



## Inhalt

TEIL 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	III
1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Veranlassung und Planziel.....	1
1.2 Standortalternativenprüfung.....	5
1.3 Planungskonzept.....	7
1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	9
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	10
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	11
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	11
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz (1998).....	12
3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
3.2 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB ...	14
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 HBO	14
3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG.....	15
3.5 Hinweise.....	15
4 Verkehrserschließung.....	15
5 Ver- und Entsorgung.....	16
5.1 Wasserversorgung.....	16
5.1.1 Brandschutz, Löschwasserversorgung.....	16
5.2 Abwasserentsorgung.....	16
5.3 Stromversorgung.....	16
5.4 Abfall.....	16
6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange.....	16
6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung.....	16
6.2 Eingriffsregelung.....	17
6.3 Artenschutz.....	17
7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	17
7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer.....	17
7.2 Wasserschutzgebiete.....	18
8 Kampfmittel.....	18
9 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau.....	18
10 Immissionsschutz.....	19
11 Denkmalschutz.....	19
12 Sonstige Infrastruktur.....	19
13 Bodenordnung.....	19
14 Flächenbilanz.....	19
15 Städtebauliche Vorkalkulation.....	20
TEIL 2 – Umweltbericht.....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf den nördlichen Bereich des Plangebietes mit Ufergehölz und Zielscheiben, Kraus (2019).....	2
Abbildung 2: aktuelles Grillplatzgelände, Kraus 2019 .....	3
Abbildung 3: Lage der Flächen für die FNP-Änderung, Kraus 05/2020.....	4
Abbildung 4: Verortung Standortalternative "Westagelände", Google Earth 2019.....	6
Abbildung 5: Verortung Standortalternative „Zentrale Sportanlage Elz“, Google Earth 2019..	6
Abbildung 6: Verortung Standortalternative „Gewerbe bei Fa. Baustoffe Friedrich“, Google Earth 2019.....	7
Abbildung 7: Planungskonzept, Kraus 08/2020 .....	8
Abbildung 8: B-Planbereich "Umwelt- und Grillhütte Elz", Quelle: Natureg Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020 .....	9
Abbildung 9: "Buchenaufforstung", Quelle: Natureg -Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020..	9
Abbildung 10: Rückbau aktuelles Grillplatzgelände, Quelle: Natureg Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020 .....	9
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Darstellung Markierung des Bereiches des jetzigen und des geplanten Grillplatzes (1) sowie der Buchenaufforstung (2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2020.....	11
Abbildung 12: Wasserschutzgebiet, Quelle: gruschu.hessen.de (2019) .....	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz: Vergleich Bestand - Planung Bereich öffentliche Grünfläche mit Umwelt- und Grillhütte und Bogenschießanlage, Kraus 2020 .....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz: Vergleich Bestand aktueller Grillplatz und Rückbau zur Waldfläche, Kraus 2020.....	3
Tabelle 3: Flächenbilanz Walderhaltung: Vergleich Bestand - Planung, Kraus 2020 .....	3
Tabelle 4: Darstellung der Standortalternativenprüfung; Kraus 2019 .....	5
Tabelle 5: Übersicht Geltungsbereiche Flächennutzungsplanänderung, Kraus 2020 .....	9
Tabelle 6: Verfahrensverlauf.....	10
Tabelle 7: Flächenbilanz.....	19

## **TEIL 1 –**

# **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

## 1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am 06.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Umwelt- und Grillhütte Elz" im Regelverfahren mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum B-Planverfahren beschlossen.

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Elz betreibt aktuell einen gemeindeeigenen Grillplatz als öffentliche Einrichtung im Elzer Wald. Dort ergeben sich immer wieder Konflikte durch Lage, eingeschränkte Erschließung und Infrastruktur, Lärmbelästigung von Nachbarn, Müllentsorgung und Auswirkungen auf die Forstwirtschaft. Der Grillplatz wurde in den 70er Jahren gem. § 35 BauGB genehmigt und soll aufgrund der Konflikte an anderer Stelle nach den aktuellen Erfordernissen errichtet werden. Die neue Anlage soll auf dem gemeindeeigenen Wiesengrundstück zwischen Erbach und dem Schützenhaus entstehen, das bereits vom Schützenverein zum Bogenschießen genutzt wird. Diese Nutzung soll erhalten und festgeschrieben werden.

Geplant ist, neben Aufenthaltsbereichen und offener Feuerstelle im Freien eine Hütte mit Sanitäreinrichtungen und Lagermöglichkeiten zu errichten. Das Gebäude soll neben der Nutzung für Grillevents auch den Kindergärten und Umweltgruppen als Quartier- und Aufenthaltsmöglichkeit im Rahmen ihrer Umwelterziehung zur Verfügung stehen. Der Bedarf und die Nachfrage sind sehr hoch. Seit Jahren sucht die Gemeinde Elz nach einem geeigneten Standort für die Waldtage ihrer Kindergärten. Das Plangebiet erfüllt alle wesentlichen Voraussetzungen. Im Zusammenhang mit dem Schützenhaus können Nutzungssynergien entstehen, die zu einer Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen führen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Elz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihr Vorhaben schaffen und nachhaltig und verträglich die Nutzung des gemeindeeigenen Grundstückes unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Einwohner lenken. Das Vorhaben lässt sich aufgrund der Beziehungsebenen zur Umwelterziehung/Umweltbildung und den Waldtagen sowie den Lärmemissionen des Grillplatzes nicht im Innenbereich entwickeln. Auf der Grundlage des Walderhaltungsgesetzes und der naturschutzrechtlichen Belange soll der alte Grillplatz im Zuge des Neubaus zurückgebaut werden und eine rund 1.760 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Wald umgewandelt werden.

Der Standort ist über die Weberstraße/Kreisstraße K 346 und die asphaltierte Straßenanbindung „In den Kalkwiesen“ erschlossen. Wasser- und Stromversorgung sowie Abwasserentsorgung sind durch die vorhandene Anbindung des benachbarten Schützenvereins gesichert.

### **Neuer Grill- und Bogenschießplatz mit Umwelt- und Grillhütte**

Das Plangebiet liegt ca. 1.300 m westlich der Ortslage von Elz und umfasst eine Fläche von 3.690 m<sup>2</sup>. Es stellt sich aktuell als Wiesenfläche, umrandet von Gehölzbestand, dar. Entlang des Erbachs und Richtung Westen stehen ältere Laubbäume, entlang des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges eine Strauch- und Baumpflanzung mit überwiegend heimischen Arten. Richtung Osten wird die Fläche von einer Birkenreihe mit Nadelgehölzen auf einem eingefriedeten Freizeitgrundstück begrenzt. Die Planfläche selbst wird bereits temporär zum Bogenschießen durch den Schützenverein genutzt.



Abbildung 1: Blick auf den nördlichen Bereich des Plangebietes mit Ufergehölz und Zielscheiben, Kraus (2019)

### Flächenbilanz neuer Grill- und Bogenschießplatz mit Umwelt- und Grillhütte

Nutzungen im Geltungsbereich	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>
<b>forstwirtschaftliche Fläche</b>	<b>3.690</b>	
Wiesenfläche	3.191	
Gehölzflächen	499	
<b>Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grillplatz, Umwelt-/Grillhütte und Bogenschießanlage</b>		<b>3.690</b>
- davon überbaubar (Grillhütte)		150
- davon versiegelbar (Stellplätze, Zufahrt, Grillplatz, Terrasse)		450
- davon versiegelbar für Fundamente		20
- davon Gehölzflächen		782
- davon Wiesenfläche		2.288
<b>Gesamt</b>	<b>3.690</b>	<b>3.690</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz: Vergleich Bestand - Planung Bereich öffentliche Grünfläche mit Umwelt- und Grillhütte und Bogenschießanlage, Kraus 2020

Der jetzige Grillplatz liegt im alten Steinbruch auf der gegenüberliegenden Seite des Erbachs und ist ca. 1.100 m von der Ortslage Elz entfernt. Er nimmt ein Areal in der Größe von rund 1.930 m<sup>2</sup> ein, an das Waldflächen folgen. Der Kernbereich ist mit einer Grillhütte und Unterständen sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet. Die Böschungsbereiche sind durch die intensive Nutzung nur z.T. bewachsen. Der geschotterte Platz wird von einer asphaltierten Zuwe-

gung erschlossen. Im Zuge des Baus des neuen Grillplatzes soll der alte Grillplatz zurückgebaut werden. Die Flächenkennzeichnung ist im FNP durch Änderung zu entnehmen.



Abbildung 2: aktuelles Grillplatzgelände, Kraus 2019

### Flächenbilanz Rückbau Grillplatz

Schotter-, Kies- und Sandflächen	448	
Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	42	
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt	35	
<b>Waldflächen</b>		
Aktive Aufforstung nach Rückbau Versiegelungen		525
Böschungsbereiche z.T. mit Gehölzen bestanden - aktive Aufforstung nach Nutzungsaufgabe		1405
<b>Gesamt</b>	<b>1.930</b>	<b>1.930</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz: Vergleich Bestand aktueller Grillplatz und Rückbau zur Waldfläche, Kraus 2020

Die Differenz von 1.760 m<sup>2</sup> Waldfläche zwischen dem alten und dem neuen Standort des Grillplatzes kann im Sinne des Walderhaltungsgesetzes auf dem Flurstück 87/1 Flur 14, Gemarkung Elz als Buchenaufforstung ausgeglichen werden. Eine FNP-Änderung muss entsprechend erfolgen.

### Flächenbilanz Walderhaltung

Wald/ forstlicher Standorte:	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>
"Grill- und Umwelthütte Elz"	3.690	0
Rückbau "alter Grillplatz" - Rückbau zur Waldfläche	0	1.930
Ausgleichsfläche "Buchenaufforstung" - Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Wald	0	1.760
<b>Gesamt</b>	<b>3.690</b>	<b>3.690</b>

Tabelle 3: Flächenbilanz Walderhaltung: Vergleich Bestand - Planung, Kraus 2020



Abbildung 3: Lage der Flächen für die FNP-Änderung, Kraus 05/2020



## 1.2 Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Elz hat diverse verfügbare, gemeindeeigenen Grundstücke für die Eignung als neuen Grillplatz mit Schutzhütte untersucht und bewertet. Neben dem Plangebiet wurden drei weitere Standorte wie u.a. das „Westagelände“, der „Sportplatz Elz“ und Flächen „Gewerbe bei Fa. Baustoffe Friedrich“ auf ihre Eignung sowie der Ausbau des jetzigen Grillplatzes betrachtet. Die Prüfung der Standorte hat zum Ergebnis, dass sich keiner der drei Alternativen eignet.

Standort-alternative	Größe in m <sup>2</sup>	Eigen-tümer	ROP M 2010	Flurstück	Darstel-lung FNP	Ausschluss- oder Eignungskriterien
1) Westa-gelände	21.882	Ge-meinde Elz	VR Sied-lung Be-stand	Flur 25/ Flurstück 70	Fläche für den Gemeinbe-darf	Zu nahe an Wohnbebauung und direkt neben der Reithalle – <b>nicht geeignet</b>
2) Zentrale Sportanlage Elz			VR Sied-lung Be-stand	Flur 16, Flurstück 55/5 und 87/1	öffentliche Grünfläche	Zu nahe an Wohnbebauung und starke Nutzung durch Sport- und Turnverein und Schulsport – <b>nicht geeignet</b>
3) Gewerbe bei Fa. Baustoffe Friedrich	12.271	Ge-meinde Elz	VR Sied-lung Be-stand	2 Flächen: Flur 15/ Flurstück 49/1	Grünfläche, Streuobst	Erhalt des festgesetzten Grünstreifens im Bebauungsplan zwischen Gewerbegebiet und Wald.
	5.223			Flur 15 Flurstück 97/2	Grünfläche, Streuobst	Direkt an einer bestehenden Gewerbebebauung - <b>nicht geeignet</b>
4) Ausbau des jetzigen Standortes	1.930	Ge-meinde Elz	Waldfläche mit genehmigten Gebäudebestand Grillhütte	Flur 14/ Flurstück 28/1 teilweise	Wald, Grillhütte	Fehlende Infrastruktur, Lärmimmissionen Benachbarung

Tabelle 4: Darstellung der Standortalternativenprüfung; Kraus 2019



**Abbildung 4:** Verortung Standortalternative "Westagelände", Google Earth 2019



**Abbildung 5:** Verortung Standortalternative „Zentrale Sportanlage Elz“, Google Earth 2019



**Abbildung 6:** Verortung Standortalternative „Gewerbe bei Fa. Baustoffe Friedrich“,  
Google Earth 2019

### **1.3 Planungskonzept**

Das nachfolgende Planungskonzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Es bildet die angestrebten Nutzungen sowie deren Lage ab.

Richtung Erbach soll auf der vorhandenen Wiese das Bogenschießen für den Schützenverein Elz ermöglicht werden. Hierzu werden keine Oberflächenveränderungen notwendig. Der vorhandene Wiesenbereich im Gewässerrandstreifen wird extensiviert. Lediglich die Zielscheiben benötigen ein Fundament. Dieser Bereich liegt außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des Erbachs.

Die Anlage ist von Sicherheitszonen umgeben, in denen der Aufenthalt von Personen durch entsprechende Maßnahmen oder Absperrungen während der Schießübungen auszuschließen ist. Auf Abbildung 7 wird deutlich, dass die Grillhütte und die Bogenschießanlage nicht parallel genutzt werden können, da sich die Sicherheitsbereiche geringfügig überschneiden. Entsprechende Absprachen und Vorkehrungen müssen mit dem Schützenverein getroffen werden.

Die Umwelt- und Grillhütte ist mit einer max. Firsthöhe von 6,00 m und einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> inkl. Sanitäreinrichtung und Lagermöglichkeiten (Stauraum Möblierung und Utensilien Kindergärten) geplant. Auf den Grünflächen rund um die Grillhütte sollen typische Nebenanlagen und Einrichtungen wie eine Feuer- und Grillstelle mit entsprechenden Holzlagermöglichkeiten und Sitzmöglichkeiten eingerichtet werden. Insgesamt können für die Nebenanlagen 450 m<sup>2</sup> Flächen, unter Gewährleistung der örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers, teilversiegelt werden.

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, werden die benötigten KFZ-Stellplätze nahe der Grillhütte, um somit gleichzeitig den Lieferverkehr für die Grillfeier (Essen, Getränke, usw.) abwickeln zu können, angeordnet. Geplant sind 8 KFZ-Stellplätze, die durch die Stellplätze des benachbarten Schützenhauses ergänzt werden können. Weiterhin ist eine Fahrradabstellanlage für 14 Fahrräder vorgesehen.

Das Konzept zielt ganz bewusst darauf aus, die lärmintensiveren Nutzungen und Aufenthaltsbereiche dem Erbach abgewandt zu etablieren und bauliche Eingriffe in Anlehnung an das Schützenhaus und den alten Wohnhausstandort zu ermöglichen. Hierdurch können Umweltbeeinträchtigungen minimiert werden.

Die KFZ-Stellplätze wurden ebenfalls in Bereichen angeordnet, in denen bereits Bodenverdichtungen durch das Befahren stattgefunden haben und in Bereichen mit geringen zusätzlichen Erschließungswegen.

Die Nutzung des Plangebietes für Gebäude wird als nur solange zulässig festgesetzt, wie sie im direkten Zusammenhang mit den Aufenthaltszwecken steht.

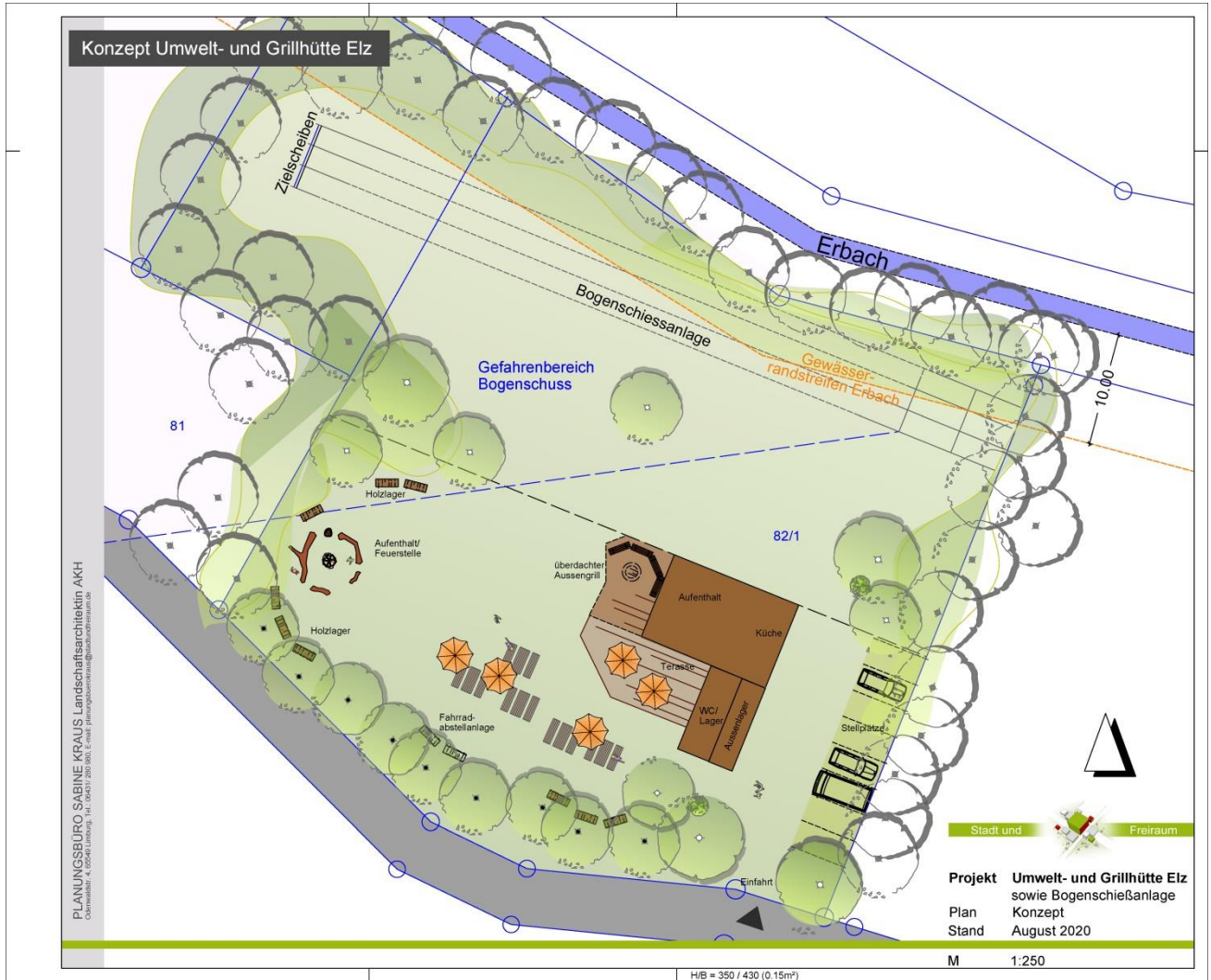
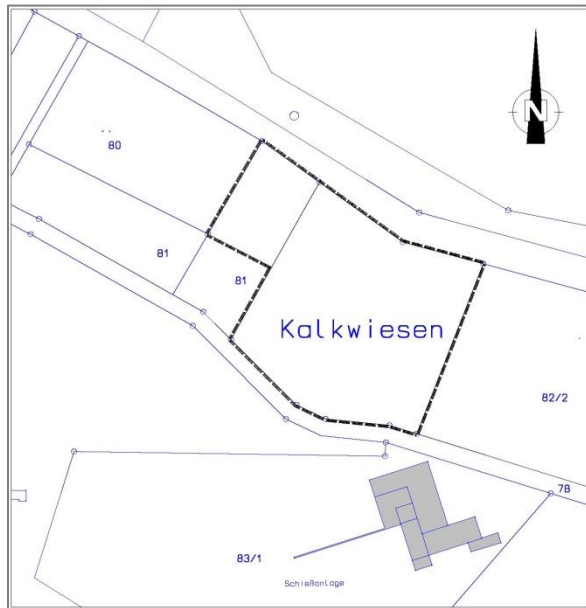


Abbildung 7: Planungskonzept, Kraus 08/2020

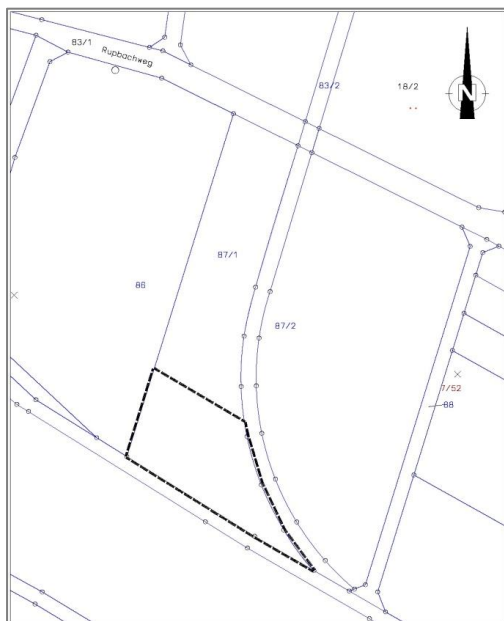
## 1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Flurangaben	Geltungsbereich der FNP-Änderung
Flur 14, Flst. 82/1 und 81 teilweise	B-Planbereich "Umwelt- und Grillhütte Elz", 3.690 m <sup>2</sup>
Flur 14, Flst. 28/1 teilweise	aktuelles Grillplatzgelände, 1.930 m <sup>2</sup>
Flur 7, Flst. 87/1 teilweise	geplante Buchenaufforstung im Sinne des Walderhaltungsgesetzes, 1.760 m <sup>2</sup>

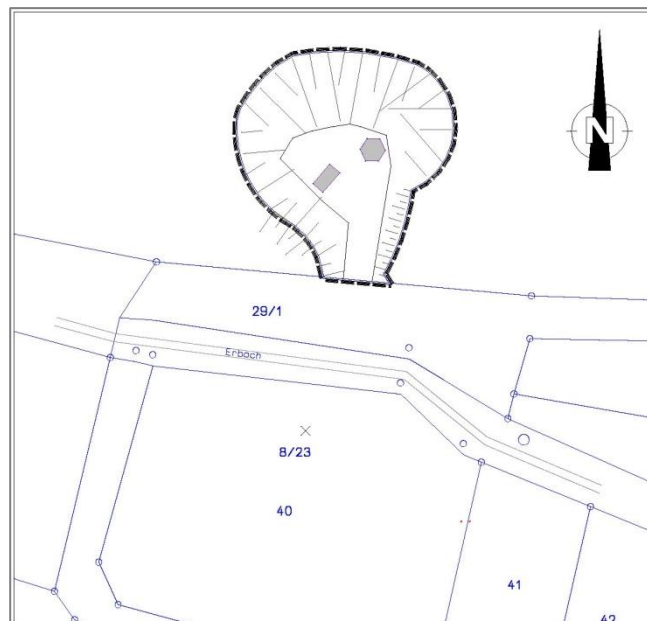
**Tabelle 5:** Übersicht Geltungsbereiche Flächennutzungsplanänderung, Kraus 2020



**Abbildung 8:** B-Planbereich "Umwelt- und Grillhütte Elz", Quelle: Natureg Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020



**Abbildung 9:** "Buchenaufforstung", Quelle: Natureg -Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020



**Abbildung 10:** Rückbau aktuelles Grillplatzgelände, Quelle: Natureg Viewer (2020), bearbeitet Kraus 2020

## 1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine natur- und forstrechtliche Abstimmung wurde im Vorfeld getroffen, um die Plangenehmigung, insbesondere die Flächennutzungsplanänderung, sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Voraussetzung hierfür ist eine adäquate Ausweisung einer Forstfläche im Sinne des Walderhaltungsgesetzes.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2019
Amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.05.2020
Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.05. bis einschl. 17.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	18.05. bis einschl. 26.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.09.2020
Amtliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	01.10.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.10. bis einschl. 18.11.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Tabelle 6: Verfahrensverlauf

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









Die Gemeinde stellt für die Öffentlichkeitsbeteiligung sicher, dass jedermann für o.g. Zeitraum Einsicht in die Verfahrensunterlagen unter Beachtung der jeweils gültigen Hygienevorschriften der Corona-Pandemie nehmen kann. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden auch in der Bekanntmachung getroffen. Die Behördenbeteiligung findet gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt.

## 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.



	Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1)		Vorbereichsgebiet oberflächennaher Lagerstätten (6.5-1)
	Vorbereichsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2)		Vorbereichsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)		Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1)
	Vorbereichsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)		Vorbereichsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)

**Abbildung 11:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Darstellung Markierung des Bereiches des jetzigen und des geplanten Grillplatzes (1) sowie der Buchenaufforstung (2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2020

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorbereichsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Dieses wird überlagert durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbereichsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Ob das Plangebiet in einem „Vorbereichsgebiet für Natur und Landschaft“ liegt ist maßstabsbedingt nicht erkennbar.

Faktisch ist die Wiesenfläche des Plangebietes durch die umliegenden Waldbestände als Waldwiese im Sinne des Bundeswaldgesetzes zu bewerten (Abstimmung Untere und Obere Forstbehörde). Die im Regionalplan dargestellten bachbegleitenden Grünlandzüge sind im direkten Planumfeld nicht vorhanden. Hier hat sich überwiegend Wald oder eine Nutzung von Freizeitgärten etabliert. Das Plangebiet selbst ist eine der letzten offenen Grünlandflächen im Planumfeld. Mit der Planung werden die Grünlandbereiche weitgehend erhalten,

insbesondere im Anschluss an den Erbach. Von dem ca. 3.100 m<sup>2</sup> großen Wiesenflächen bleiben im Zuge der Planung mind. ca. 2.280 m<sup>2</sup> zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet wird im RPM 2010 gleichzeitig als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Von der Bauleitplanung/dem Vorhaben gehen aufgrund der angestrebten Nutzung und Kleinflächigkeit der Versiegelung keine grundsätzlichen Einschränkungen für das Klima aus. Die geplanten Gehölzpflanzungen werden sich positiv auf das Frischluftpotential auswirken.

Die Planung steht dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht entgegen. Die Grünflächen bleiben weitgehend erhalten. Das Plangebiet bleibt funktionaler Bestandteil des regionalen Grünzuges.

Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

## **2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz (1998)**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung. Darüber hinaus ist er maßgeblich als öffentlicher Belang im Rahmen der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz von 1998 stellt den Bereich des Plangebietes Umwelt- und Grillhütte als Fläche als Maßnahmenfläche zur Erhaltung und Anlage von Staudenfluren oder Röhrriechen dar. Die optische Planqualität erlaubt keine eindeutige Zuordnung der Flächenbelegung und weiteren Symbolen. Lt. Legende müssten die Staudenfluren und Röhrriechen noch mit einem Buchstaben gekennzeichnet sein. Dies sind sie jedoch im Plangebiet nicht. Künftig müsste die Fläche als Grünfläche mit der Symbolik Grillplatz, Schutzhütte und Schießanlage belegt werden. Eine entsprechende FNP-Änderung ist vorzunehmen. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Aktuell wird die Wiesenfläche des Plangebiets von dem angrenzenden Schützenverein zum Bogenschießen genutzt. Sie wird von der Forstwirtschaft (Abstimmung Untere und Obere Forstbehörde) als Waldwiese gem. § 2 Bundeswaldgesetz und somit als Wald im Sinne dieses Gesetzes gewertet. Die Darstellung bzw. Festsetzung im FNP bzw. im B-Plan sind dementsprechend unbedeutend (Kommentar zum BWaldG, 3. Auflage, Seite 136) wie auch die teilweise Einfriedung mit einer Hecke oder die sonstige anthropogene Beeinflussung (Kommentar zum BWaldG, 3. Auflage, Seite 137). Gem. Vorabstimmung mit der Unteren und oberen Forstbehörde kann der geplanten Nutzung zugestimmt werden, wenn der alte Grillplatz zurückgebaut wird und an anderer Stelle in der Gemeinde im Sinne des Walderhaltungsgesetzes die Flächendifferenz aus Neuausweisung und Rückbau jetziger Grillplatz entsprechend aufgeforstet wird. Die Aufforstung und Umwandlung in Wald kann auf einer 1.760 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche am Rande der Autobahn A3 erfolgen. Eine Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Der Bereich des jetzigen Grillplatzes ist als Wald mit der Zweckbestimmung Grillhütte und Schutzhütte gekennzeichnet. Nach Rückbau des Grillplatzes ist die Symbolik Grillplatz und Schutzhütte im Zuge der FNP-Änderung zu entfernen. Diese erfolgt im Parallelverfahren.



### **3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Das Plangebiet wird gem. der geplanten Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der nördliche Teil mit der Zweckbestimmung Bogenschießanlage und der südliche Teil mit der Zweckbestimmung Grillplatz / Umwelt- und Grillhütte. Grundlage hierfür bildet ein Planungskonzept. Hierin wird deutlich, dass die bachnahen Bereiche unverändert bleiben und der Gewässerrandstreifen frei von baulichen Anlagen bleibt. Das Baufenster wird mit kurzem Erschließungsweg und an der Stelle des ehemaligen Wohngebäudes angeordnet.

##### **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grillplatz / Umwelt- und Grillhütte**

Für die Umwelt- und Grillhütte mit Sanitäranlagen ist eine Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m über dem vorherrschenden Bodenniveau. Für Stellplätze und weitere Nebenanlagen (u.a. Terrasse, Überdachungen, Grill- und Feuerstelle, Sitzplatz, Holzlager) können max. 450 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Platzierung der typischen Ausstattungselemente und die notwendige Infrastruktur für den Betrieb eines Grillplatzes sowie die Errichtung einer Umwelt- und Grillhütte mit Sanitäranlagen sollen gestattet werden. Das Gebäude darf eine Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> einnehmen. Mit diesen Festsetzungen ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung von erheblichen Umwelteinwirkungen im Außenbereich sichergestellt.

##### **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bogenschießanlage**

Auf der Bogenschießanlage sind Fundament/Versiegelungen von max. 20 m<sup>2</sup> für die Zielscheiben oder sonstigen Ausstattungselementen, außerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens, zulässig.

Für die Nutzung kann die vorhandene Wiese, auf der bereits an geplantem Ort und Stelle das Bogenschießen ausgeübt wird, erhalten bleiben. Die Zielscheiben stehen aktuell frei auf der Wiese ohne Befestigung. Vorsorglich gesetzlicher Bestimmungen oder Änderung des Produktes sind Fundamente/Versiegelungen von max. 20 m<sup>2</sup> für die Zielscheiben oder sonstigen Ausstattungselementen außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Erbachs ausgeschlossen werden.

##### **Stellplätze, Zufahrt, Zuwegung**

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nur in den gekennzeichneten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig und in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

Um die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt zu vermindern sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

##### **Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen**

Die Nutzung des Plangebietes für Gebäude ist nur solange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der Nutzung des Grillplatzes, des Kindergartenquartiers für Waldtage und der Umweltbildung steht. Die Gebäude sind zweckgebunden den geplanten Nutzungen gewidmet.

### **3.2 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Die nicht überbaubaren und versiegelbaren Grundstücksflächen sind als Wiese zu erhalten. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Regionalen Grünzuges sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Mit dem größtmöglichen Erhalt der klimawirksamen Biotopstrukturen wird der Funktion Rechnung getragen.

#### **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den Flächen A und B wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes festgeschrieben. Fläche A beinhaltet die bestehende Kompensationsfläche (Maßnahmen-Nr.: G\_AA003660). Hiermit wird die Einbindung des Grillplatzes in die Landschaft sichergestellt und die Pufferzone zum Erbach gewahrt.

Auf der Fläche 1 sind drei Laubbaumhochstämme (*Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*) und auf der Fläche 2 sind zwei Laubbaumhochstämme (*Carpinus betulus*, *Sorbus aucuparia*) und zur Unterpflanzung beider Flächen pro 10 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch (*Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*, *Corylua avellana*) zu pflanzen.

Mit den Anpflanzungen sollen die Nutzungstrennung verdeutlicht und die Räume gegliedert werden.

Im Eingangsbereich des Grillplatzgeländes sind 3 heimische Laubbaumhochstämme (2x *Acer campestre*, 1x *Sorbus aucuparia*) zu pflanzen. Hiermit wird die Zufahrt des Grillgeländes verdeutlicht und die Anlage eingebunden sowie das Ortsbild aufgewertet. Alle o.g. Pflanzmaßnahmen mindern die Eingriffswirkungen und wirken sich positiv auf die Schutzgüter aus.

Pflanzqualität:

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

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

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 HBO**

#### **Fassaden**

Die Fassade der Umwelt- und Grillhütte ist in Holz zu gestalten oder mit Holz zu verkleiden. Es sind ausschließlich unauffällige, dem Landschaftsraum angepasste gedeckte Holzfarbtöne, zu verwenden. Die Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbildes durch die Verwendung typischer Baumaterialien im Wald.

### **Dachform**

Für die Umwelt- und Grillhütte sind nur Sattel- und-Pulldächer zulässig. Die Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbildes durch die Verwendung typischer Dachformen von Gebäuden/Hütten im Wald.

### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung ist glänzendes Material unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Solaranlagen vermindern den Einsatz konventioneller Energieträger und tragen somit zum Klimaschutz bei.

## **3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG**

### **Verwertung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort verwertet, auf dem Grundstück versickert oder in den Erbach eingeleitet werden.

## **3.5 Hinweise**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel 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. Der Hinweis dient zur Vermeidung einer etwaigen Beschädigung von Bodendenkmälern.

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 erlaubt.

Das Plangebiet liegt gem. Stellungnahme des RP Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Sondierung auf Kampfmittel ist vor Baubeginn erforderlich.

## **4 Verkehrserschließung**

Das Grundstück wird über die Kreisstraße K 346 und die asphaltierte Straßenanbindung „In den Kalkwiesen“ erschlossen. Diese Erschließung sichert auch die Zufahrt zum Forsthaus und dem Schützenverein.

Zu- und Abgangsverkehr ins Plangebiet soll vorzugsweise fußläufig oder mit dem Fahrrad erfolgen. Hierzu werden Fahrradabstellanlagen zur Verfügung gestellt.

Für den motorisierten Verkehr werden Stellplätze östlich und westlich des Eingangsbereiches ausgewiesen. Vom Plangebiet aus verteilt sich der motorisierte Verkehr in nur eine Richtung (Sackgasse), Richtung K 346 nach Elz oder Niedererbach.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Anschlussmöglichkeiten und Kapazitäten sind im öffentlichen Netz vorhanden. Das Plangebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden, die im Weg "In den Kalkwiesen" durch die Anbindung des Forst- und Schützenhauses sowie der ehemaligen Wohnbebauung vorhanden sind.

### **5.1 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist herzustellen. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der genaue Anschlusspunkt ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

#### **5.1.1 Brandschutz, Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird im Brandfall über öffentliche Hydranten des Trinkwassernetzes gewährleistet. Detaillierte Voraussetzungen sind im weiteren Verfahren zu eruieren und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an die Abwasserentsorgung anzuschließen. Der genaue Anschlusspunkt "in den Kalkwiesen" ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

### **5.3 Stromversorgung**

Alle benötigten Medien liegen im Weg "In den Kalkwiesen" vor, sodass die notwendigen Anschlüsse zur Versorgung des Plangebietes erfolgen können.

### **5.4 Abfall**

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung ist für die umliegenden Nutzungen und Anlieger, entlang des Weges "In den Kalkwiesen" geregelt, sodass von entsprechenden Voraussetzungen für das Plangebiet ausgegangen werden kann.

## **6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange**

### **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. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren

Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bauleitplanung keine erheblichen Wirkungen nach sich zieht. Nachteilige Umweltwirkungen können durch entsprechende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden. Für detaillierte Aussagen verweisen wir auf den Umweltbericht.

## **6.2 Eingriffsregelung**

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

Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen der Bauleitplanung mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier insbesondere der Rückbau des jetzigen Grillplatzes mit anschließender Aufforstung, ausgeglichen werden können.

## **6.3 Artenschutz**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Jahr 2019 und 2020 im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar 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 in dem Anhang zum Umweltbericht (Teil 2) detailliert beschrieben.

# **7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

## **7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Nächstgelegenes oberirdisches Gewässer ist der Erbach. Er grenzt im Norden an das Plangebiet an. Für ihn ist kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

## 7.2 Wasserschutzgebiete

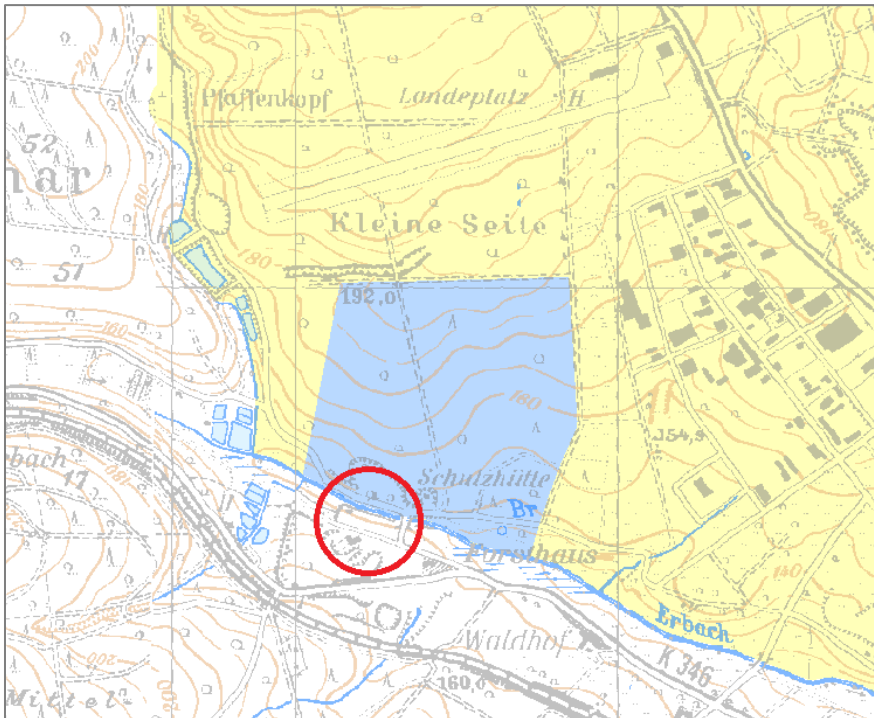


Abbildung 12: Wasserschutzgebiet, Quelle: gruschu.hessen.de (2019)

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes. Nördlich des Erbachs grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III „WSG Bohrbrunnen IV im Erbachtal, Elz“ an. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.7.1994 (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1994, Nr. 38, Seite 2738) trifft eine Reihe umweltrelevanter Anordnungen, die zu beachten sind.

Die Planung hat keinerlei erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

## 8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt gem. Stellungnahme des RP Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Sondierung auf Kampfmittel ist vor Baubeginn erforderlich.

## 9 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau

Im Plangebiet wurde früher Kalk abgebaut. Ob und in welchem Umfang die Planfläche selbst tangiert war ist nicht bekannt. Die Planfläche liegt im Regionalplan außerhalb des Vorbehaltsgebietes oberflächennaher Lagerstätten.

Der Gemeinde ist keine Vornutzung bekannt, die einen Altlastenverdacht begründen würde. Die Planfläche war in 1994 noch mit einem Wohnhaus bestanden. Im Landschaftsplan der Gemeinde Elz wird die Fläche als Baustelle, Schotter- und Lagerfläche bezeichnet. Dies lässt vermuten, dass zum Zeitpunkt der Kartierung in 1996 der Abbruch bereits vollzogen war.

## 10 Immissionsschutz

Von dem Plangebiet werden Lärm- und Licht- und Geruchsemissionen ausgehen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

## 11 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Denkmäler im Hessischen Denkmalverzeichnis ausgewiesen. Es sind auch keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Gemeinde nicht vor. Da die Fläche ehemals mit einem Gebäude bebaut war, ist davon auszugehen, dass durch die Abriss- und Rückbauarbeiten auf dem überwiegenden Teil kein natürlicher Boden mehr ansteht. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und dem gesetzeskonformen Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 12 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde werden für die Grillhütte nicht benötigt.

## 13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

## 14 Flächenbilanz

<b>Bebauungsplan Grillhütte Elz</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
- davon überbaubar	150	4,07%
- davon versiegelbar für die Bogenschießanlage	20	0,54%
- davon versiegelbar für den Grillplatz	450	12,20%
- davon Wiesenfläche	2.288	62,01%
- davon Strauch- und Baumpflanzungen	782	21,19%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.690</b>	<b>100,00%</b>

Tabelle 7: Flächenbilanz

## **15 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Elz die Umsetzungskosten für die Anlage des Grillplatzes und den Bau der Grillhütte.

Elz, den 30.09.2020

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Elz  
Im Auftrag

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



## **TEIL 2 -**

# **Umweltbericht**