Verkehr und Energieverbrauch zu rechnen. Der Bauprozess bringt lediglich temporäre Lärmemissionen mit sich. Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Umweltwirkungen aus.

6.4 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Jahr 2019 und 2020 im Hinblick auf das vorhandene Artenvorkommen untersucht und Beeinträchtigungen anhand der Wirkfaktoren ermittelt. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände eintreten und somit keine besonders geschützten FFH-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie keine Brutvögel erheblich tangiert werden. Die Prüfung hat nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen stattgefunden und ist im Anhang (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) detailliert beschrieben.

Zur Vermeidung von etwaigen Verbotstatbeständen bei der Rodung von Gehölzen oder Installation von Beleuchtungen wurden nachfolgende Hinweis in die Plankarte aufgenommen: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG ausschließlich die Installation von Natriumdampflampen

oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil zulässig.

7 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

7.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

7.2 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Teilen in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Da die überbaubaren und versiegelbaren Flächen außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens liegen und das Gewässer von der Planung nicht berührt wird, sind die Ziele des Gewässer- und Hochwasserschutzes gewahrt. Eine Reduzierung des Retentionsraumes durch Aufschüttungen ist gesetzlich verboten.

7.3 Oberflächengewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der Elbbach. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 10 m wird von der Bebauung freigehalten.

7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind im Bebauungsplan als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. 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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist. Abwasser, insbesondere 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).

8 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Bergbau

8.1 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind der Gemeinde Elz weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung bekannt. Gem. Stellungnahme des Dezernats 41.4 im Bauleitplanverfahren „Bahnhof Offheimer Straße“ sind keine Altlastenflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet und der näheren Umgebung erfasst.

8.2 Bergbau

Gem. Stellungnahme im Bauleitplanverfahren „Bahnhof Offheimer Straße“, Dez. 44 (Bergaufsicht) liegt das Plangebiet im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (bestätigt bzw. erloschen), in denen kein Bergbau stattgefunden hat.

9 Kampfmittel

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Kampfmittelverdachtsfalle wird ein entsprechender Hinweis in der Plankarte ergänzt.

10 Immissionsschutz

Nach Durchführung der Planung ist durch Straßenbeleuchtung und die geplanten Wohngebäude sowie des Autoverkehrs mit geringfügig erhöhten Lichtimmissionen zu rechnen. Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten ist bei der Installation der Straßenbeleuchtung darauf zu achten, dass diese mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln betrieben werden. Eine Blendwirkung in Richtung Bahntrasse ist zu vermeiden. Durch die Wohnbebauung wird es zu geringfügig erhöhten Schadstoff- und Lärmimmissionen kommen. Im Zuge der Realisierung der Wohneinheiten und Verkehrswege wird temporär Baulärm auftreten. Aufgrund der bereits vorhandenen Störfaktoren wie etwa die Bahntrasse und Kreisstraße ist die Umweltwirkung durch das Vorhaben nicht erheblich.

11 Denkmalschutz

Bislang gibt es keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:
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.

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht ausreichend mit Strom, Gas und Wasser erschlossen. Eine entsprechende Erschließung ist vorzunehmen, Leitungsrechte sind bei Bedarf vorzusehen und durch Eintrag ins Grundbuch der dienenden Grundstücke zu sichern. Etwaig im Plangebiet vorhandene Versorgungsinfrastruktur für andere Siedlungsbereiche sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen neu und wenn möglich im Verkehrsraum zu trassieren, etwaig benötigte Wegerechte sind durch Eintrag ins Grundbuch der dienenden Grundstücke zu sichern.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich. Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

14 Flächenbilanz

Wohnbauflächen, davon	2.516 m²	69,24 %
- überbaubare Grundstücksfläche GRZ I	1.006 m ²	27,68 %
- versiegelbare Grundstücksfläche für Nebenanlagen und Erschließung GRZ II	503 m ²	13,84 %
- Begrünte Grundstücksfreiflächen	1.007 m ²	27,72 %
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	491 m²	13,51 %
Verkehrsflächen	627 m²	17,25 %
Geltungsbereich	3.634 m²	100,00 %

Tabelle 7: Flächenbilanz (Quelle: Kraus, 2020)

15 Zusammenfassende Bewertung

In der Gemeinde Elz besteht wie in weiten Teilen des Kreisgebietes Limburg-Weilburg Wohnraumbedarf. Diesem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan genüge getan. Die Ausweisung von Wohnraum geschieht hier im zentrumnahen Bereich der Gemeinde Elz durch die Überplanung eines Mischgebietes unter Hinzuziehen von Außenbereichsflächen in Form von Freizeit- und Nutzgärten. Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teils als Siedlung Bestand, teils als Grünflächen ausgewiesen. Die raumordnerischen Ziele werden durch die Planung nicht verletzt. Die Festsetzungen zielen auf die harmonische Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung ab und ermöglichen ein angemessenes Maß an Wohnraum unter Beachtung der landschaftspflegerischen Belange.

Insgesamt können von 2.516 m² Wohnbaufläche rund 1.006 m² überbaut und 503 m² versiegelt werden. Der begrünte Freiflächenanteil liegt bei 1.007 m². Die Planfläche besteht aktuell aus Gehölzstrukturen sowie Nutz- und Freizeitgärten. Die Wirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sind als gering zu werten. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Besonders geschützte Biotope und Schutzgebiete nach § 7 Abs. 2 Nr. 13f. BNatSchG sind nicht betroffen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei der Realisierung des Vorhabens nicht verletzt. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen sowie das Hochwasserschutzgebiet werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Immissionen für die bestehenden Siedlungsbereiche der Umgebung sind in erster Linie in der Realisierungsphase der Wohnbebauung zu erwarten. Konflikte wie Altlasten, Bergbau oder Kampfmittel sind nicht erkennbar bzw. bekannt und aufgrund der vorangegangenen Stellungnahmen des Bauleitplanverfahrens „Bahnhof Offheimer Straße“ nicht zu erwarten.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz

Begründung Bebauungsplan "Auf dem Woog"
Entwurf, September 2020

Elz, den 29.09.2020

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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

Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag