

Gemeinde Elz

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

„Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“
Im Ortsteil Elz

Begründung

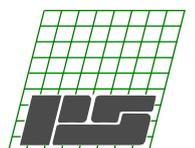


Entwurf

Planstand: Entwurf September.2019
Bearbeiter: Büro Hendrik Christophel, Lena Wiemer

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Impressum

Auftraggeber

Gemeindevorstand der Gemeinde Elz
Rathausstraße 39
65604 Elz

Auftragnehmer

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

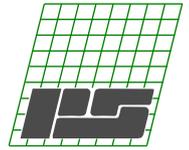


Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

1	Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Inhalte der Planänderung	6
5	Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Baugrenzen	7
5.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	7

Teil B: Umweltbericht



1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

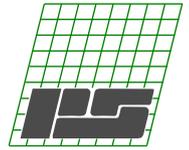
Eine planungsrechtlich bewegte Geschichte mit teilweise nur schwer nachvollziehbaren, zu unterschiedlichen Zeiten über Jahrzehnte aufgetretenen Entwicklungen und Planungsentscheidungen auf allen Ebenen bilden die Grundlage und damit die Veranlassung dafür, die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung der plangegegenständlichen Flächen zu schaffen.

Über alte Fotografien konnte belegt werden, dass der „Platz“ als geschotterte Fläche bereits seit über 60 Jahren so genutzt wird, wie er sich in Teilen heute noch präsentiert. Nur ist es versäumt worden, mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 die erforderlichen Schritte für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bestands einzuleiten. Erst mit Aufstellung eines Bebauungsplans „Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse“ im Jahr 1982 war die Möglichkeit hierzu gegeben.

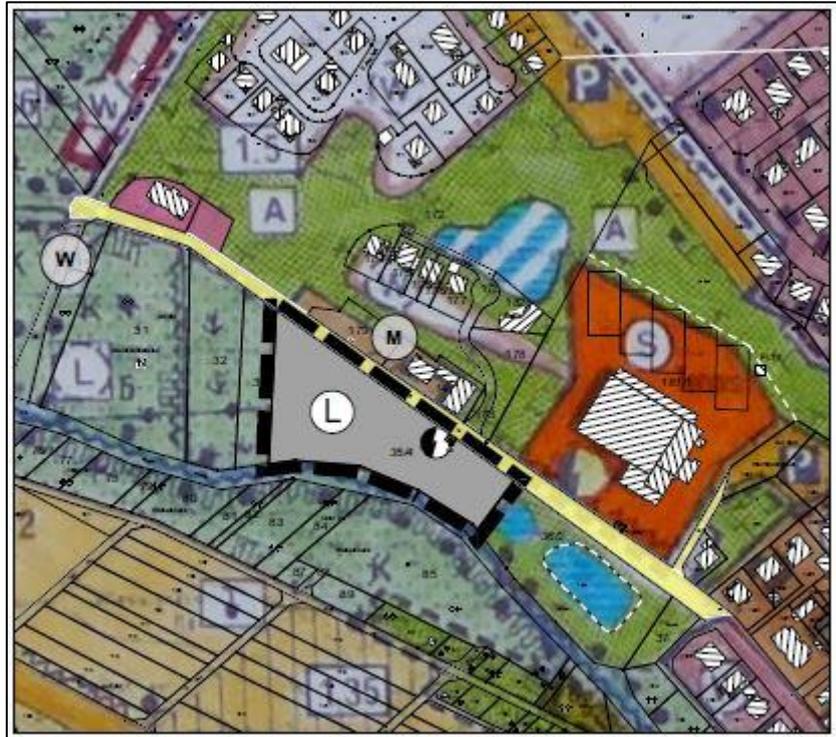
Dieser Bebauungsplan wurde nicht – auch nicht näherungsweise umgesetzt, besitzt aber wohl noch Gültigkeit, da er trotz Funktionslosigkeit nie aufgehoben worden ist. Dadurch erhöht sich das städtebauliche Handlungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, zumal für die vorliegenden Planungen und Zielsetzungen der rechtliche Bestand, vor allem „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ und „Neuanlage“ von Weihern im Bereich von ehemaligen Kieswaschteichen zu Grunde zu legen war. Dies stand und steht noch immer baurechtlichen Zulässigkeiten im Weg.

Das Plangebiet soll als geschotterte Fläche, die seit über 60 Jahren in dieser Form genutzt wird, auch weiterhin als solche genutzt werden.

Hierzu bedarf es jedoch einer konkreten Bauleitplanung, denn bislang existieren für diesen Bereich nur der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Feriendorf zwischen Lattengasse und Sandweg“ aus dem Jahr 1982 der – s.o. – nie umgesetzt worden ist so wie der wirksame Flächennutzungsplan von 1998, in dem die Fläche mit der Markierung „Schotterflächen/Rohböden“ dargestellt ist.



2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

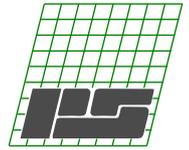


Der Geltungsbereich des Änderungsplans zum Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand der bebauten Ortslage von Elz. Er grenzt nördlich an die Lattengasse und das daran liegende Mischgebiet, westlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Süden fließt der Erbach von West nach Ost, und in südöstlicher Richtung grenzt eine Teichanlage an das Gebiet an. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.200 qm.

Das Plangebiet soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entsprechend der konkreten Ziele des Vorhabens sind nur solche Nutzungen zulässig, die dem speziellen Nutzungszweck des Vorhabens dienen. Die Zulässigkeiten werden demnach im Bebauungsplan auf Grundlage des § 12 BauGB getroffen.

