



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Über der Obererbacher Straße“ der Gemeinde Elz - Ortsteil Malmeneich

The document is a comprehensive planning report. It starts with a title page on the left showing the municipality logo and project name. The main body contains a site plan with various colored areas representing different planning zones. To the right of the plan are several columns of text, likely containing the 'Begründung' (justification) and specific regulations for each zone. On the far right, there are administrative sections including 'Verfahrensanweisung' (procedure instructions), 'Voraussetzungen' (preconditions), and 'Übersichtsplan' (overview map). The bottom right corner features a signature line and the date 'Vorentwurf 1.8.2023'.

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

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

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

Planstand: August 2023

Inhalt

TEIL 1 Ziel, Zweck und wesentliche	III
Auswirkungen des Bauleitplanes	III
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Planziel	4
1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung	4
1.3 Planungskonzept	6
1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf	7
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	8
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)	8
2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz	10
2.3 Schutzgebiete und Biotope	11
3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	15
3.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)	15
3.6.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten	15
3.6.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen	15
3.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
3.7 Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)	17
3.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	17
3.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
3.8.2 Begrünung von baulichen Anlagen	17
3.9 Hinweise	18
3.9.1 Bodendenkmäler	18
3.9.2 Artenschutz	18
3.9.3 Verwertung von Niederschlagswasser	18
3.10 Gesamtwürdigung der Festsetzungen	18
4 Verkehrserschließung	19
5 Ver- und Entsorgung	19
5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	19
5.2 Abwasserentsorgung	19
5.3 Stromversorgung	19

5.4	Abfall.....	19
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange.....	19
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	19
6.2	Eingriffsregelung.....	20
6.3	Artenschutz.....	20
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	20
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer.....	20
7.2	Wasserschutzgebiete.....	21
8	Kampfmittel.....	21
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	21
10	Immissionsschutz.....	21
10.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung.....	21
10.2	Verkehrslärm.....	22
11	Denkmalschutz.....	22
12	Sonstige Infrastruktur.....	22
13	Bodenordnung.....	22
14	Flächenbilanz.....	22
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Betrachtungsgebiet „Unter dem Reiserberg“.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Betrachtungsgebiet „Über der Obererbacher Straße“.....	5
Abbildung 3: Konzeptentwurf, Kraus 2023.....	6
Abbildung 4: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	6
Abbildung 5: Geltungsbereich Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“.....	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023.....	8
Abbildung 7: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche.....	10
Abbildung 8: Gesetzlich geschützte Biotop § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2023.....	12
Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: geodaten.naturschutz.rlp.de, 2023.....	12
Abbildung 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrri.hessen.de (2023).....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2022.....	7
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	8
Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise.....	15
Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2023.....	16
Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2023.....	17
Tabelle 6: Flächenbilanz.....	23

T E I L 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am **26.09.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Über der Obererbacher Straße" im Ortsteil Malmeneich im Regelverfahren mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Umweltprüfung mit Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Wohnraumnachfrage in der Gemeinde Elz sowie deren Ortsteil Malmeneich übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Auch mittel- bis langfristig ist von einem Wohnungsfehlbedarf auszugehen. Mögliche Bauflächen sind daher zu identifizieren und auf Bebaubarkeit im Sinne gesunder Wohnverhältnisse zu prüfen. Zahlreiche Anfragen ortsansässiger junger Menschen bezüglich bebaubarer Flächen konnten in der Vergangenheit nicht befriedigt werden. Eine letzte Baugebietsausweisung in dem Ortsteil Malmeneich hat im Jahr 1993 mit dem Bebauungsplan „Am Reiserberg“ stattgefunden. Eine Ermittlung der vorhandenen Baulücken sowie die Anfrage zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurden von Seiten der Gemeinde durchgeführt. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht nicht. Anhand eines Interessenbekundungsverfahrens welches in Abstimmung mit dem RP Gießen innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt wurde, konnte den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum bestätigen.

1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse für Baugrundstücke (Bauwillige), für den Ortsteil Malmeneich, durchgeführt. In diesem Verfahren haben sich insgesamt 23 Interessenten gemeldet, von denen 15 ursprünglich aus Malmeneich stammen oder aktuell dort wohnen.

Daraufhin wurde durch die Gemeinde Elz zunächst die Eigentümer von unbebauten Baugrundstücken innerhalb der Ortslage befragt ob diese bereit sind, geeignete Flächen zu veräußern. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht bei keinem der Eigentümer ein Verkaufsinteresse.

Anschließend wurde eine Standortalternativenprüfung im Ortsteil Malmeneich und deren angrenzenden Flächen vorgenommen. Aufgrund der eingeschränkten Verkaufsbereitschaft an den Ortsrand angrenzender Flächen sowie den vorhandenen Biotopstrukturen (waldähnliche Flächen) innerhalb der Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft westlich der Gemeinde, konnten nur zwei Flächen identifiziert werden welche für eine Wohngebietserweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung geeignet sein könnten. Für beide Flächen „Unter dem Reiserberg“ im Norden der Ortsrandlage sowie „Über der Obererbacher Straße“ südlich der Ortsrandlage wurden städtebauliche Voruntersuchen durchgeführt.

Lage „Unter dem Reiserberg“

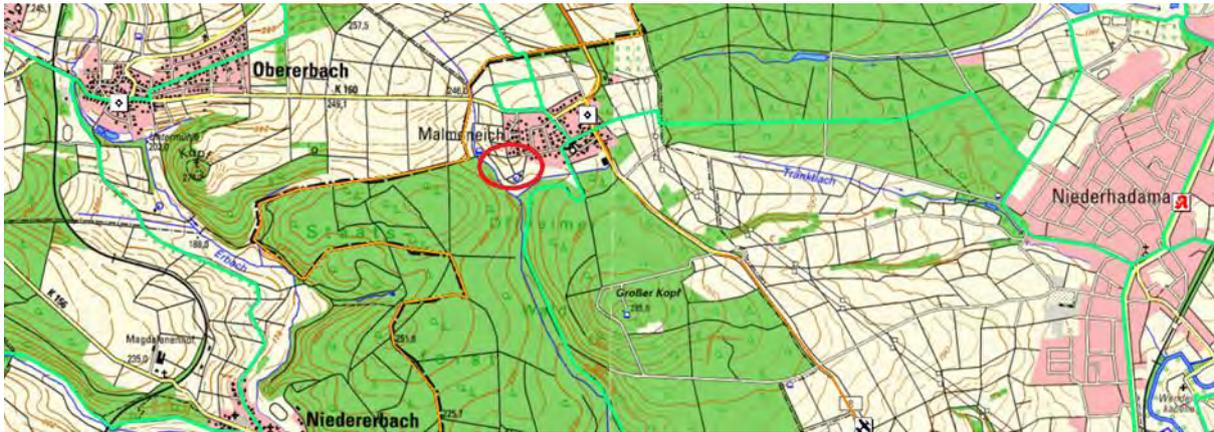


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Betrachtungsgebiet „Unter dem Reiserberg“

Lage „Über der Obererbacher Straße“

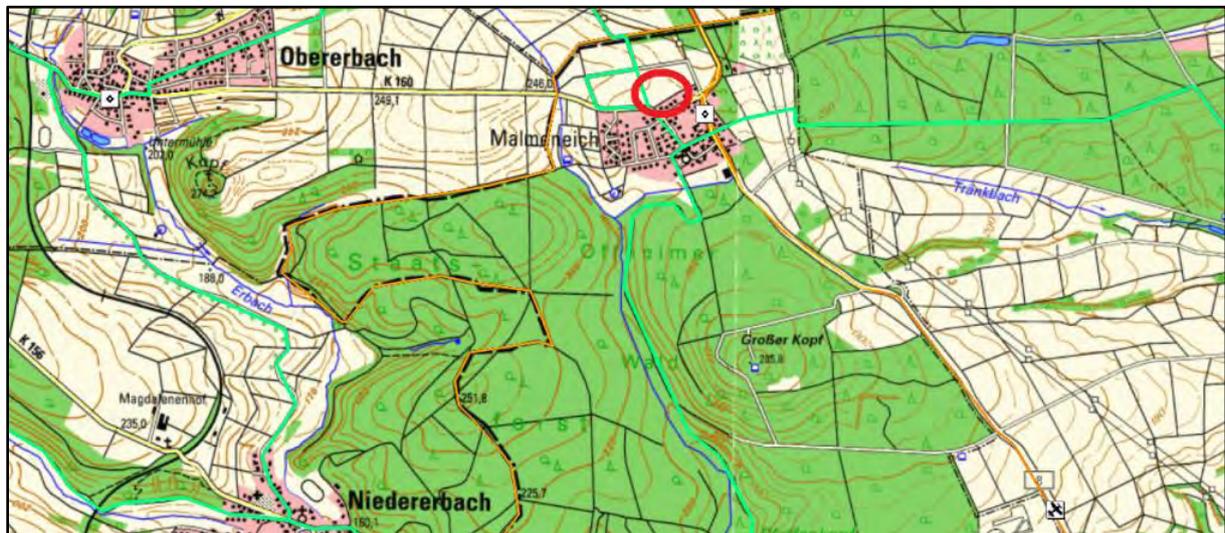


Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Betrachtungsgebiet „Über der Obererbacher Straße“

Das Betrachtungsgebiet „Unter dem Reiserberg“ wird im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als Fläche für Feldgras und Grünland + Streuobst + autochthone Laubsträucher sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ausgewiesen. Große Teile der Flächen liegen zudem im bestehenden Bebauungsplan „Am Reiserberg“ welche als öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) ausgewiesen sind. Auf diesen Flächen liegen überlagernd die Festsetzungen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft“ sowie die Entwicklung von Streuobstwiesen. Streuobstwiesen gehören nach § 30 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Aufgrund der der zuvor genannten Parameter sowie den örtlichen Gegebenheiten (u.a. Topografie) sind die Flächen als Standort für eine Wohnraumentwicklung als ungeeignet anzusehen.

Aufgrund dessen, dass das Betrachtungsgebiet „Über der Obererbacher Straße“ bereits im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als „Wohnflächen Planung“ ausgewiesen ist und somit bereits für die Entwicklung von Wohnraum vorgesehen wurde, sowie keine Umweltrelevanten Belange (u.a. geschätzte Biotope) entgegenstehen, ist das Plangebiet als

geeignet zu betrachten und zu favorisieren. Eine ausführliche Betrachtung und Beurteilung des Gebietes wird nachfolgend in den Verfahrensunterlagen vorgenommen.

1.3 Planungskonzept

Das nachfolgende Planungskonzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Es bildet die angestrebten Nutzungen sowie deren Lage ab. Im Konzeptentwurf ist die Entwicklung eines Wohngebietes inkl. notwendiger Erschließungsstraßen sowie einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Das Wohngebiet gliedert nördlich an die bestehende Wohnbebauung an.



Abbildung 3: Konzeptentwurf, Kraus 2023

1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 4: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Das ca. 7.623 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Malmeneich der Gemeinde Elz und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Fläche ist im GFNP der Gemeinde Elz als Wohnbaufläche Planung ausgewiesen. An das Plangebiet grenzen nördlich, östlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Wohnbebauung und südwestlich durch die Obererbacher Straße begrenzt. Über die Obererbacher Straße / Kreisstraße (K 344) wird die Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan
Gemarkung Malmeneich, Flur 11, Flurstücke (teilweise) 26, 41, 42, 43, 44, 45, 46 und 50
Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2022



Abbildung 5: Geltungsbereich Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine Vorabstimmung wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Gießen getroffen, um die Plangenehmigung sicherzustellen. Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	

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

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

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

Die Gemeinde sieht eine Auslegungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor. Die Gemeinde stellt für die Öffentlichkeitsbeteiligung sicher, dass jeder-mann für o.g. Zeitraum Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen kann. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden in der Bekanntmachung getroffen.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

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

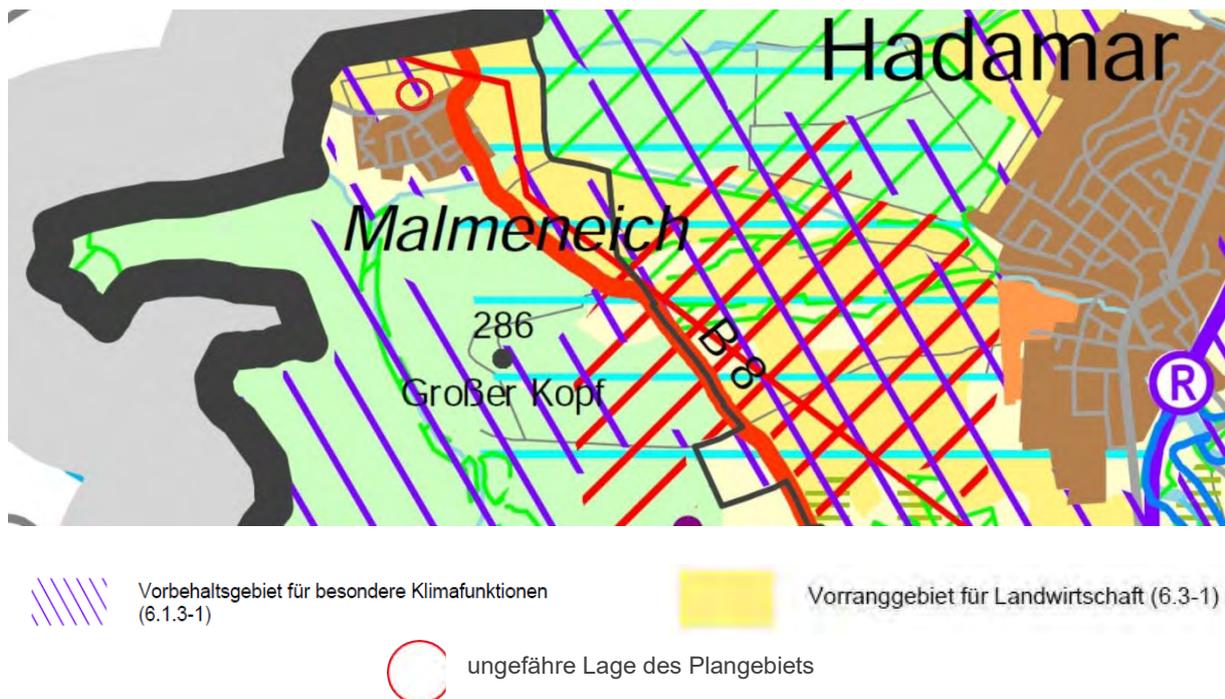


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt im Regionalplan Mittelhessen in einem Vorranggebiet Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Aufgrund abweichender Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie dem Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz aus dem Jahr 1998 fand eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung) statt.

Das RP Gießen beurteilte die vorliegende Situation wie folgt:

Die Fläche wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. Insofern stehen der geplanten Entwicklung zunächst insbesondere landwirtschaftliche Aspekte entgegen.

Allerdings ist die Fläche bereits im rechtskräftigen Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz enthalten, der aus dem Jahr 1998 datiert und damit vor dem derzeit gültigen Regionalplan 2010 (RPM 2010) genehmigt wurde. Im Sinne des Gegenstromprinzips wurden die in den gültigen Flächennutzungsplänen der Kommunen enthaltenen Flächen grundsätzlich in den RPM 2010 übernommen, es sei denn es wurden im Zuge der FNP-Aufstellung bereits Bedenken geäußert oder Flächen von der Genehmigung ausgenommen.

Dies war hier allerdings nicht der Fall. In der regionalplanerischen Stellungnahme vom 17.07.1995 zum FNP-Entwurf heißt es: „Die geplante Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Malmeneich (...) war bereits Gegenstand von Abstimmungsgesprächen. Gegen eine bedarfsorientierte Flächeninanspruchnahme (...) zugunsten eines Wohngebiets bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.“ Auch den Unterlagen zum Aufstellungsprozess zum RPM 2010 können keine Hinweise entnommen werden, warum diese Fläche nicht in den RPM 2010 übernommen wurde (allerdings wurde ihre Darstellung auch nicht von der Gemeinde Elz beantragt).

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der Kleinflächigkeit könne aus regionalplanerischer Sicht – trotz der Festlegung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ der Planung zugestimmt werden, wenn im Zuge der Bauleitplanung folgende Aspekte abgearbeitet werden:

Alternativenprüfung: es muss dargelegt werden, warum die Siedlungserweiterung nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft erfolgen kann und was den gewählten Standort für eine wohnbauliche Entwicklung auszeichnet. Die Gemeinde hat diese Prüfung wie in Punkt 1.2 dargelegt vollzogen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das gewählte Plangebiet ohne Alternative ist.

Landwirtschaft: es muss dargelegt werden, dass der Belang Landwirtschaft durch den Flächenentzug nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Gemeinde ist in Kontakt mit den Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen getreten sowie mit dem Landwirt, welcher die Flächen bewirtschaftet und auch selbst Eigentümer eine Teilfläche ist. Er hat der Gemeinde bestätigt, dass keine privaten und wirtschaftlichen Belange seines Betriebes durch die kleinflächige Ausweisung der Wohnbauflächen betroffen sind. Der Umweltbericht zeigt auf, dass die Ertragswerte der beanspruchten Böden zwischen 40 und 45 Wertpunkten liegen, sodass keine für die Landwirtschaft hochwertigen Böden beansprucht werden.

Klima: es muss dargelegt werden, welche klimatischen Funktionen die Fläche für das Siedungsklima des Ortsteils hat. Im Rahmen der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch die Entwicklung des Plangebietes max. 4.434 m² Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt werden können und rund 2.979 m² als Grünflächen offen gehalten werden. Eine erhebliche negativen Auswirkung auf das Klima kann aufgrund seiner Kleinflächigkeit sowie den grünordnerischen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die zuvor genannten Aspekte werden unter den entsprechenden Punkten in der Begründung sowie dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung ausführlich behandelt und erläutert.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte lässt sich der Bebauungsplan aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz



Abbildung 7: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche

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

- Wohnflächen Planung mit dem Hinweis 2.2
- Streuobst Planung umlaufend
- Autochthone Laubsträucher an der südöstlichen Plangebietsgrenze

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan heißt es unter Punkt 2.2:

Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche im Norden von Malmeneich auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft - ca. 0,5 ha.

Begründung:

Stärkung der Wohnfunktion von Malmeneich im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes.

Landschaftliche Ausgangslage und landespflegerische Bewertung:

Relativ ebene Ackerfläche ohne Grünbestände. Die geplante Bebauung bricht etwas aus der gewachsenen Haufenstruktur des Dorfes heraus und wirkt somit leicht landschaftszersiedelnd. Max. Bodenneuversiegelung: ca. 0,25 ha. Bei entsprechender Eingrünung dennoch landespflegerisch tragbar.

Landespflegerische Empfehlung:

Eingrünung zur offenen Feldflur mit einer mindestens 10 m breiten naturnahen Baum und Strauchhecke. Die Kompensation der Flächenversiegelung sollte durch Entwicklung von Extensivwiesen am rechten Ufer des Hasslerbaches im Westen von Malmeneich erfolgen. Die Fläche sollte erst beansprucht werden, wenn das Baugebiet "Reiser Berg" (Änderungsnummer 2.1) vollständig bebaut ist.

An das Plangebiet angrenzende Ausweisungen im GFNP:

Norden:	Ackerland mit teilw. Streuobst Bestand und Planung
Osten:	Grünland mit Streuobst Bestand gefolgt von Ackerland
Süden/Südosten:	Streuobst Bestand gefolgt von Gemischten Bauflächen
Südwesten:	Obererbacher Str. mit Straßenbegleitenden Autochthonen Laubsträuchern gefolgt von kleinflächigen Ackerland mit Streuobst Bestand gefolgt von Wohnbauflächen Bestand
Westen:	Feldweg gefolgt von Ackerland

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung vom 1998) stellt das Plangebiet als „Wohnflächen Planung“ dar. Der Bebauungsplan entspricht somit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Über der Obererbacher Straße“ wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

2.3 Schutzgebiete und Biotope

Natura 2000

FFH-Gebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (Objektkennung FFH-7000-018) befindet sich ca. 0,33 km nordwestlich. 2,40 km südwestlich liegt das FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (Objektkennung VSG-7000-002) befindet sich ca. 2,80 km entfernt in nordwestlicher Richtung. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ (Naturschutzgebiet-Nr. 1533017) rund 2,40 km südöstlich des Plangebietes. Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Natureg-Nr. 2531018) befindet sich 6,12 km südöstlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotope sind die Biotope „Gehölz nördl. bei Malmeneich, an der B 8“ ca. 0,10 km östlich, „Feuchtbrache südwestl. von Malmeneich“ ca. 0,35 km südlich sowie das Biotop „Feuchtbrache am Wasserwerk westl. Malmeneich“ ca. 0,40 km südwestlich des Plangebietes. Die Biotope werden von der Planung nicht tangiert.



Abbildung 8. Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2023

Ca. 1,20 km westlich befindet sich der Biotopkomplex „Feuchtwiesenbrache östlich Obererbach“ sowie ca. 1,05 km südwestlich das „Waldgebiet nordöstlich Niedererbach“. Die Planung löst keine Beeinträchtigungen der Biotope aus.

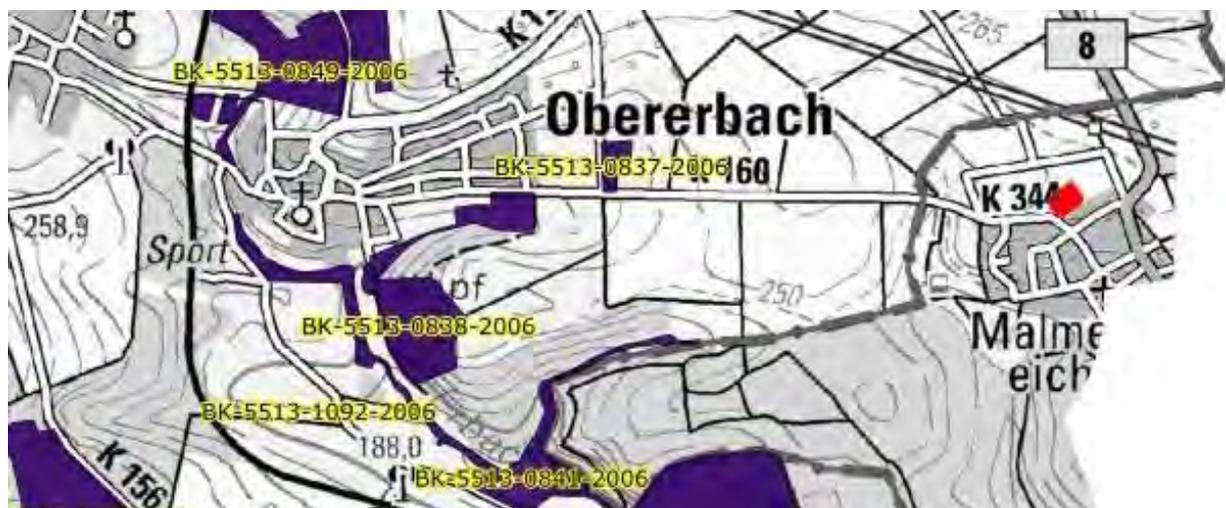


Abbildung 9: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: geodaten.naturschutz.rlp.de, 2023

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Planbereich „Über der Obererbacher Straße“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

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

Das Plangebiet wird in Fortführung der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Moderne Tankstellen werden in der Regel 24 Stunden, 7 Tage die Woche betrieben. Meist schließt sich zum Tankbetrieb ein Shopping Center zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit an, wodurch erhöhte Frequenzen von Passanten und Verkehrsteilnehmern auch in den Nachtstunden zu erwarten sind. Dies führt u.a. zu negative Lärmentwicklungen und kann zu einem sog. „Trading-Down“-Effekte in der Umgebung führen.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben durch die städtebauliche Zielvorstellung, den Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen zu legen. Daher sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Aufgrund der o.g. Gründe, den angrenzenden gewachsenen Siedlungsstrukturen mit ihrer Wohnnutzung und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse sowie zum Schutz des bestehenden sozialen und kulturellen Gefüges sind Tankstellen und Gartenbaubetrieben innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die umgebende Wohnnutzung entsprechend fortgeführt. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet lösen keine Konflikte mit der angrenzenden befindlichen Nutzung aus.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,2
zulässige Vollgeschosse:	II Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im WA auf max. 0,4 festgesetzt und richtet sich an den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die Festsetzung gewährt eine gute Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt. In den Baufenstern WA 1 und 2 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Hierbei wurde die umliegende Bebauung berücksichtigt welche sich überwiegend durch 2 Vollgeschosse plus Staffel-/Dachgeschosse widerspiegelt.

Um städtebaulich unerwünschte Ortsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von max. 11 m, gemessen über höchsten Anschnitt der Geländeoberfläche, festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie der vorhandene Topografie gewählt, sodass ein modernes und gesundes Wohnen unter Berücksichtigung gesetzlicher Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann. Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig. Eine Einfügung der Gebäudehöhen, in die örtliche Topografie sowie in den umliegenden Gebäudebestand ist somit gegeben.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die als WA festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- Bauweise: offen
- 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 überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. 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. Weiterhin schützen diese nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,4
	GFZ: 1,2
	Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.
Bauweise	o - offene Bauweise
Baugrenze	Verlauf durch bestehende Bebauung Erschließung definiert.

Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der 5 m breite Bereich entlang der Kreisstraße (K 344).

Dies sind insbesondere der Hauptanlage dienenden Flächen wie z.B. die Erschließung und Stellplätze sowie die sonstigen Nebenanlagen wie u.a. die Flächen für die Abfallbehälter. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg ist ein mindestens 5 m breiter Streifen im Bereich der Kreisstraße (K 344) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße „K 344“. Das Plangebiet selbst wird durch die Neuerrichtung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von mind. 6,50 m ausgebildet sowie für den Lastfall „Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“ ausgelegt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge müssen innerhalb der Straßenverkehrsflächen 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.

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

3.6.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.6.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht über-

steigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

3.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste bepflanzt werden und sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Um der Funktion des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) sowie der Ortsrandlage gerecht zu werden, soll im Randbereich des Plangebietes, hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein 5 m (nördlich) und 3 m (östlich) breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen und Krautstrukturen in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt/begrünt werden. Die Flächen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln. Mit den Festsetzungen sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen verringert werden.

Vorzugsweise sind heimische Laubbaum-Hochstämme sowie heimische Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen:

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

Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2023

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

Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2023

Pflanzenliste 3: Obstbäume

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

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

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

Zwetschge/Mirabelle: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:

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

Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, ist zur Rückhaltung und Gartenbewässerung zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l pro m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen.

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

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

3.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Gemäß § 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.

3.8.2 Begrünung von baulichen Anlagen

Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

Diese Festsetzung dient zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen durch die meist unattraktiven Abfallbehälter sowie zur Kontaktvermeidung durch nicht fachkundige Personen wie u.a. Kinder und die Reduzierung der Geruchsbelästigung durch die Anlagen.

3.9 Hinweise

3.9.1 Bodendenkmäler

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

Zur Vermeidung oder der Zerstörung von möglichen Bodendenkmälern wird vorsorgend o.g. Hinweis in die Plankarte aufgenommen.

3.9.2 Artenschutz

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

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

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

3.9.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 5 geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

Die Planung berücksichtigt und würdigt die wasserrechtlichen Grundsätze und Vorgaben.

3.10 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Schaffung von Wohnraum. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Elz sowie den gesetzlichen Vorschriften. Planungsrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Obererbacher Straße/Kreisstraße (K 344) im Westen für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Dienstleistungsbetriebe, Bewohner und Besucher erschlossen. Eine fußläufige Erschließung soll im engen Austausch zwischen der Gemeinde Elz und dem Straßenbaulastträger der K 344 (Kreis Limburg-Weilburg) geschaffen werden indem der vorhandene Fußweg in der Obererbacher Straße bis ins Plangebiet fortgeführt wird. Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen/festgesetzt. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung bzw. des Ausbaus festgelegt. In ca. 300 m Entfernung (Fußweg) zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Ortsmitte“. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Entsprechende Details sind im Rahmen der Baulichen Erschließung mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat durch die Gemeinde Elz stattgefunden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Entsprechende Details sind im Rahmen der Baulichen Erschließung mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat durch die Gemeinde Elz stattgefunden.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Entsprechende Details sind im Rahmen der Baulichen Erschließung mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat durch die Gemeinde Elz stattgefunden.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Kreisstraße (K 344) sichergestellt.

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 mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (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 wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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.

Durch die Gebietsausweisung entsteht ein Defizit von 49.750 Wertpunkten in der Bilanz. Das verbleibende Defizit kann vor Ort im funktionalen Wirkraum nicht sinnvoll kompensiert werden. Die Eingriffe können durch die Zuordnung zu einer vorlaufenden Kompensationsmaßnahme über ein Ökokonto ausgeglichen werden.

Im Laufe des Verfahrens werden geeignete Vorlaufende Kompensationsmaßnahme analysiert und zugeordnet.

6.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet 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 im Anhang zum Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) detailliert beschrieben.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Wasserschutzgebiete

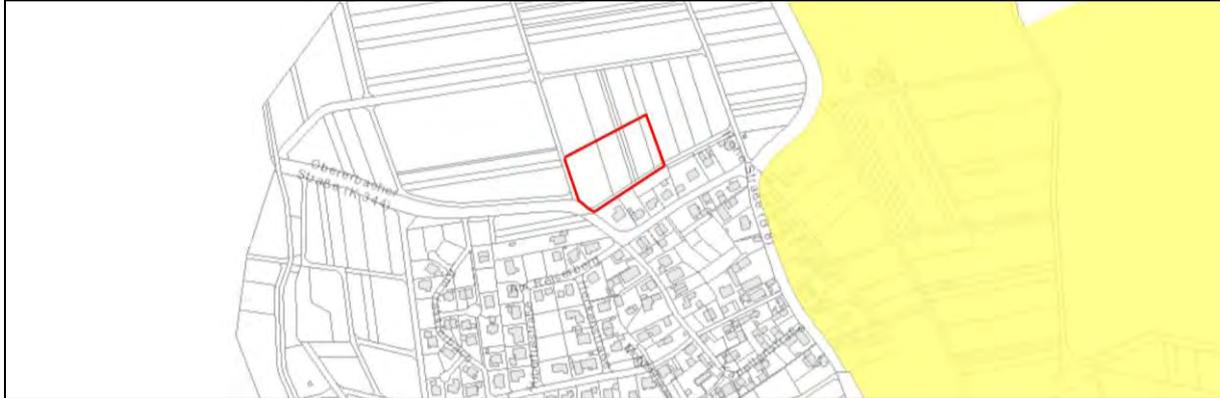


Abbildung 10: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrll.hessen.de (2023)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB I, II, III, Elz, der Schutzzone III“ befindet sich ca. 140 m östlich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

8 Kampfmittel

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Kampfmittelverdachtsfalle wird ein entsprechender Hinweis in der Plankarte ergänzt.

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Entsprechende Fachbehörden für Altablagerungen, Altlasten, Bergbau werden in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

10 Immissionsschutz

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung wirken.

10.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung 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.

10.2 Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Wohnquartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Straßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund ihrer Ortsrandlage sowie durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Kreisstraße (K 344) „Obererbacher Straße“, nicht erwartet.

11 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

Nächstgelegenes unter Schutz stehende Denkmal ist die Kapellenstraße 18, Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründe, in ca. 260 m. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

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

12 Sonstige Infrastruktur

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

13 Bodenordnung

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

14 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.673	74,44
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,4 (WA)	2.269	40
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,6 (WA)	1.135	20
davon Grünfläche	2.269	40
Grünflächen hier: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	710	9,3

öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.030	13,5
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg	210	2,8
Gesamtfläche Geltungsbereich	7.623	100

Tabelle 6: Flächenbilanz

15 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den 18.09.2023

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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