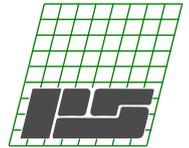
Die vorliegende Planung ist standortbezogen und kann an keinem Alternativstandort umgesetzt werden, da die vorgesehene Festschreibung des Lagerplatzes, so lange er vorhanden ist, einen engen Zusammenhang zum Betriebssitz der Firma Martin aufweist, der auch nicht aufgegeben werden kann.



Weitere, historische Gründe für die Standortwahl sind darin zu sehen, dass der gesamte Bereich zwischen Sandweg und Lattengasse von auf Bergbaumineralien verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt ist, wo früher bergbauliche Arbeiten stattgefunden haben. Eine genaue Lokalisierung von Schächten und die sie verbindenden Strecken ist trotz eines vorhandenen Grubenbildes nicht möglich. So fehlen Koordinatenangaben und die eingezeichnete Topographie, weswegen sie sich durch den zwischenzeitlich nicht unter Aufsicht der Bergbehörde durchgeführten Abbau von Kies auch nicht in die heutige Darstellung einpassen lässt.

Bereits vor 1940 wurde nördlich der Lattengasse im Bereich des Geländes der „Martin Naturstein KG“ ein Steinbruch und ein Kieswerk betrieben. Verschiedene Luftbilder aus den 1930er Jahren und aus den Jahren 1952/53 zeigen mehrere kleine Kiesgruben und eine flächenhafte Kiesgrube sowie das eigentliche Plangebiet als zu diesen Gruben zugehörige Waschfläche mit Lagerplatz (vgl. Umweltbericht S. 10).

In dem ersten Bebauungsplan für den Gesamtbereich „Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse“ ist die Fläche als Absatzbecken festgesetzt, in der 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist sie gar nicht mehr enthalten. Demzufolge ist der plangegegenständliche Bereich baurechtlich nicht genehmigt und als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Hier besteht also städtebaulicher und verfahrenstechnischer Handlungsbedarf, dem mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wie auch des Bauungsplans abgeholfen werden kann, indem grundlegende und wesentliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.



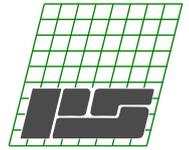
3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Planausschnitt RPM 2010

Der Bereich des Lager- und Schotterplatzes ist mit seiner Randlage zur geschlossenen Bebauung im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ dargestellt. Dies betrifft auch die westlich und nördlich anschließenden Siedlungsflächen. Südlich angrenzend, außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein größeres „Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Diese beiden Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Situation entspricht die Darstellung der gewerblichen Baufläche als Lager- und Schotterplatz den Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB und ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

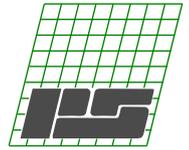


3.2 Flächennutzungsplan



Geltungsbereich und Planinhalte des Flächennutzungsplans von 1999

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz von 1999 ist der betreffende Bereich als „Schotterfläche, Rohböden“ dargestellt. Damit handelt es sich nicht um die Darstellung einer Baufläche, sondern lediglich um die Beschreibung einer Flächencharakteristik. Diese Darstellung beinhaltet nicht die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung in diesen Bereich, wofür demnach die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO erforderlich ist. Der in diesem Sinn geänderte Flächen-nutzungsplan wird im Parallelverfahren durchgeführt, damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.



4 Inhalte der Planänderung

Der alleinige Inhalt der Planänderung besteht aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche „Lagerplatz“ anstelle der Darstellung „Schotterfläche/Rohböden“, die nur eine Flächencharakterisierung beinhaltet. Übernommen wird die Darstellung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“. Die Darstellung der Zweckbestimmung „Fischteichanlage“ befindet sich innerhalb einer Grünfläche und liegt knapp außerhalb Plangebiets am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan beinhaltet hierzu die nachfolgend angeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplans sind neben den Übernahmen aus dem Umweltbericht an dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie an der Abwägung der Beteiligung im Verfahren zur frühzeitigen nach § 3 und § 4 jeweils Absatz 1 orientiert:

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Orientiert an den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB ist für die planerische Absicherung des vorhandenen Standorts als Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Darstellung als „Lagerplatz“ erfolgt analog zu den allgemeinen Zulässigkeiten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Innerhalb dieses Lagerplatzes sind den Anforderungen entsprechend ein Lager für Steinmuster mit Gartenhütte, Kiesboxen für lose Natursteine und Naturkiesel, Lagerflächen für Natursteine aller Art in Holzkisten und auf Paletten sowie Containerstellflächen und Stellflächen für Findlinge und Quaderblöcke zulässig. Der Lagerplatz ist in seiner wasserdurchlässigen Befestigung zu erhalten, soweit nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erforderlich machen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 6.293 qm, die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3 m über bestehender Geländeoberkante betragen. Diese Festsetzungen stimmen mit dem Bestand überein.



5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen umfassen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer kleinen Trafostation den gesamten Lagerplatz. Da der Geltungsbereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, wird ein mit den maßgebenden Behörden abgestimmter Abstand von 5 m zum Uferrand eingehalten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Laut der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden thermische Solar und Fotovoltaikanlagen für zulässig erklärt. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante zulässig, wobei ein Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung eingehalten werden muss. Zum Schutz des Uferrandstreifens und der Ortseingrünung ist eine Abgrenzung der Lagerfläche durch Grenzmarkung mit Holzpfosten anzulegen.

Teil B: Umweltbericht

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht in vollem Umfang dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entspricht.

Elz, den

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister