

Entwurf des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung

zur

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ der
Gemeinde Elz im Ortsteil Elz

Verfahrensschritt: Entwurf für die Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstraße 4, 65549 Limburg
Telefon 06431 – 280 980, Telefax 06431 – 280 98 20
email: planungsbuerokraus@stadtundfreiraum.de

Stand: Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Vorbemerkung.....	6
1 Einleitung	7
1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	7
1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	7
1.3 Historie	9
1.4 Plangebiet, Lage im Raum	13
1.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	14
1.6 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
1.6.1 Regionalplan Mittelhessen	15
1.6.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	16
1.6.3 Landschaftsplan der Gemeinde Elz.....	16
2 Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich Prognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase.....	17
2.1 Basisszenario	17
2.2 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung	20
2.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	20
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten.....	20
2.3 Boden und Wasser	21
2.3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	21
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten für die Schutzgüter Boden und Wasser	24
2.4 Klima und Luft	26
2.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	26
2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten.....	27
2.5 Schutzgebiete.....	28
2.5.1 Natura 2000	28
2.5.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	28
2.5.3 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG	29
2.6 Pflanzen und Biotope	30
2.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	30
2.6.1.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)	30
2.6.1.2 Landschaftsplan der Gemeinde Elz.....	30
2.6.1.3 Reale Vegetation	30
2.6.1.4 Gegenüberstellung Rechtlicher Bestand (Bilanzierungsgrundlage Bestand) und Planung.....	32
2.6.1.5 Bilanz und Plangegegenüberstellung.....	33

2.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten.....	36
2.7	Biologische Vielfalt	36
2.8	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG	37
2.9	Schutzgut Bevölkerung/ Mensch und seine Gesundheit	37
2.9.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	37
2.9.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten.....	38
2.10	Kultur- und Sachgüter.....	38
2.10.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario	38
2.10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten.....	39
2.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	39
2.12	Wechselwirkungen	39
3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kompensation	39
3.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	39
3.2	Kompensation	41
4	Gesamtbewertung.....	43
4.1	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	43
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
4.3	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB) ..	43
4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5	Zusätzliche Angaben	44
5.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen	44
5.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten	44
5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Planung, Monitoringkonzept.....	44
5.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45
6	Quellenverzeichnis	47
	Internet.....	47
	Plangrundlagen	48
7	Anhang	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Schotterplatz/Lagerplatz an der südlichen Lattengasse“, Seifert 2019.....	8
Abbildung 2: Luftbild 1934/1936, Quelle: Geoportal Hessen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018	9
Abbildung 3: Luftbild 1952/1953, Quelle: Geoportal Hessen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018	10
Abbildung 4: Ausschnitt des heutigen Plangebiets im Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“, Quelle: Gemeinde Elz, 1982, Bearbeitung: Kraus 2018.....	12
Abbildung 5: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich, Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html , Bearbeitung: Kraus 2018.....	13
Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet, Foto: Kraus 2018.....	14
Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018	15
Abbildung 8: Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Lagerplatz /Schotterplatz an der südlichen Lattengasse", Gemeinde Elz, OT. Elz, Entwurf 9/2019, Bearbeitung: PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2019.....	16
Abbildung 9: Bebauungsplan – Entwurf 9/2019, Seifert 2019	18
Abbildung 10: Anzusetzende Biotoptypen gemäß geltendem Bebauungsplan, Kraus 2019	19
Abbildung 11: Biotoptypen im Realbestand, Kraus 2019	19
Abbildung 12: Leitbild zur Gesamtentwicklung, Ausschnitt, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018	20
Abbildung 13: Biotop- und Nutzungstypen, Ausschnitt, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018.....	22
Abbildung 14: Reste Stauanlage/ Kieswaschanlage im Lauf des Erbachs in Nachbarschaft zur Planfläche, Kraus 2018	22
Abbildung 15: Reste Stauanlage/ Kieswaschanlage im Lauf des Erbachs in Nachbarschaft zur Planfläche, Kraus 2018	23
Abbildung 16: Ausschnitt LP Karte 05 Klima und Luft, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018.....	27
Abbildung 17: Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, Ausschnitt Natureg-Viewer, mit Kennzeichnung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: Naturschutzregister Hessen (2018) Bearbeitung: Kraus 2018.....	29
Abbildung 18: Ausschnitt heutige potentielle natürliche Vegetation, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, Quelle: http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/flash/3_23_1k.swf , Bearbeitung: Kraus 2018.....	30
Abbildung 19: Ruderale Vegetation im extensiver genutzten Bereich der Lagerfläche, Kraus 2018	31
Abbildung 20: Grünordnungsplan – Ausgleichsmaßnahme, Ersatzfläche Gemarkung Niederhadamar, Kraus 2019	35
Abbildung 21: Fotografie der Ersatzfläche, zum Schutz vor Wildtieren eingezäunt, Trosch 2019	35
Abbildung 22: Ausschnitt Hessisches Denkmalverzeichnis, mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/ , Bearbeitung: Kraus 2018	38
Abbildung 23: Bilanzierung nach Hess. Kompensationsverordnung KV 2005, Kraus 2019.....	40
Abbildung 24: Grünordnungsplan - Maßnahmen, Kraus 2019	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich, Vergleich vor 1982-2019, Kraus 2019.....	8
Tabelle 2: Planungsrechtliche Situation und Nutzung vor 1969 bis 2019.....	11
Tabelle 3: Landschaft, Landschaftsbild und Erholung.....	21
Tabelle 4: Maßnahmen Schutzgut Boden.....	26
Tabelle 5: Maßnahmen Schutzgut Wasser.....	26
Tabelle 6: Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft	28
Tabelle 7: Vegetation im Plangebiet	32
Tabelle 8: Maßnahmen Vegetation.....	36
Tabelle 9: Pflanzliste M1 Hecken- Gebüschpflanzung.....	42
Tabelle 10: Monitoring-Konzept, Kraus 2019.....	45

Vorbemerkung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ in Elz, Ortsteil Elz wurde zur Ermittlung von erheblichen Umweltwirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Vorgehensweise und das Ergebnis werden nachfolgend beschrieben.

Nach § 2a BauGB ist der Kommune im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Zu betrachten sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Kommune mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Behörden werden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

1 Einleitung

1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen umweltrelevante Hinweise ein zu den Themenblöcken:

- Anwendung der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005
- Uferrandstreifen
- Altlasten
- Bergbau
- Vertragliche Regelungen zur Ersatzmaßnahme
- Beschreibung der Ersatzmaßnahme und ihrer Umsetzung
- Verantwortung für das Monitoring
- Fehlen einer Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- Auswirkungen auf Schutzgüter
- Kosten der Ersatzmaßnahme
- Verkehrszunahme
- Artenschutz
- Standortwahl

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zusammengefasst zu folgenden Änderungen der Planinhalte:

- Herleitung der Anwendung der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005
- Darlegung der Vorabstimmung zum Uferrandstreifen
- Aufnahme des Hinweises auf Altlasten außerhalb des Plangebietes
- Ergänzung der Ausführung zum Bergbau außerhalb des Plangebietes
- Aufnahme eines Hinweises auf die vertragliche Regelung zur Ersatzmaßnahme
- Konkretisierung der Beschreibung der Ersatzmaßnahme und ihrer Umsetzung
- Anpassung der Darstellung der Verantwortlichkeit für das Monitoring
- Ergänzung einer Allgemeinverständlichen Zusammenfassung
- ergänzende Ausführung zur Darstellung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Zusätzlich wurden einige redaktionelle sprachliche Änderungen vorgenommen.

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ beabsichtigt die Festschreibung eines bereits bestehenden Schotter-/Lagerplatzes auf einer Fläche von ca. 7.200 m². Die Fläche ist durch den Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" aus dem Jahr 1982 als Parkanlage eines geplanten Feriendorfes mit Wegen und Fischweihern ausgewiesen. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ und teilweiser Überplanung des Gebietes nördlich der Lattengasse durch andere Bebauungspläne ist ein Feriendorf nicht mehr zu verwirklichen. Die Fläche des bestehenden Schotter-/Lagerplatzes war als zum Feriendorf gehörige Erholungsanlage ausgewiesen. Für die Planfläche wurde bislang die Funktionslosigkeit nicht erklärt. An Stelle dessen soll ein neuer Bebauungsplan Abhilfe schaffen, der den seit Jahrzehnten genutzten Lagerplatz (vgl. 1.3 Historie) als gewerbliche Fläche (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) ausweist und die notwendigen Nutzungsanforderungen wie Schüttboxen, Container,

Ausstellungsfläche als Lager- und Schotterplatz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan fest-schreibt.

Flächenbilanz

Nutzungen im jeweiligen Geltungsbereich	Bestand/ Nutzungen vor Ausweisung B-Plan "Feriendorf" (vor 1982), m ² : Lagerplatz Kies- und Natursteinwerk	rechtlicher Bestand gem. B-Plan "Feriendorf" (1982), m ²	Entwurf vorhabenbezogener B-Plan Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Latten-gasse 2019, m ²
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich		-	3.816
Neuanlage von Weihern			2.483
Hecken-/Gebüschpflanzungen			-
Schotter-, Kies-, Sandwege, -plätze	7.209		616
Schotter-, Kies-, Sandwege, -plätze mit ruderaler Vegetation			-
sehr stark/ völlig versiegelt			294
Ufergehölze			-
Gesamt	7.209	7.209	7.209

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich, Vergleich vor 1982-2019, Kraus 2019

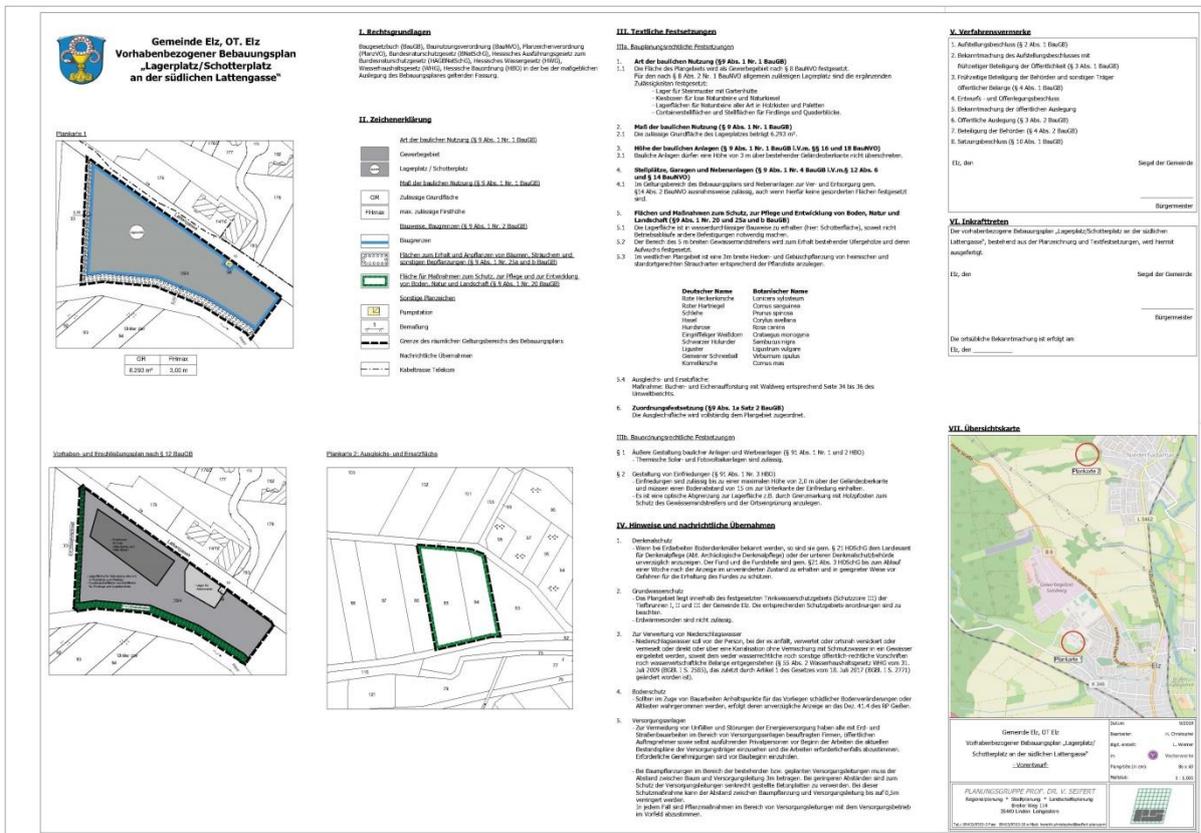


Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Schotterplatz/Lagerplatz an der südlichen Lattengasse“, Seifert 2019

1.3 Historie

Die Nutzung der Planfläche kann bis zum Jahr 1940 zurückverfolgt werden. Flurnamen wie "An der Steinbrecherwies" bezeugen diese Nutzung, die möglicherweise noch weiter zurückreicht. Die Flur "An der Steinbrecherwies" zieht sich im Erbachtal westlich und östlich des Plangebietes entlang, in der Plankarte des Bebauungsplans "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" aus dem Jahr 1982 und dessen erster Änderung aus dem Jahr 1997 sind für das hier vorliegende Plangebiet der Flurname "In der Steinbrecherwies" verzeichnet.

Seit 1940 betrieben Jacob und Josef Eufinger im Bereich des Geländes der "Martin Naturstein KG" ein Betonwerk und bereits vor 1940 nördlich der Lattengasse einen Steinbruch und ein Kieswerk (IHK LIMBURG: Festschrift „150 Jahre IHK Limburg“, 2015). Mehrere kleinere Kiesgruben, teils in Nachbarschaft zum Plangebiet, sind bereits auf dem Luftbild aus den 1930er Jahren zu erkennen (Abbildung 2). Das Luftbild aus den Jahren 1952/53 zeigt das Gebiet zwischen Sandweg und Lattengasse als flächenhafte Kiesgrube und das Plangebiet als zum Kieswerk gehörige Waschfläche mit Lagerplatz.

Gemäß vorliegendem Erläuterungsbericht (S. 2) wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elz im Jahr 1969 die Planfläche als Gewerbefläche ausgewiesen.

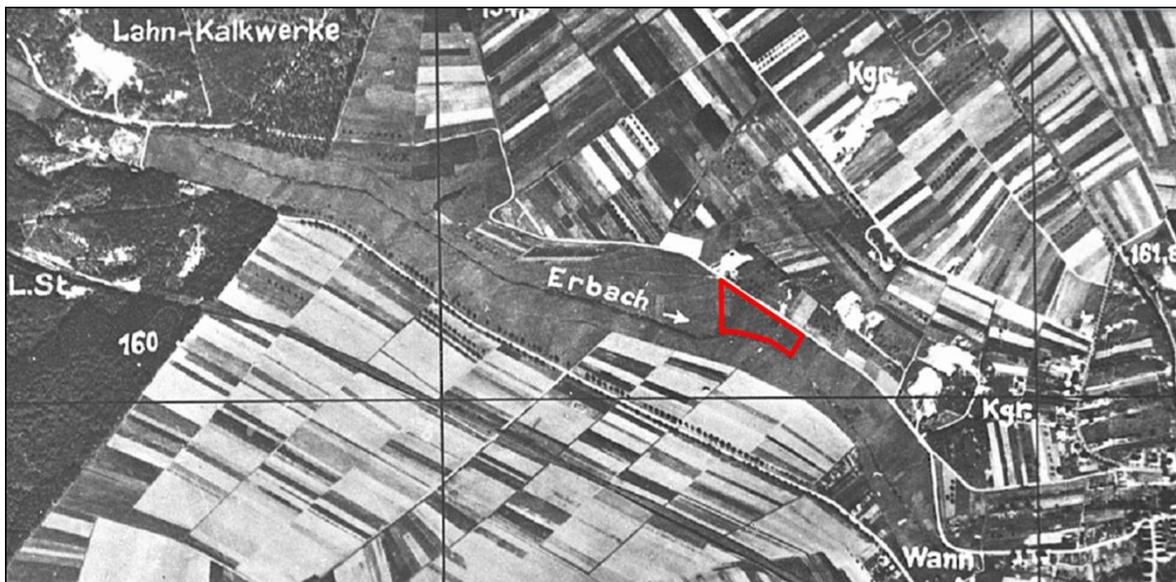


Abbildung 2: Luftbild 1934/1936, Quelle: Geoportal Hessen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018

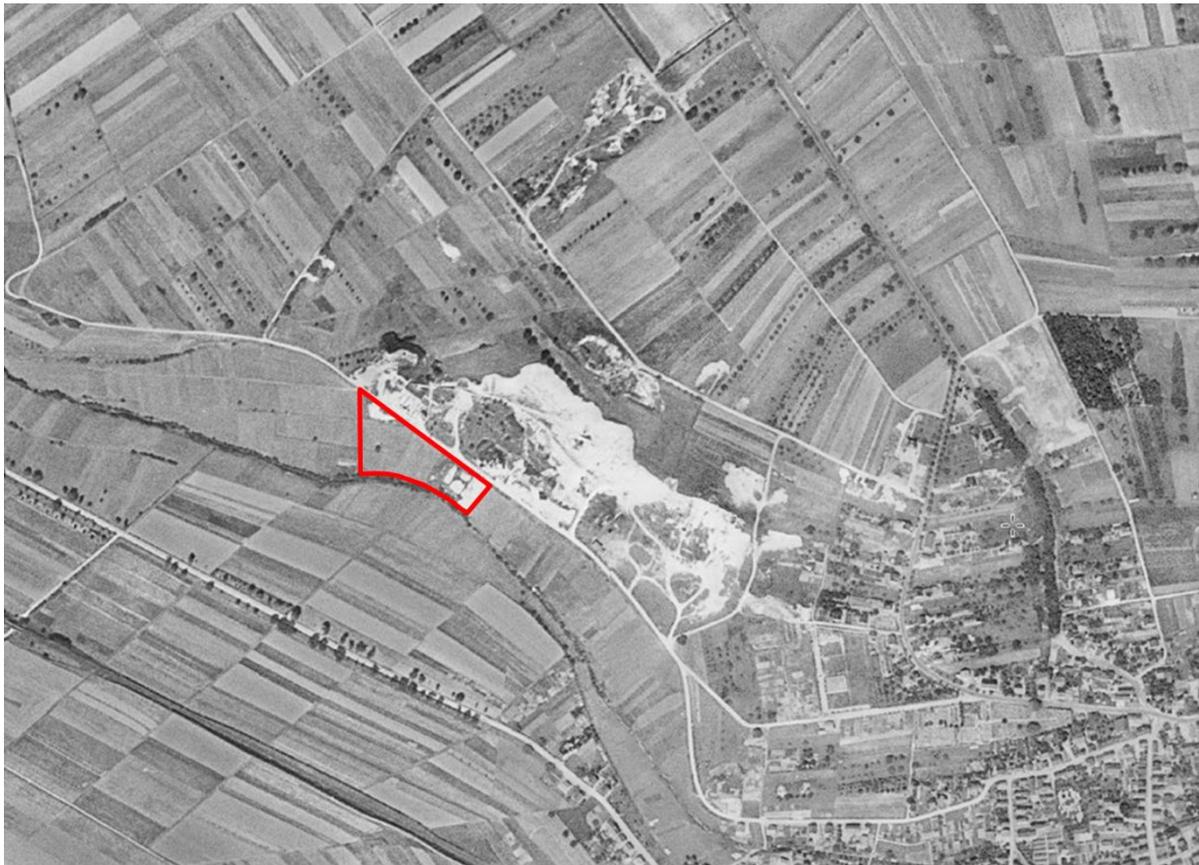


Abbildung 3: Luftbild 1952/1953, Quelle: Geoportal Hessen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018

Zeitraum	Landschaftsplan	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan	naturschutzrechtliche Belange	Nutzung
vor 1969	-	-	-	-	Kies- und Betonwerk
1969	-	Erstmalige Aufstellung Flächennutzungsplan - planungsrechtl. Situation vermutlich GE-Fläche	-	-	Kies- und Betonwerk
	-	1. Änderung- Ausweisung als GE-Fläche	-	-	Fortbestand Natursteinbetrieb
1982	-	2. Änderung wird rechtskräftig- Ausweisung als Grün- und Wasserfläche (gem. Erläuterungsbericht zur Änderung Nr.2 des Flächennutzungsplanes-21.01.1969-	B-Plan „Feriendorf- zwischen Sandweg und Lattengasse“ rechtskräftig	4m Freihaltestreifen zum Erbach	Fortbestand Natursteinbetrieb
1998	-	Flächennutzungsplan vom 25.11.1998- Ausweisung als „Schotterfläche/Rohböden“	-	-	Fortbestand Natursteinbetrieb
2001	Landschaftsplan – Ausweisung als „Baustelle, Lagerfläche, Schotterplatz“	-	-	„großflächige Entsiegelungspotentiale im innerörtlichen Bereich“, „ökologisch sehr sensibler Bereich“	Fortbestand Natursteinbetrieb
2019	-	Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Lagerplatz /Schotterplatz an der südlichen Lattengasse", Gemeinde Elz, OT. Elz, Entwurf 9/2019 - Ausweisung als „Lagerplatz“ (Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	-	-	Fortbestand Natursteinbetrieb
2019	-	-	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lageplatz /Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" der Gemeinde Elz, OT Elz, Entwurf 9/2019	Rechtlicher Bestand: B-Plan „Feriendorf- zwischen Sandweg und Lattengasse“ 5 m Uferrandstreifen	Fortbestand Natursteinbetrieb

Tabelle 2: Planungsrechtliche Situation und Nutzung vor 1969 bis 2019

1980 wurde der Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ gefasst. 1982 wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig. In diesem war für die Fläche des Plangebiets eine private Grünfläche (Parkanlage) mit Fischweihern und Wegen vorgesehen (Abbildung 4). Der in diesem Zuge ebenfalls geänderte Flächennutzungsplan (2. Änderung des Flächennutzungsplanes) wies das Plangebiet als „Grün- und Wasserflächen“ aus.

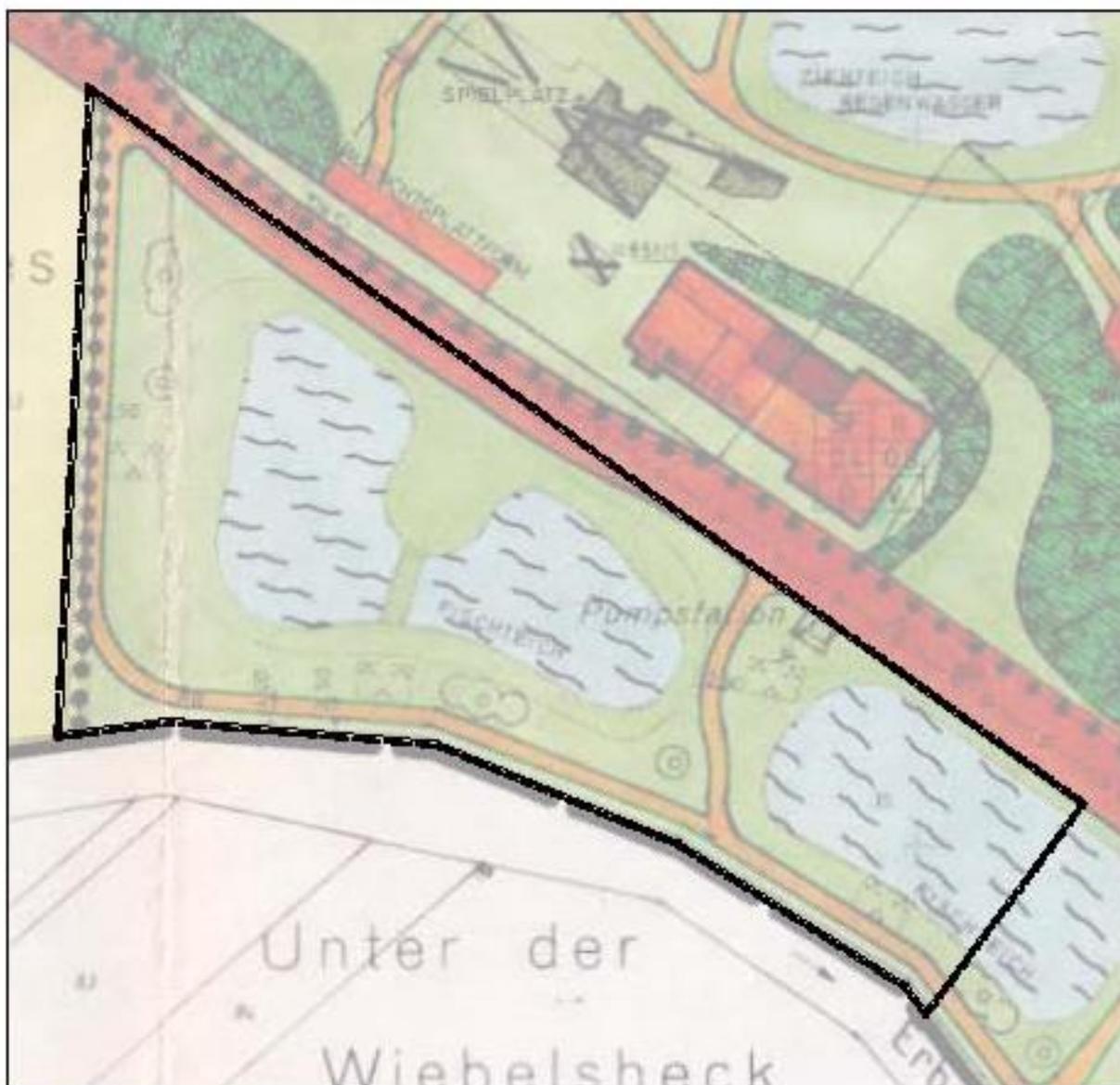


Abbildung 4: Ausschnitt des heutigen Plangebiets im Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“, Quelle: Gemeinde Elz, 1982, Bearbeitung: Kraus 2018

Teilflächen des Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ wurden geändert oder durch andere Bebauungspläne überplant, darunter das Gebiet des eigentlichen Feriendorfs. Die Fläche des Lagerplatzes war von Änderungen oder Überplanungen nicht berührt. Somit liegt der Planfläche planungsrechtlich der Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" aus dem Jahre 1982 zugrunde. Dieser wurde nie realisiert. Der bestehende Betrieb inklusive des Lagerplatzes wurde durchgängig weiter betrieben.

So sind für das Plangebiet im Flächennutzungsplan vom 25.11.1998 „Schotterfläche/Rohböden“ ausgewiesen, der Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 beschrieb die Fläche als „Baustelle, La-

gerfläche, Schotterplatz“. Zur naturschutz- und wasserrechtlichen Situation wurde im Landschaftsplan angemerkt, es seien „großflächige Entsiegelungspotentiale im innerörtlichen Bereich“ vorhanden in einem „ökologisch sehr sensiblen Bereich (Erbachau)“

Seit 1940 wurde die Nutzung der Planfläche als Kieswerk/ Natursteinbetrieb nicht geändert, bereits seit 1982 bis heute erstreckt sich der Betrieb auf die im Verfahren relevante Fläche.

Nun ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagerplatz/ Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ mit der Ausweisung der Planfläche als Lagerplatz in Anlehnung an § Abs. 1 BauNVO zur Festschreibung der bisherigen Nutzung vorgesehen.

1.4 Plangebiet, Lage im Raum



Abbildung 5: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich, Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>, Bearbeitung: Kraus 2018



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet, Foto: Kraus 2018

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Elz westlich des Siedlungsgebiets und südlich des Gewerbegebiets. Nördlich wird die Planfläche durch die Lattengasse begrenzt, südlich durch den Lauf des Erbachs. In südöstlicher Richtung grenzt ein Teich an das Plangebiet, während es in nord-westlicher Richtung von Grünflächen begrenzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.200 m².

1.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Planfläche ist insgesamt ca. 7.200 m² groß. Rechtskräftig ist der Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" aus dem Jahr 1982. In diesem ist die Fläche als Parkanlage mit Fischweihern und Wegen zum Flanieren dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Abs. 1 BauNVO ausweisen und die notwendigen Nutzungsanforderungen wie Schüttboxen, Container, Ausstellungsfläche als Lager- und Schotterplatz festschreiben. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert. Die einzuhaltenden Abstände zum Erbach werden als Gewässerrandstreifen mit Ufergehölzen festgesetzt, zum Ortsrand wird eine Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Weiteren sei auf Kapitel 2 verwiesen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kompensation in Kapitel 3 richten sich nach dem geltenden Rechtsstatus und damit nach den Biotopen, die gemäß Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ anzusetzen sind.

Der Umfang des Vorhabens ist in Tabelle 1 dargestellt.

1.6 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.6.1 Regionalplan Mittelhessen

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

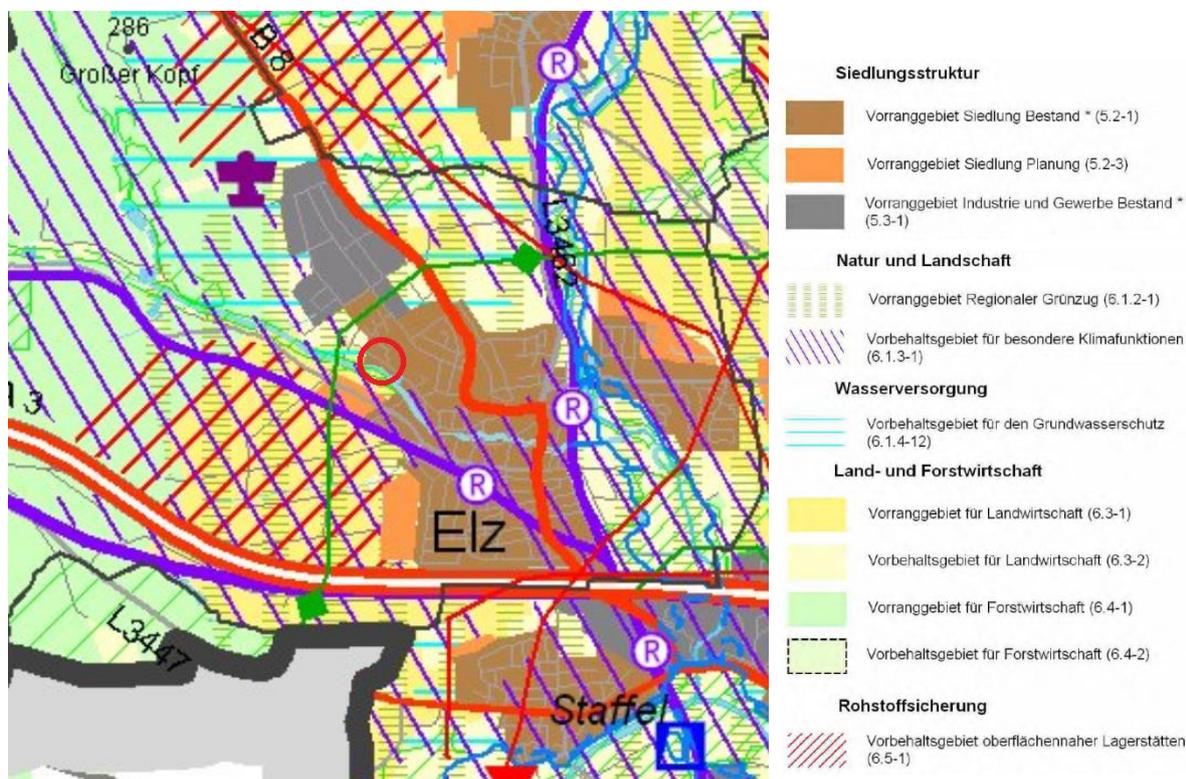


Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018

Der Bereich der bestehenden Lagerfläche wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Es handelt sich um eine westliche Randlage der geschlossenen Bebauung der Ortslage Elz. Die im Norden und Osten anschließenden Flächen sind ebenfalls als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Südlich wird die Planfläche vom Erbach begrenzt. Die Flächen nördlich des Erbachs außerhalb des Siedlungsbestands sind „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, südlich des Erbachs schließt sich ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an. Die gesamte unbesiedelte Umgebung ist als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Aufgrund der Lage der Planfläche innerhalb der als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesenen Fläche entspricht die Ausweisung des Lagerplatzes den Regeln des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch und somit den Zielen der Raumordnung.

1.6.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz

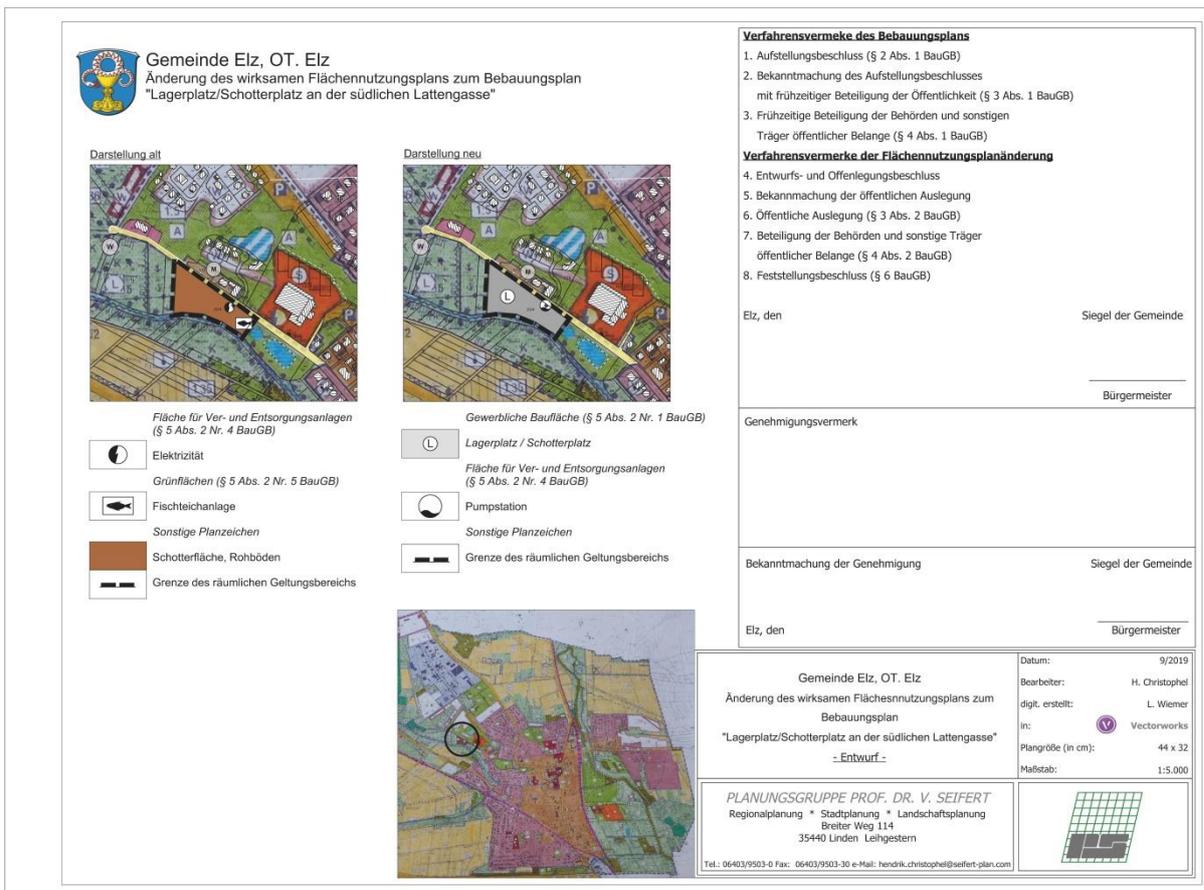


Abbildung 8: Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Lagerplatz /Schotterplatz an der südlichen Lattengasse", Gemeinde Elz, OT. Elz, Entwurf 9/2019, Bearbeitung: PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2019

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als „Schotterfläche/Rohböden“ aus (oben links, Darstellung alt). Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wurde der Flächennutzungsplan entsprechend - im Parallelverfahren - geändert. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplans (Entwurf aus 9/2019 oben links, Darstellung neu) weist die Fläche als Lagerplatz aus (Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan entspricht der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6.3 Landschaftsplan der Gemeinde Elz

Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Elz aus dem Jahr 2001 befindet sich das Plangebiet in einem „Bereich für besondere Klimafunktionen“.

Im Plangebiet liegen aus natürlicher Entwicklung vor allem die Bodentypen Auengley, Vega und Pseudogley vor. Dennoch ist die Grundwasserergiebigkeit nur „gering“ (0,5 bis 3 l/s), aber auch die Verschmutzungsempfindlichkeit ist „wechselnd mittel bis gering“. Der südlich ans Plangebiet grenzende Erbach gilt in diesem Bereich als „deutlich“ bzw. „mäßig verändert“ (Gewässerstrukturgüte Klasse 4 bzw. 3) und ist „mäßig belastet“ (Gewässergüte, Güteklasse II).

Eine Erhaltung der Gewässergüte mit Verschlechterungsverbot und die Verbesserung der Strukturgüte im Außenbereich sind als Entwicklungsziele ausgewiesen. Gleye und Vega im Ge-

biet der Gemeinde Elz weisen in weiten Teilen eine erhöhte Gefahr der Nitratauswaschung auf, so auch die natürlichen Böden des Plangebietes.

Laut Landschaftsplan gehört das Plangebiet als „Baustelle, Lagerfläche, Schotterfläche“ zu einem „Bereich mit starker Umgestaltungsdynamik“ und bietet gemäß Signatur im Entwicklungsplan „großflächige Entsiegelungspotentiale“. Das Gebiet gehörte zum geschützten Lebensraum gem. § 23 HENatG ("Biosphärenreservate"), das inzwischen aufgehoben ist. Für Arten und Biotopschutz ist das Gebiet des Planbereiches als „bedingt wertvoll“ ausgewiesen, der „anthropogen beeinflusste Biotoptyp“ weise einen „geringen Natürlichkeitsgrad“ auf und sei „als Lebensstätte nahezu bedeutungslos“. Für Insekten bieten sich hier wie im gesamten Erbachtal dennoch Lebensräume für den Arten- und Biotopschutz. Im Erbachtal und damit auch im Plangebiet ist Biotopentwicklung vorhanden, Flächen mit Bedeutung für Naturschutz sollen bevorzugt in derartigen Bereichen angelegt werden. Dennoch orientiert sich der Landschaftsplan auf die „Sicherung der bestehenden Grünlandbestände in den Bachauen“, extensivere Nutzungen werden nur als generelle Idee angesprochen.

Das Gebiet ist im Landschaftsplan als „potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet“, das Erbachtal als „potenziell stark ausgeprägte Luftleit- bzw.- Luftsammelbahn“ ausgewiesen, wenig talabwärts des Plangebietes, auf Höhe der beginnenden Siedlungszone beiderseits des Tals, befindet sich jedoch ein Bereich mit Gefährdung dieser Luftleitung durch Kaltluftstau bzw. Strömungshindernisse.

Der Landschaftsplan weist der Erbachau außerhalb des Siedlungsbereichs ein „hohes Erholungspotential“ zu. Die vielfältigen Nutzungsstrukturen und Landschaftselemente in Bereichen mit hohem Entwicklungspotential sind zu erhalten, Beeinträchtigungen zu mindern.

Über die Bodenpotentiale und die Sicherung natürlicher Bodenfunktionen trifft der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Aussage, ebenso wenig für Raumnutzungskonflikte. Allerdings weist der Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes im Erbach ein rückstauendes Querbauwerk aus. Im Leitbild sind der Bereich des Plangebietes und dessen nähere Umgebung direkt nördlich des Erbachs als „Flächen für den Arten- und Biotopschutz“ sowie als „Flächen mit Ackerbau und Grünlandnutzung mit Empfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes“ und als „Flächen mit standortgebundenen Erholungseinrichtungen“ ausgewiesen.

Mit Festschreibung der gewerblichen Nutzung können die Entsiegelungspotentiale (Entwicklungsplan) nicht realisiert werden.

2 Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich Prognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase

2.1 Basisszenario

Im nachfolgenden Kapitel werden die zu berücksichtigenden Umweltparameter dargestellt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der rechtliche Ausgangszustand anzunehmen, den der rechts-gültige Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" aus dem Jahr 1982 darstellt. In dieser Form wurde das Plangebiet nie verwirklicht, jedoch spiegelt dieser Bebauungsplan den Rechtszustand wieder und ist daher zugrunde zu legen. In diesem ist die Fläche als Parkanlage mit Fischweihern und Wegen zum Flanieren dargestellt (Abbildung 10). Real besteht die Fläche jedoch seit Jahrzehnten als teilweise versiegelte Schotter- und Lagerfläche (Abbildung 11). Der aufzustellende Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 Abs. 1 BauNVO ausweisen.

Von der Betrachtung baubedingter Umweltauswirkungen wird abgesehen, da die Anlage bereits hergestellt und damit der Planinhalt bereits realisiert ist. Bautätigkeiten und damit erhebliche

Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaftsbild sind aufgrund dieser Festsetzungen nicht zu erwarten. Da sich die Nutzung seit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ strukturell nicht erheblich verändert hat und die Eingriffe vor dem Geltungszeitraum des Bundesnaturschutzgesetzes stattfanden (vgl. 1.3 Historie) wurden Eingriffe bisher nicht kompensiert.

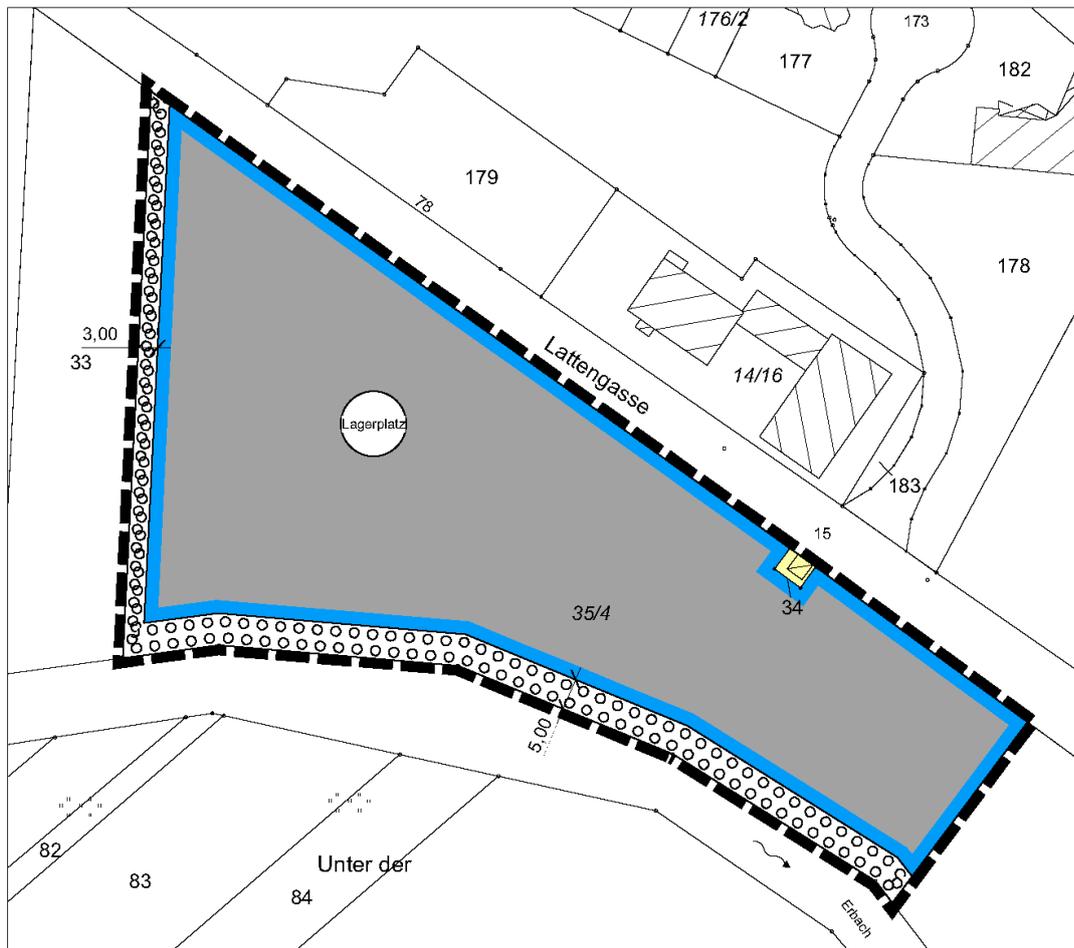


Abbildung 9: Bebauungsplan – Entwurf 9/2019, Seifert 2019

2.2 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

2.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

Naturräumliche Zuordnung

Das Gebiet ist im „Gießen-Koblenzer Lahntal“ der naturräumlichen Einheit „Limburger Becken“ zuzuordnen. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Untereinheiten „Inneres Limburger Becken“ mit der „Limburger Lahntalweitung“ und dem „Nordlimburger Beckenhügelland“ mit dem „Hadamar-Elzer Beckenrand“. Das von der Lahn durchquerte „Limburger Becken“ stellt ein tektonisches Einbruchsfeld zwischen Westerwald und Taunus dar und verbindet die erosiv eingesenkten Talstrecken der Weilburger und der unteren Lahn.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rande der Elzer Bestandssiedlungen in einem etwa 40 bis 70 m breiten Streifen zwischen Lattengasse und Erbach. Der Landschaftsraum ist geprägt durch diese Grenzlage, den Erbach und seine Auen mit Grünland- und Ackernutzung im Süden und Westen und Baumbestand im Norden und Osten, der die Planfläche etwas von der dortigen Wohnbebauung und der Tennisanlage abhebt. Landschaftsgliedernd wirksam werden außerhalb des Plangebietes ansonsten ein Teich inmitten des südöstlichen Baumbestandes sowie eine Baumreihe westlich zwischen zwei Flurstücken. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen Regionalen Grünzug.

Das Plangebiet wäre gemäß geltendem Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ durch zwei Fischweiher geprägt, die Lage nahe dem Erbach muss als Aufgreifen des dortigen raumprägenden Themas "Wasser" aufgefasst werden. Ein kleinerer Weiher im Nordwesten hätte komplett im Plangebiet gelegen, ein etwas größerer im Südosten nur teilweise. Die Weiher wären von den Grünflächen einer Parkanlage umgeben gewesen, innerhalb derer private Verkehrsflächen ausgewiesen sind. In der Nähe des Feriendorfs und ursprünglich in einem gemeinsamen Bebauungsplan mit diesem gelegen ist von der Zielrichtung auf ein Erholungsgebiet auszugehen, eine entsprechend hohe Erholungseignung muss angenommen werden. Die Bebauung mit einer Tennishalle sowie flächenhaft angelegte Tennisplätze im Umfeld stützen die Erholungsansprüche, prägen diese jedoch gänzlich anders als der Bereich im Plangebiet. Der Landschaftsplan weist dem Bereich des Erbachtals „hohes Erholungspotential“ aus, obwohl es nur wenig natürlich ist.

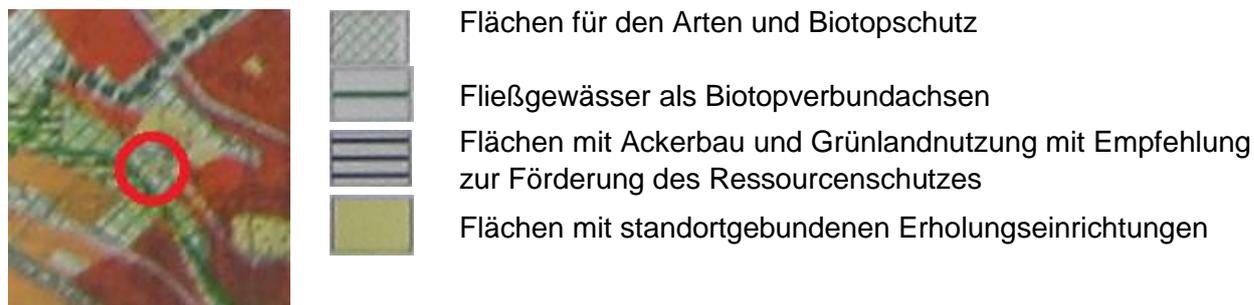


Abbildung 12: Leitbild zur Gesamtentwicklung, Ausschnitt, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten

Mit Änderung der Ausweisung von einem Erholungsgebiet zu einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO ist eine Beeinträchtigung der Erholungseignung verbunden. Der Verlust der durch Fußwege umschlossenen Weiher und gärtnerisch gepflegten Anlagen bedeutet eine Ein-

schränkung der Reize des Plangebietes. Dort ausgeübtes Gewerbe unterstützt solche Wertminderung, soweit es nicht dem Freizeit- und Gastgewerbe zuzuordnen ist. Die Umgebung mit dem auch real bestehenden Teich südöstlich außerhalb des Plangebietes sowie der Erbach südlich des Plangebietes erhalten ihre eigenständige Erholungspotentiale, in der Nähe des Lagerplatzes sind jedoch Einschränkungen zu erwarten, da Ver- und Entladevorgänge, Umlagerungen sowie Befahren der Schotterflächen Lärm und Abgase erzeugen und Staub aufbringen. Erschlossen ist das Plangebiet über die Lattengasse. Eine verkehrliche Vorlast ist gegeben. Daneben beeinträchtigen der Einsatz schweren Geräts und der Anblick der Lagerfläche das Landschaftsbild, die grundsätzlich gegebene und im Landschaftsplan ausgewiesene Erholungseignung ist eingeschränkt. Eingrünung vermindert die Einsehbarkeit.

Somit ist eine Parkanlage mit dem Erholungspotential verträglicher als ein Lagerplatz. Aufgrund der jeweils nur kurzzeitigen Emission von Staub, Abgasen und Lärm durch kurzzeitige Arbeitsaktivitäten und deren Begrenzung auf das Betriebsgelände lassen sich keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild und Erholung herleiten.

Die Erschließung über die Lattengasse lässt kein vermehrtes Verkehrsaufkommen erwarten, da auch die Erholungsanlagen des Feriendorfs Verkehr erzeugen würden. Die Tennishalle und das darin bestehende Fitnesscenter bezeugen dies.

Eingriff	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
<ul style="list-style-type: none"> • Entfall ausgewiesener Weiher (ca. 2.480 m²) und gärtnerisch gepflegter Anlagen (ca. 3.820 m²) • Versiegelung von ca. 1.770 m² • Emission von Staub, Abgasen und Lärm im Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Einsehbarkeit und Anschluss an Regionalen Grünzug durch Schaffung einer Ortsrandeingrünung nach Westen und Zulassen der Verdichtung der Baumkronen von Ufergehölzen auch auf dem Betriebsgelände nach Süden

Tabelle 3: Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

2.3 Boden und Wasser

2.3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

Boden

Der geologische Untergrund im Planungsraum besteht aus fluvialen Sedimenten (Lehm, Sand, Kies) und Solifluktionsschutt (Ton, Schluff) aus dem Quartär sowie tertiärem Ton-Schluff, Sand, Mergel und Kalkstein. Die Bodenbildung führte im Bereich des Plangebietes zur Bildung von Parabraunerden mit mittlerem Basengehalt sowie unter Wassereinfluss zu Gleyen und Vegas.

Auf- und Abtrag, Materialverlagerungen und -ersatz sowie Verdichtung und Versiegelung überformten den natürlichen Bodenaufbau im Plangebiet weitgehend. Das Gebiet wurde spätestens ab den 1950er Jahren durch das Kieswerk genutzt (vgl. 1.3 Historie und Abbildung 3), der Flurname "An der Steinbrecherwies" lässt jedoch auf bereits früheren Bestand schließen. Aufgrund dieser Vornutzung ist bereits für die Anlage der im rechtsgültigen Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" vorgesehenen Strukturen von baulich angelegten, künstlichen Böden auszugehen. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind Daten zu Ertragspotential und Ertragsmesszahl im Geoportal nicht abrufbar. Der Planbereich selbst ist im Landschaftsplan bereits als „Baustelle, Lagerfläche, Schotterfläche“ ausgewiesen (Abbildung 13).

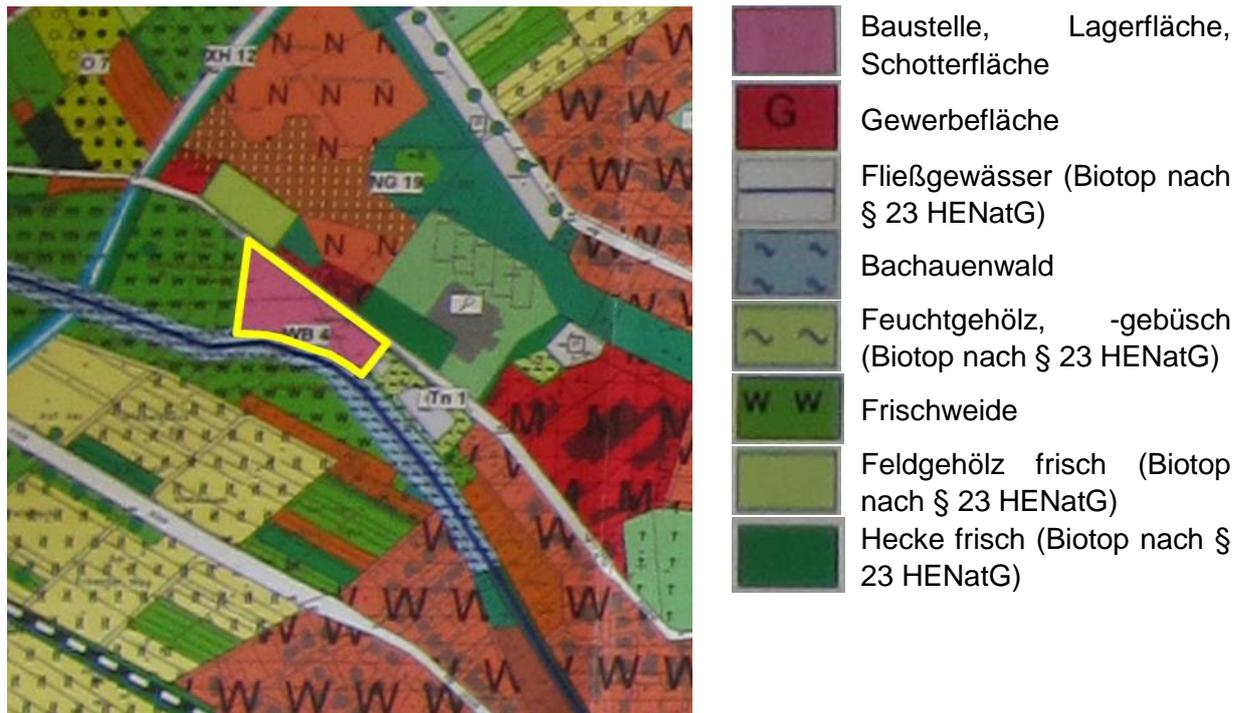


Abbildung 13: Biotop- und Nutzungstypen, Ausschnitt, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung des Plangebietes, Bearbeitung: Kraus 2018

Altlasten und Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fand einst Kiesabbau statt. Daher rühren der süd-östlich des Geltungsbereichs gelegene Teich und die Reste eines Wehrs im Erbach auf Höhe des Plangebietes (Abbildung 14, Abbildung 15).



Abbildung 14: Reste Stauanlage/ Kieswaschanlage im Lauf des Erbachs in Nachbarschaft zur Planfläche, Kraus 2018



Abbildung 15: Reste Stauanlage/ Kieswaschanlage im Lauf des Erbachs in Nachbarschaft zur Planfläche, Kraus 2018

Bergwerksfelder bestanden nördlich der Lattengasse. Das Bergwerksfeld „Gustav“ lag gemäß Stellungnahme des Bergamts Weilburg vom 27. Juni 1979 bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ außerhalb dessen Geltungsbereichs und somit auch nicht im heutigen Plangebiet. Für das Bergwerksfeld „Puppenroth“ mit vier Stollen und die zwischen diesen liegenden Strecken war zum damaligen Zeitpunkt eine konkrete Lokalisierung nicht möglich, ob Verfüllungen bestehen war bzw. ist unbekannt.

Das RP Gießen, Dez. 44.1, erklärt in seiner Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung: „Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.“

Der Boden des Plangebietes ist durch Eintrag von Gestein überformt und ist gegenüber dem Umfeld am anderen Ufer des Erbachs topographisch erhöht (Abbildung 15). Aufgrund der vorherigen (1.3 Historie) und heutigen Nutzungen ist von einer Aufschüttung durch Kies, Sand, Schotter und andere Gesteine auszugehen, die durch Befahren teils stark verdichtet wurden.

Gemäß Stellungnahme des RP Gießen, Dez, 41.4, in der frühzeitigen Beteiligung besteht für die Fläche „Lattengasse 70“ ein Eintrag in der Altflächendatei. Es handelt sich um den Altstandort der Metallkunst-Herstellung Kniese. Gemäß Angaben des RP Gießen handelt es sich um eine „bisher noch nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich“. Die Lattengasse 70 befindet sich etwa 230 m östlich des Plangebiets. Ein Bezug zum Plangebiet ist nicht herzustellen.

Für das Plangebiet selbst sind seitens der Gemeinde und der Bodenschutzbehörden keine Altlasten bekannt.

Der Hinweis auf Bodendenkmäler wird in Punkt 2.10 Kultur- und Sachgüter beschrieben.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet ist in der hydrologischen GroÙeinheit „Rheinisches Schiefergebirge“ angesiedelt. Die hydrogeologischen Verhältnisse werden von dem devonischen und karbonischen Untergrund in seiner Funktion als Kluftgrundwasserleiter geprägt. Im Untersuchungsgebiet wird der Untergrund durch wasserführende tertiäre und quartäre Sedimentgesteine überlagert, die als Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit Wasserführung jedoch auch eine nur geringe Wasserführung aufweisen.

Die Grundwasserergiebigkeit ist gemäß Landschaftsplan „gering“ (0,5 bis 3 l/s), die Verschmutzungsempfindlichkeit ist „wechselnd mittel bis gering“. Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III der Tiefbrunnen I, II, III Elz, WSG-ID 533-031. Wenig westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich außerhalb der Ortslage das im RPM 2010 ausgewiesene „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“.

Der südlich ans Plangebiet grenzende Erbach gilt in diesem Bereich als „deutlich“ bzw. „mäßig verändert“ (Gewässerstrukturgüte Klasse 4 bzw. 3 gemäß Landschaftsplan) bzw. als „stark verändert“ (gemäß WRRL-Viewer) und ist gemäß Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 „mäßig belastet“ (Gewässergüte, Güteklasse II). In der Gewässergütekarte des HLUg aus dem Jahr 2010 wird die Gewässergüte im Erbach nahe des Plangebiets als „gut“ bewertet. Im WRRL-Viewer sind die Reste der Stauanlage im Erbach als Struktur- und Wanderhindernis aufgeführt - flussabwärts ist es „bedingt passierbar“, flussaufwärts „unpassierbar“. Eine Erhaltung der Gewässergüte mit Verschlechterungsverbot und die Verbesserung der Strukturgüte im Außenbereich sind im Landschaftsplan als Entwicklungsziele ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt gemäß der im Geoportal abrufbaren Daten des Retentionskatasters Hessen (RKH) in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, der Erbach grenzt jedoch an. Der Erbach ist ein Vorranggewässer im Sinne der WRRL (Bewirtschaftungsplan 2015). Vorranggewässer sind „Gewässer, bei denen ein oder mehrere Defizite hinsichtlich der Zielerreichung mit hoher Priorität beseitigt werden sollen.“

Die Uferbereiche des Erbachs sind stark geböschet und gehen fließend in das Betriebsgelände über (Abbildung 15). Die Aufschüttung auf Niveau des Lagerplatzes reicht teilweise in die Bachparzelle hinein. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde müssen auf einer Länge von ca. 33 m die Aufschüttungen rückgebaut werden. Weitere Böschungsbereiche sind zu modellieren. Zudem muss am gegenüberliegenden Ufer des Erbachs auf Flurstück 85, Flur 8, Gemarkung Elz eine flache Uferböschung angelegt werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wurde durch den Verursacher in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Der alte Bebauungsplan wies einen Uferrandstreifen von 4 m zur Entwicklung und Ergänzung von Uferbewuchs aus. Aktuell ist eine bewachsene Uferzone von 4 bis 8 m Tiefe ausgebildet.

In einem Gespräch mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Umweltprüfung wurde klargestellt, dass die Planfläche aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes als beplanter Innenbereich zu behandeln ist. Entsprechend sieht der neue Bebauungsplan die Ausweisung eines 5 m tiefen Uferrandstreifens vor.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten für die Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Planung können rund 6.300 m² voll- und teilversiegelte Betriebsfläche planungsrechtlich festgeschrieben werden. Dies betrifft gegenüber dem rechtlichen Bestand Eingriffe in die Bo-

denstruktur, den Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt sowie die Bodenlebewesen. Der bestehende Entzug an besiedelbarem Boden kann nicht ausgeglichen werden, sodass durch Kompensationsmaßnahmen lediglich eine Minderung der Eingriffswirkungen erreicht werden kann. Die bestehenden Versiegelungen müssen entsprechend durch andere Maßnahmen wie u.a. Pflanzmaßnahmen, durch Extensivierung der Bodennutzung und Verbesserung des Wasserhaushaltes sekundär ausgeglichen werden.

Während der Betriebsphase werden bei anhaltend trockener Witterung Staub und Schmutz durch Aufwirbelung beim Befahren des Schotters und beim Ent- und Verladen sowie Umlagern von gelagerten Steinen freigesetzt. Begehungen vor Ort mit Beobachtung derartiger Betriebsvorgänge zeigten, dass Staub und Schmutz nicht in die Grünflächen und den Erbach gelangen, Staubwolken schlagen sich noch auf dem Betriebsgelände wieder nieder, Ablagerungen auf umliegendem Pflanzenbewuchs sind nicht zu beobachten. Auch bei Niederschlägen ist nicht zu erwarten, dass Staub und Schmutz in umliegende Grünflächen und den Erbach gelangen, da das Gelände derartige Abflüsse verhindert. Regenwasser versickert auf dem Gelände im Bereich der Schotterflächen, ebenso in den betonierten Materialboxen über eine Sickerfuge.

Gegenüber dem geltenden rechtlichen Bestand entfallen ein Fischweiher vollständig und ein zweiter teilweise. Die Flächen werden teilversiegelt.

Der Boden im Plangebiet ist durch Befestigung und Versiegelung durch das einstige Kieswerk und seine Lageflächen verändert. Da sich das Hauptgebäude der „Martin Naturstein KG“ in räumlicher Nähe nördlich der Lattengasse befindet birgt eine Verlagerung der Lagerfläche die Gefahr von Beeinträchtigungen des Unternehmenshandelns - somit ist die im Landschaftsplan vorgeschlagene Verlagerung nicht zielführend. Der Bereich um das Hauptgebäude ist bereits seit der ersten Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" im Jahre 1997 als Mischgebiet festgesetzt. Für das hier zu beurteilende Gebiet südlich der Lattengasse sind frühere Ausweisungen als Gewerbeflächen auch in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ und im „Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 2 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elz, Ortsteil Elz vom 21.1.1969“ erwähnt.

Der Oberflächenabfluss im Plangebiet kann durch die geplanten Gehölzpflanzungen gemindert werden, die Grundwasserneubildung kann gefördert werden. Entwässerung in die Kanalisation findet nicht statt, die vollversiegelten Flächen entwässern auf die Schotterflächen bzw. über Sickerfugen direkt ins Erdreich.

Durch den teilweisen Rückbau der Böschung wird die Lagerung in der Bachparzelle unterbunden. Die gesamte Böschung wird naturnäher gestaltet. Für Flächen, die durch die weiterhin bestehende Aufschüttung in der Bachparzelle verloren gehen, ist flächengleicher Ersatz im nahen Umfeld zu schaffen (Fläche am gegenüberliegenden Ufer auf Flurstück 85, Flur 8, Gemarkung Elz). Der Flächenzugriff wurde vertraglich mit dem Eigentümer abgestimmt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wurde durch den Verursacher in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Risiken durch Unfälle und Katastrophen: Bei der festzuschreibenden Nutzung handelt es sich um ein Steinlager. Vom Lagergut selbst geht keine erhebliche Gefahr für Boden und Wasser aus. Ein-, Um- und Auslagerung der Steine benötigen jedoch teils Fahrzeuge und technisches Gerät. Bei Unfällen oder Defekten sind Fahrzeuglecks möglich, die Ölverschmutzung durch Betriebsstoffe nach sich ziehen könnten. Sachgemäßer Umgang mit den Betriebsstoffen ist nötig. Das Abrutschen von Lagergut in die Bachparzelle ist zu vermeiden. Dies wird durch Aufnahme der Festsetzung zur Abmarkung des Gewässerrandstreifens sichergestellt.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Oberfläche des gesamten Plangebietes trägt seit Jahrzehnten die hier festzuschreibende Lagerfläche. Der dortige Betrieb sorgte für starke Überformung, Auf- und Abtrag und Verdichtung des Bodens. Aufgrund dieser starken Überformung lassen Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes keine Schutzwirkungen erkennen. Da keine Ausweitung der Betriebsfläche durch diesen Plan umfasst wird sind Schutzmaßnahmen in angrenzenden Bereichen nicht notwendig.

Eingriffe Schutzgut Boden	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
ca. 1.770 m ² starke oder völlige Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der Ersatzfläche von Acker in Gehölzpflanzung • 5 m breiter Uferrandstreifen, ca. 657 m² • Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht), ca. 257 m²
ca. 4.500 m ² Schotter- und Kieswege, davon ca. 1.500 m ² bewachsen mit kurzlebiger Ruderalflur meist frischer Standorte	

Tabelle 4: Maßnahmen Schutzgut Boden

Eingriffe Schutzgut Wasser	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
ca. 4.500 m ² Schotter- und Kieswege, davon ca. 1.500 m ² bewachsen mit kurzlebiger Ruderalflur meist frischer Standorte	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der Ersatzfläche von Acker in Gehölzpflanzung • 5 m breiter Uferrandstreifen, ca. 657 m² • Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht), 257 m²

Tabelle 5: Maßnahmen Schutzgut Wasser

2.4 Klima und Luft

2.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt im schwach subkontinentalen Bereich des Limburger Beckens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 9,5 °C, die mittleren Niederschlagswerte ca. 600-700 mm. Insgesamt muss das Limburger Becken als austauscharmes Klimagebiet mit häufig auftretenden feucht-schwülen bzw. nebelig-kalten Inversionswetterlagen betrachtet werden.

Das Geländere relief bestimmt im Wesentlichen das Mesoklima. Bedeutsam sind jeweils die Kaltluftentstehungsorte und ihre Abflussbahnen. Das Untersuchungsgebiet ist im Landschaftsplan als Teilbereich eines zusammenhängenden „potentiell aktiven Kaltluftentstehungsgebietes“ ausgewiesen, d.h. bei windstiller Wetterlage und in klaren Nächten wird das Lokalklima der Elzer Gemarkung durch die in der Umgebung entstehende Kaltluft geprägt. Das Erbachtal ist als "potentiell stark ausgeprägte Luftleit- und Luftsammelbahn" kartiert. Die Talneigung gibt die Zugbahn in Richtung der östlich gelegenen Elzer Ortslage vor. Das Erbachtal reicht dabei bis in das außerhalb des Kaltluftentstehungsgebiet gelegene Frischluftentstehungsgebiet hinein. Der Luftstrom aus Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet ist jedoch durch Kaltluftstauung bzw. Strömungshindernisse am Ortseingang wenig talabwärts südöstlich des Plangebietes gefährdet.

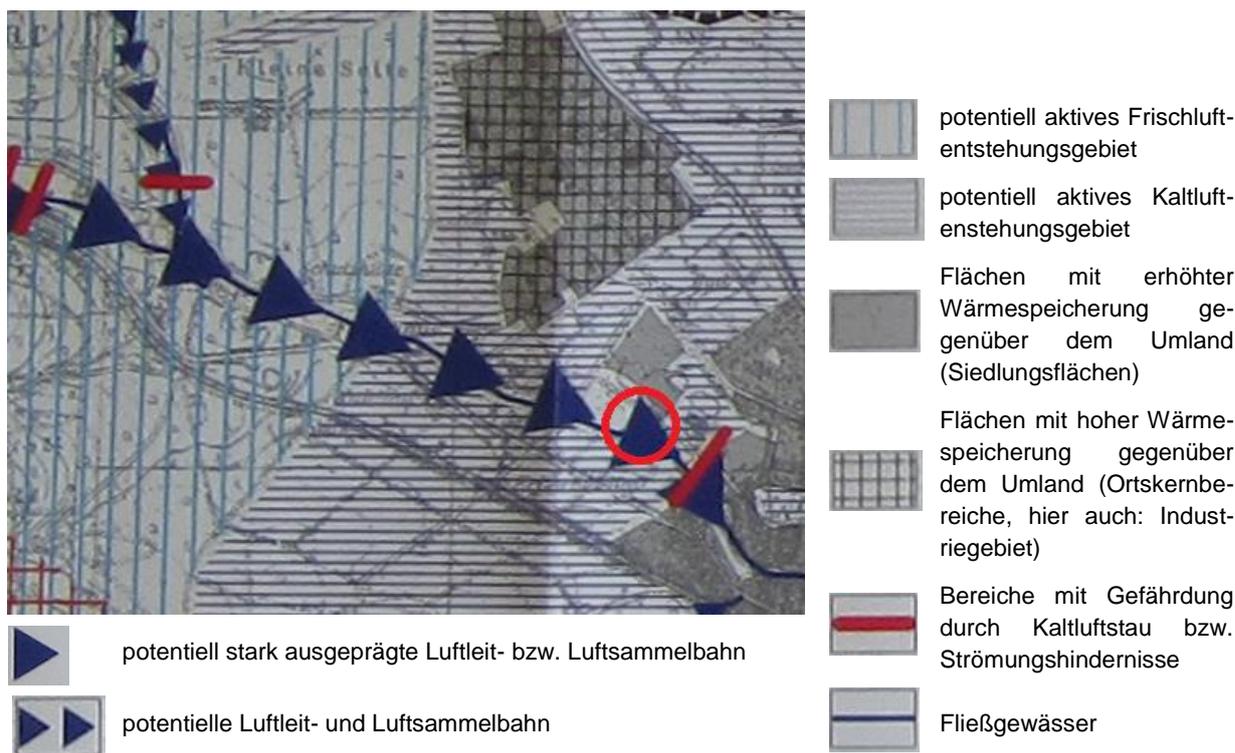


Abbildung 16: Ausschnitt LP Karte 05 Klima und Luft, Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Elz (2001), mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, Bearbeitung: Kraus 2018

Die Fläche des Plangebiets umfasst nur einen kleinen Teil des Kaltluftentstehungsgebietes und hätte so auch als Parkanlage nur geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Über die Eigenschaft als Strömungshindernis lässt sich für die private Parkanlage mit Fischweihern, die im ursprünglichen Bebauungsplan "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" für das Plangebiet verzeichnet ist, keine Aussage treffen, da diese Eigenschaft abhängig von der Bepflanzung ist. Damit erfolgt eine Einschränkung der Wirksamkeit von Luftleitung und -sammlung im Erbachtal gesichert erst mit Beginn der Wohnbebauung beiderseits des Erbachs etwas talabwärts.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten

Jede Versiegelung wirkt sich grundsätzlich auf die jeweilige lokale klimatische Situation aus. Gebäude und (teil-)versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als vegetationsbedeckte Flächen. Die Lagerfläche wird nicht mehr kaltluftproduzierend wirksam. Aufgrund des geringen Anteils der Planfläche an der Gesamtheit der umliegenden, großflächigen potentiell kaltluftproduzierenden Flächen können die Eingriffswirkungen als gering gewertet werden. Da im Plangebiet keine großvolumigen, die Talstruktur blockierenden Objekte geschaffen werden ist auch die Eigenschaft als potentiell stark wirksame Luftleitbahn hier nicht beeinträchtigt. Eine Veränderung der in die Ortslage strömenden Frisch- und Kaltluft ist mangels baulicher oder struktureller Veränderungen nicht zu erwarten.

Emissionen von Bau- und Betriebsfahrzeugen und dem Betrieb des Ver- und Entladens und Umlagerens kommen nur temporär auf, da die gelagerten Materialien nicht fortwährend umgesetzt werden. So beschränken sich die kleinklimatischen Auswirkungen vor allem auf das Plan-

gebiet selbst. Diese können durch gezielte grünordnerische Festsetzungen gemindert werden. Insgesamt wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung für Klima und Luft durch die bereits bestehende Anlage ausgegangen.

Eingriff Klima und Luft	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung von ca. 6.300 m ² kaltluftproduzierender gärtnerisch gepflegter Anlagen und Weiher im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines 5 m breiten Uferrandstreifen auf dem Betriebsgelände, ca. 657 m² • Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) zur Ortsrandeingrünung, ca. 257 m²
temporäre, unerhebliche Emissionen von Abgasen und Staub durch Ein-, Um- und Auslagerung	

Tabelle 6: Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft

2.5 Schutzgebiete

2.5.1 Natura 2000

FFH-Gebiete:

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Elbbachau östlich von Elz“ (5514-304) etwa 1,9 km südöstlich, etwa 2,6 km westlich befindet sich das FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) und im Anschluss daran (ca. 3,3 km entfernt) das FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (5413-301). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele aufgrund der Projektwirkungen ist mangels baulicher Veränderungen ausgeschlossen.

Vogelschutzgebiete:

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Nächstgelegene Vogelschutzgebiete sind die „Steinbrüche in Mittelhessen“ (5414-450) in rund 7,5 km Entfernung in östlicher Richtung.

Der Bestand des Plangebietes hat aufgrund der großen Distanz und mangels baulicher Veränderungen keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des VSG.

2.5.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ in einer Entfernung von rund 1,1 km in nördlicher Richtung.

Aufgrund der Distanz und der fehlenden Wirkungen eines ausbleibenden Eingriffs können negative Auswirkungen auf das NSG ausgeschlossen werden.

Das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ zieht sich etwa 2,6 km südlich des Plangebietes entlang der Lahn und dient vorrangig dem Schutz der dortigen unbebauten Auenlandschaft. Das Schutzgebiet wird von den Planwirkungen nicht berührt.

2.5.3 Gesetzlich geschützte Biotop- und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

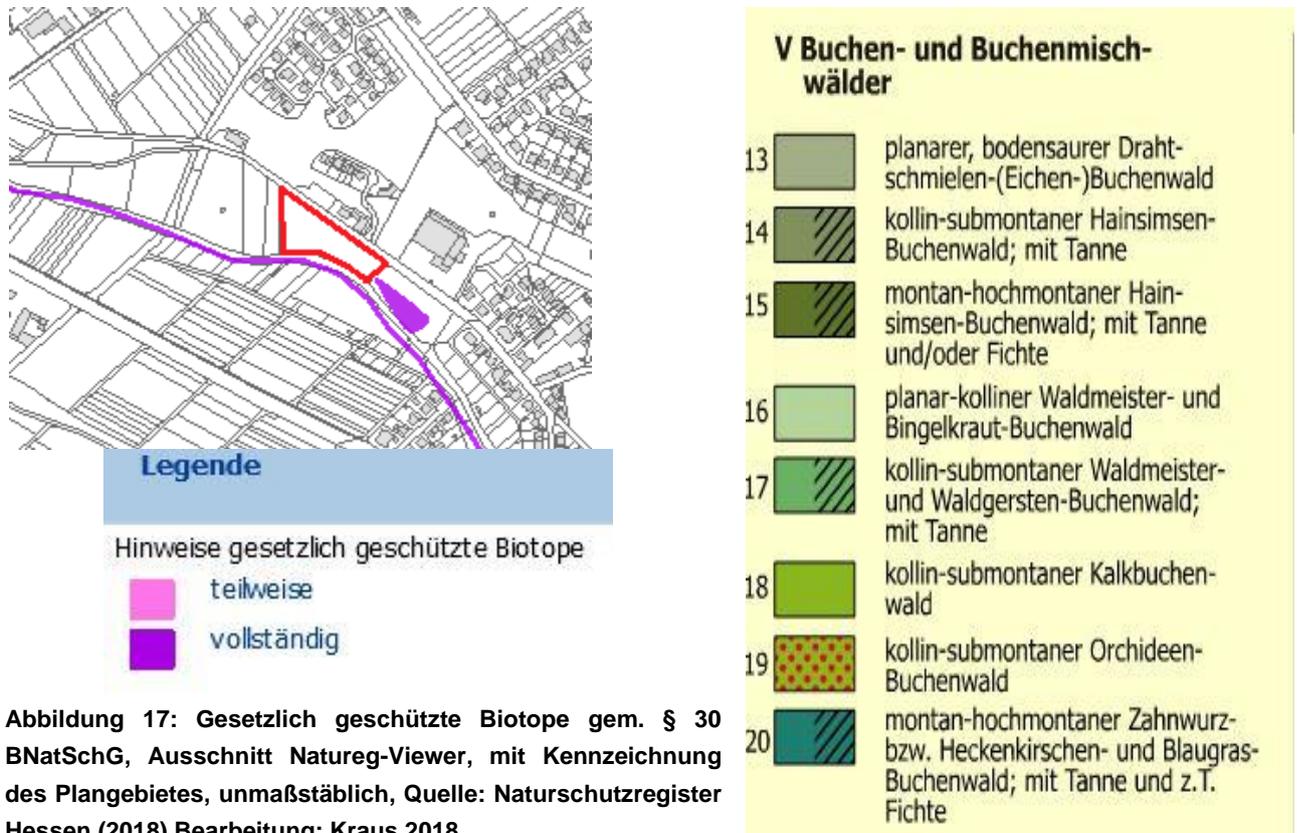


Abbildung 17: Gesetzlich geschützte Biotop- und Biotopkomplexe gem. § 30 BNatSchG, Ausschnitt Natureg-Viewer, mit Kennzeichnung des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: Naturschutzregister Hessen (2018) Bearbeitung: Kraus 2018

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- und Biotopkomplexe, jedoch grenzen im Süden der „Erbach westl. Elz“ (Schlüssel: 5514B0683), und im Südosten der „Teich nordwestl. bei Elz“ (5514B0695), an. Der Schutzstatus beider Biotop- und Biotopkomplexe lautet „vollständig geschützt“ (Abbildung 17).

Die Planung sieht die Ausweisung eines 5 m breiten Uferrandstreifens im beplanten Innenbereich und dessen örtliche Markierung vor. Es gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Biotop- und Biotopkomplexe von der Planung aus.

2.6 Pflanzen und Biotope

2.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

2.6.1.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)



Abbildung 18: Ausschnitt heutige potentielle natürliche Vegetation, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Quelle: http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/flash/3_23_1k.swf, Bearbeitung: Kraus 2018

Die potentielle natürliche Vegetation ist die Pflanzendecke eines Gebietes, die sich auf den heutigen Standorten ohne bzw. bei Aufhören der menschlichen Aktivitäten nur unter Einwirkung der natürlichen Faktoren Klima, Boden und Einwanderungsprozesse von Pflanzenarten usw. ausprägen würden.

Ohne die menschliche Beeinflussung wären weite Teile Deutschlands mit Wald bedeckt. Die Lage des Plangebietes im Ufer- und Auenbereich des Erbachs weist auf einen Bewuchs mit Pappeln und Weiden hin. Außerhalb des Ufer- und Auenbereichs würden sich wie im gesamten Bereich um Limburg kollin-submontane Waldmeister- und Waldgersten-Buchenwälder (*Galio adorato*-Fagetum und *Hordelymo*-Fagetum) entwickeln.

2.6.1.2 Landschaftsplan der Gemeinde Elz

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elz weist den gesamten Geltungsbereich als „Baustelle, Lagerfläche, Schotterfläche“ aus (vgl. Abbildung 13), im Bereich des Plangebietes wird für das Erbachtal Potential für Natur- und Biotopschutz ausgewiesen.

2.6.1.3 Reale Vegetation

Das Plangebiet ist nicht bewaldet, auf den extensiver genutzten Lagerflächen besteht Ruderalvegetation (Abbildung 19). Die reale Vegetation beschreibt die wichtigsten Pflanzengesellschaften und Biotoptypen wie sie aktuell durch anthropogene Einflüsse im Plangebiet vorliegen. Sie unterscheidet sich deutlich von der potentiellen natürlichen Vegetation. Zur Erfassung der Bio-

top- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im Mai und Juni 2018 mehrere Begehungen durchgeführt.



Abbildung 19: Ruderale Vegetation im extensiver genutzten Bereich der Lagerfläche, Kraus 2018

Aufgefunden wurden Pflanzengesellschaften nährstoffarmer Böden mit u.a. Spitzwegerich, Weißklee, Gänse-Distel, Hopfenklee, Gemeines Greiskraut, Gänse-Fingerkraut, Acker-Gauchheil (*Anagallis arvensis*), kleinblütiger Storchschnabel, kriechendes Fingerkraut, Weg-Rauke, Stachel-Lattich. Das Plangebiet besteht größtenteils als trockene Ruderalfläche mit benachbarten Grünflächen und Uferzonen. Die Ruderalflächen gründen auf Schotter, Pflanzen trockener (teils verdichteter) Standorte (z.B. Blutroter Storchschnabel, Breitwegerich, etc.) sind zu finden. Südlich des Lagerplatzes finden sich in der Uferzone Stickstoff- & Nässezeiger (Brennnessel, Schöllkraut, Holunder, Schachtelhalm).

Des Weiteren kommen im Plangebiet und dessen nahem Umfeld nachfolgende Pflanzen vor:

Botanischer Name	Deutscher Name
Krautige Pflanzen	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Schneckenklee
<i>Equisetum arvense</i>	Schachtelhalm
<i>Silphium laciniatum</i>	Kompasspflanze
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut

Achillea spec.	Schafgarbe
Hieracium lachenalii	Gewöhnliches Habichtskraut
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut
Galium album	Weißes Labkraut
Urtica dioica	Große Brennnessel
Aegopodium podagraria	Giersch
Artemisia vulgaris	Beifuß
Oxalis corniculata	Sauerklee
Cardamine hirsuta	Behaartes Schaumkraut
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Tussilago farfara	Huflattich
Geranium rotundifolium	Rundblättriger Storchschnabel
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Impatiens glandulifera	Drüsiges Springkraut (Ufer Erbach)
Senecio vulgaris	Gemeines Greiskraut
Argentina anserina (L.)	Gänse-Fingerkraut
Anagallis arvensis	Acker-Gauchheil
Gehölze	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Salix spec.	Weide
Sambucus spec.	Holunder
Populus tremula	Espe
Cornus spec.	Hartriegel
Betula spec.	Birkenaufwuchs

Tabelle 7: Vegetation im Plangebiet

2.6.1.4 Gegenüberstellung Rechtlicher Bestand (Bilanzierungsgrundlage Bestand) und Planung

Der rechtliche Bestand ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ aus dem Jahr 1982. Dieser Bebauungsplan wies das Plangebiet vollständig als Parkanlage mit Grün- und Wasserflächen sowie Wegen aus.

Unter Verlust der Weiher (Biototyp 05.324) und gärtnerisch gepflegten Anlagen (Biototyp 11.221) verändert sich im Plangebiet das Biotoppotential hin zu Schotter-, Kies- und Sandwegen und -plätzen (Biotopotyp 10.530) und ausdauernden Ruderalflächen (Biototyp 09.210). Entlang des Erbachs werden 5 m Ufergehölze (Biototyp 01.137) ausgewiesen, dieses ersetzt den Freihaltestreifen von 4 m aus dem Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“, der „ausgewiesen [wurde] mit den Ziel, den Uferbewuchs zu ergänzen“ (vgl. damalige Begründung, S. 5). Während im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich 294 m² zu den sehr stark oder völlig versiegelten Flächen (Biototyp 10.510) zählen wird im aufzustellenden Bebauungsplan der Wasserabfluss von 1.773 m² versiegelter Fläche versickert (Biototyp 10.530).

2.6.1.5 Bilanz und Plangegegenüberstellung

Biotoptyp 11.221: gärtnerisch gepflegte Anlage gem. KV, Fläche 3.816 m² (14 Wertpunkte/m²)

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist südlich der Lattengasse eine private Grünfläche festgesetzt. Ein Freihaltestreifen sollte „den Uferbewuchs [...] ergänzen“, weitere grünordnerische Festsetzungen gelten für das Plangebiet nicht. Mangels Böschungen wird die damalige Festsetzung zur Bepflanzung von Böschungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Plangebiet nicht wirksam. Folglich wird in der Bilanzierung lediglich die gärtnerisch gepflegte Anlage eingebracht, Wertigkeiten einzelner Bäume werden nicht angesetzt.

Veränderung durch die Planung: Die Flächen entfallen vollständig.

Biotoptyp 05.324: Neuanlage von Weihern gem. KV, Fläche 2.483 m² (25 Wertpunkte/m²)

Als Wasserflächen sind in der privaten Parkanlage im Bereich der Erbachhau Fischweiher vorgesehen. Dennoch können diese nur als künstlich angelegte, naturferne Gewässer in die Bilanzierung eingehen. Das Gelände ist durch ein zuvor bestehendes Kieswerk vorgeprägt, die Weihern hätten künstlich angelegt und gepflegt werden müssen. Ein wertvoller hydrologischer Austausch mit dem Erbach erscheint fraglich, der Landschaftsplan der Gemeinde Elz sieht auch die Fischteiche im Bereich des mittleren Talabschnitts als Beeinträchtigungen des Bachregimes an.

Veränderung durch die Planung: Die Flächen entfallen vollständig.

Biotoptyp 10.530: Schotter-, Kies- und Sandwege (interpretiert aus Bebauungsplan-Angabe „private Verkehrsfläche“) gem. KV, Fläche 616 m² (6 Wertpunkte/m²)

Plankarte und Begründung des in dieser ursprünglichen Form nicht verwirklichten Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ treffen keine Aussage zur Bauart der Wege im Bereich der Grünflächen. Orientierung bieten Spazierwege in verwirklichten Parkanlagen. Da diese häufig als Kieswege gestaltet sind wird dies auch hier angenommen und entsprechend bilanziert.

Veränderung durch die Planung: Die Wegeflächen in der Grünanlage entfallen vollständig. Jedoch wird die Lagerfläche in weiten Teilen durch Schotterwege erschlossen, so dass nun 4.522 m² anzusetzen sind. Die Lagerbereiche auf der Schotterfläche weisen im realen Bestand zu etwa einem Drittel ruderalen Bewuchs auf. Da dieser Anteil auch bei räumlichen Verschiebungen der Nutzungsintensitäten zu erwarten ist werden 3.000 m² als Schotterfläche mit 6 Wertpunkten/m² bilanziert, 1.522 m² erhalten aufgrund des ruderalen Vegetationsbestandes einen Aufschlag von 3 Wertpunkten und werden somit 9 Wertpunkten/m² bilanziert.

Biotoptyp 10.510: sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt) gem. KV, Fläche 294 m² (3 Wertpunkte/m²)

In den Planungen des Jahres 1982 sind eine Straßenfläche und eine Pumpstation in einem Gebäude ausgewiesen.

Veränderung durch die Planung: Auf dem Lagerplatz sind Lagerboxen mit betoniertem Untergrund und eine Ausstellungsfläche mit Aufbauten als völlig versiegelte Flächen anzusetzen (1.773 m²). Von diesen Flächen wird das Wasser örtlich versickert, sie werden mit 6 Wertpunkten/m² bilanziert.

Biotoptyp 02.400: Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) gem. KV, Fläche 257 m² (27 Wertpunkte/m²)

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Ortsrandeingrünung von 3 m Tiefe festgelegt. Eine solche war im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Veränderung durch die Planung: Die Fläche wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO erst neu geschaffen. Die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen wird festgesetzt.

Biotoptyp 01.137: Neuanlage von Ufergehölzen gem. KV, Fläche 657 m² (36 Wertpunkte/m²)

Bislang sind im Plangebiet keine Ufergehölze ausgewiesen.

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird „ein 4,00 m breiter Freihaltestreifen [...] mit dem Ziel, den Uferbewuchs zu ergänzen“ angesprochen. In der Plankarte findet sich keine Ausweisung, die sich von der privaten Grünanlage absetzt. Ausführungen zur Gestaltung des Freihaltestreifens bestehen dort ebenso nicht. Der damals ausgewiesene Freihaltestreifen wird somit als Teil der bereits bilanzierten Grünanlage angesehen und bilanziert.

Veränderung durch die Planung: Teile des Plangebietes gehören zum wasserrechtlich einzuhaltenden 5 m breiten Uferrandstreifen des Erbachs. Im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen wird diese 657 m² große Fläche im Bereich des Uferrandstreifens zur Neuanlage von Ufergehölzen ausgewiesen.

Ersatzfläche: Biotoptyp 01.117 u. 01.127: Buchen- und Eichenaufforstung gem. KV, Fläche 2.800 m² (33 Wertpunkte/m²)

Da auf der als Gewerbegebiet auszuweisenden Fläche nach § 8 Abs. 1 BauNVO kein ökologischer Ausgleich erreicht wird, ist anderweitiger Ersatz nötig. Hier wird eine Ersatzfläche in der Gemarkung Niederhadamar (Flurstücke 84, 85, Flur 61) erstellt. Da der Lagerplatz besteht und der Bebauungsplan somit letztendlich schon vollzogen ist wurde die frühzeitige Umsetzung begrüßt.

Die Fläche stellte sich zuvor als intensiv genutzter Acker dar. Dies wurde vor Umsetzung der Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde begutachtet.

Die Anpflanzung besteht aus Buchen- und Eichenaufforstung (mit einem hohen Anteil von Haselsträuchern). Die Anpflanzung wird im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt für den Anbau von Trüffeln. Der Trüffelanbau erfordert eine Gehölzpflanzung aus Hasel, Buchen und Eichen als Wirtgeber für den Trüffelpilz. Die Bäume sind die Wirtspflanzen für den Trüffelpilz, jedoch hat dies keine negativen Folgen für die Bäume.

Es wurden zwei Mal verpflanzte, 50-80 cm hohe Haselnusssträucher und Buchen- und Eichen-sämlinge gepflanzt. Mit diesen Qualitäten ist ein zeitnaher Aufwuchs gewährleistet, der Trüffelanbau ermöglicht.

Die Aufforstung ist landwirtschafts- sowie forstbehördlich genehmigt. Zum Schutz vor Wildtieren wird die Fläche eingezäunt. Die Einzäunung ist von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Die Maßnahme ist durch einen bereits geschlossenen Vertrag zwischen Gemeinde Elz und Eigentümer gesichert und wurde bereits vorlaufend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den land- und forstwirtschaftlichen Genehmigungsbehörden umgesetzt.

Alternative Ersatzmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung. Die Reste der Kieswaschanlage im Erbach werden bereits durch die Gemeinde Elz zurückgebaut. Die Maßnahme kann jedoch aufgrund des Zeitablaufs nicht in das Bauleitplanverfahren aufgenommen werden. Das Ökokonto der Gemeinde Elz weist keine verfügbaren, hier einsetzbaren Ökopunkte auf.

Veränderung durch die Planung: Bislang besteht die Fläche als intensiv genutzter Acker. Dieser wird aufgeforstet, um diese landwirtschaftlich zum Trüffelanbau nutzen zu können.

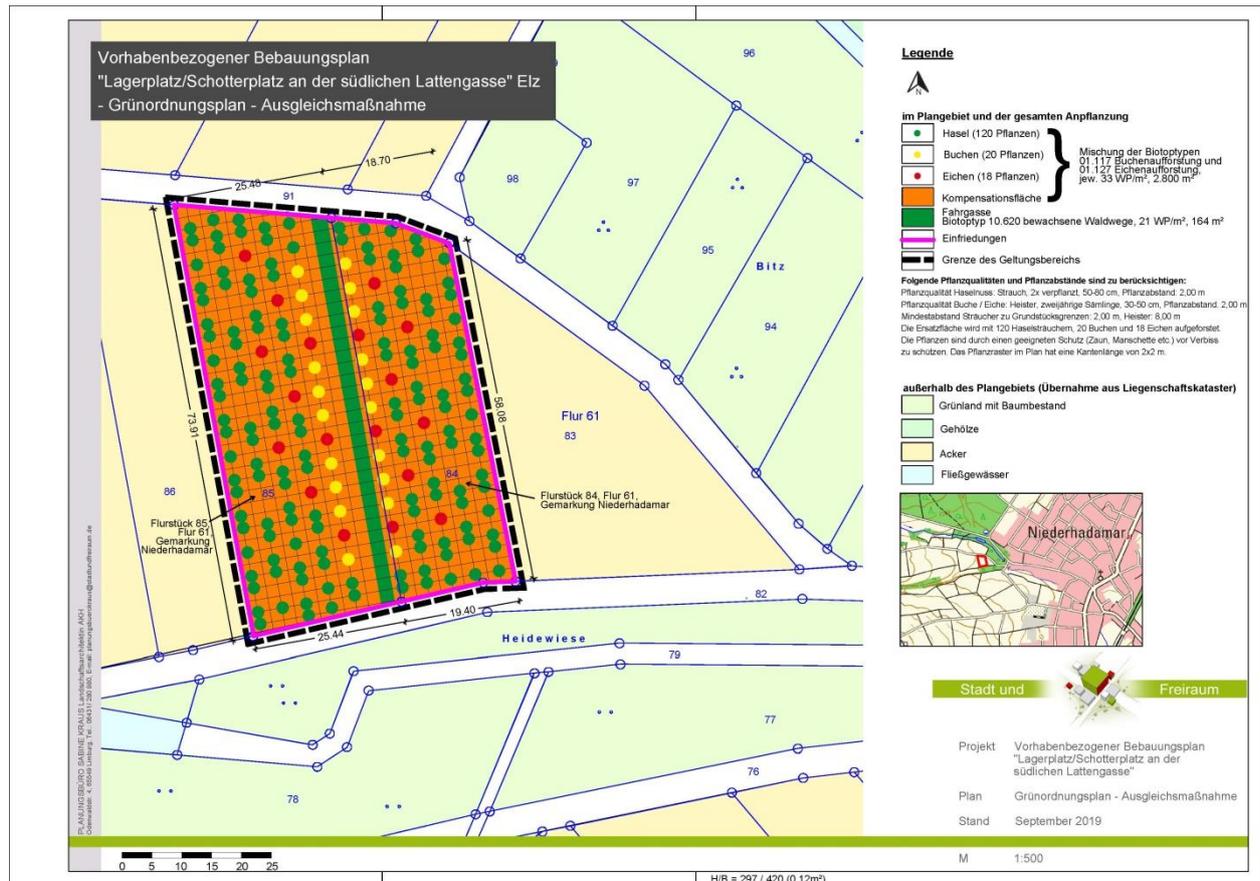


Abbildung 20: Grünordnungsplan – Ausgleichsmaßnahme, Ersatzfläche Gemarkung Niederhadamar, Kraus 2019



Abbildung 21: Fotografie der Ersatzfläche, zum Schutz vor Wildtieren eingezäunt, Trosch 2019

Ersatzfläche: Biototyp 10.620: bewachsene Waldwege gem. KV, Fläche 164 m² (21 Wertpunkte/m²)

Auf der o.g. Ersatzfläche wird zwischen den Buchen- und Eichenpflanzungen auf 164 m² eine Fahrgasse angelegt. Dieser wird als bewachsener Waldweg bilanziert.

Veränderung durch die Planung: Bislang besteht die Fläche als intensiv genutzter Acker.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten

Anlage- und Betriebsphase: Der bestehende Betrieb prägt die bestehende Biotopsituation im Plangebiet. Da aufgrund der Planungen keine Veränderung der Nutzungsart oder -intensität zu erwarten ist, sind flächendeckende grundlegende Veränderungen der real bestehenden Vegetation nicht zu erwarten. Die Ausdauer der Ruderalflächen wird von der Häufigkeit der Ein-, Um- oder Auslagerung von Gütern beeinflusst, jedoch bedeutet nicht jeder Ladevorgang gleichzeitig eine Zerstörung der jeweiligen Ruderalstruktur. Bei geringer Nutzungsintensität ist die Entwicklung weiterer (ausdauernder) Ruderalflächen möglich. Dazu werden als Ortsrandeingrünung Gehölze und im Uferrandstreifen Ufergehölze festgesetzt.

Somit werden große Teile der Grün- und Wasserflächen durch Schotterwege und Ruderalflächen ersetzt. Statt Wiesen- und Wasserpflanzen ist Vegetation trockener, nährstoffarmer Standorte anzutreffen. Einflüsse auf diese Schotter- und Ruderalflächen durch Befahren, Lade- und Lagerungsvorgänge erhalten deren Grünstruktur. In der Ortsrandeingrünung und im Uferrandstreifen entstehen neue Biotope, im Uferrandstreifen ist der Kronenüberstand von Gehölzen aus dem Uferbewuchs zu dulden.

Eingriffe	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
Versiegelung und Teilversiegelung von ca. 6.300 m ² gärtnerisch gepflegter Anlagen und Weiher im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der Ersatzfläche von Acker in Gehölzpflanzung • Schaffung eines 5 m breiten Uferrandstreifen auf dem Betriebsgelände, ca. 657 m² • Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) 257 m² • Optische Abgrenzung von Uferrandstreifen und Lagerfläche, z.B. durch Grenzmarkung mit Holzpflocken zum Schutz des Gewässerrandstreifens und der Ortsrandeingrünung
temporäre Emissionen von Abgasen und Staub durch Ein- Um- und Auslagerung	
Lagerung von Baustoffen, Gefahr der Deplatzierung und dadurch Eingriffe in angrenzende Biotope	

Tabelle 8: Maßnahmen Vegetation

2.7 Biologische Vielfalt

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend den Ausführungen im vorhergehenden Kapitel sind durch die Ausweisung zwar Eingriffswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Das Plangebiet bietet potenziell Lebensraum für andere Arten als eine Flächengestaltung gemäß dem rechtlichen Bestand. Da der rechtliche Bestand nie realisiert wurde ließe sich dessen biologische Vielfalt nur durch Vermutungen ermitteln.

Gegenüber dem realen Bestand kann die biologische Vielfalt durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Ersatzmaßnahme erhöht werden.

2.8 Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit den Projektwirkungen untersucht. Das methodische Vorgehen orientiert sich an den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des HMUELV (2011). Die Prüfung basiert auf den Erkenntnissen mehrerer Ortsbegehungen/Kartierungen, Einschätzung des Artenbestandes auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes und dessen Umfeldes, sowie der Auswertung verschiedener Daten und Informationen (Landschaftsplan, Geoportal, informelle Gespräche) zum Plangebiet. Die Untersuchungen haben im Mai und Juni 2018 stattgefunden.

Es wurden an fünf Terminen zu wechselnden Tageszeiten Untersuchungen zur Fauna vorgenommen. Bei den Ortsbegehungen/Kartierungen konnten keine Tierarten des Anhang IV festgestellt werden. In der Vegetation um das Plangebiet wurden verschiedene Vogelarten festgestellt, deren Brutstätten außerhalb des Plangebietes liegen. Eine Beeinträchtigung kann nicht hergeleitet werden. Säugetiere, Reptilien, Libellen oder Schmetterlinge gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie waren nicht anzutreffen.

Für detaillierte Informationen wird an dieser Stelle auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bauleitplanverfahren „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ (Kraus 2019) hingewiesen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten bei Realisierung des Planes nicht ein.

2.9 Schutzgut Bevölkerung/ Mensch und seine Gesundheit

2.9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

Im Plangebiet besteht bereits ein geschottertes Steinlager. Emissionen treten von diesem nur in Zeiten von Ein-, Um- oder Auslagerungen und Fahrtbewegungen auf. Dem Charakter einer Lagerfläche entsprechend finden diese nur bedarfsweise statt, Emissionen werden somit generell nur temporär erzeugt.

Wohnbebauung des Ortsteils Elz findet sich etwa 90 m nördlich, etwa 250 m östlich und etwa 230 m südöstlich. Nach Osten wirkt die vorhandene Tennishalle als Riegel, nach Norden nimmt der nördlich der Lattengasse anstehende Hang Einfluss. In alle Richtungen bestehen Eingrünungen des Geländes, nach Norden hinter dem Verwaltungsgebäude des Betriebs, nach Westen befinden sich zwei weitere Flurstücke innerhalb der bestehenden Eingrünung. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung im Plangebiet nach Westen und den Ufergehölzen im Uferstrandstreifen des Erbachs im Süden verringert sich die Belastung der Wohngebiete durch Emissionen von der Planfläche aus weiter, außerdem hat die Eingrünung einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild und somit die Erholungsfunktion des Erbachtals nahe des Plangebiets.

Lärmimmissionen

Durch den Betrieb im Plangebiet (Ein-, Um- und Auslagerungsvorgänge) werden temporär Lärmemissionen erzeugt. Bedingt durch die Abschirmung des Geländes in alle Richtungen in Form von Eingrünung und abriegelnden Bauten sowie den Abstand des Geländes zur umgebenden immissionsrechtlich zu schützenden Bebauung, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Staubimmissionen

Im Plangebiet werden durch Ein-, Um-, und Auslagerungsvorgänge temporär Stäube verursacht. Da Beobachtungen zeigen, dass Stäube sich noch auf dem Betriebsgelände selbst niederschlagen, da das Gelände in alle Richtungen in Form von Eingrünung, abriegelnden Bauten abgeschirmt ist und da der Abstand des Geländes zur umgebenden zu schützenden Bebauung recht groß ist, ist nicht davon auszugehen, dass es zu störenden und erheblichen Staubentwicklungen kommt.

Abgase

Durch den Betrieb von Kraftfahrzeugen und Maschinen werden im Plangebiet temporär Abgasemissionen erzeugt. Da derartiger Betrieb nur zeitweise stattfindet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten

Anlage- und Betriebsphase: Gleichartige und vergleichbare Nutzungen im Plangebiet bestehen seit spätestens 1952/53 (vgl. damaliges Luftbild, Abbildung 3). Ein-, Um-, und Ablagerungsvorgänge auf dem Gelände erzeugen Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Diese finden jedoch nur temporär statt. Begehungen zeigten, dass die Emissionen nur auf dem Betriebsgelände wahrnehmbar sind. Das Gelände ist zusätzlich rundum von Grünaufwuchs, im Norden von einem Hang sowie im Osten von einer Tennishalle umgeben, die nächste Wohnbebauung befindet sich 90 m vom Betriebsgelände entfernt. Insgesamt sind durch Staub, Lärm und Abgase keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung/Bestandsszenario

Das Denkmalverzeichnis Hessen weist für den Ortsteil Elz im Siedlungsbereich erhaltenswerte Kulturdenkmäler aus (Abbildung 22), die jedoch von der Planung nicht betroffen werden.



Abbildung 22: Ausschnitt Hessisches Denkmalverzeichnis, mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>, Bearbeitung: Kraus 2018

Letztendlich ist die Betriebsfläche mit den im Erbach befindlichen Resten der Anstauung zum Kieswaschen und der Pumpstation kulturelles Zeugnis des ehemaligen Kiesabbaus westlich der Elzer Ortslage. Die Wehranlage sowie die Pumpstation sollen zeitnah rückgebaut werden.

2.10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Maßnahmen und Überwachungsmöglichkeiten

Mangels Veränderung der aktuell bestehenden Bodenstruktur und des Bodenaufbaus ist eine Beeinflussung von Bodendenkmälern durch das Beibehalten des Betriebs auf der Planfläche nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Kulturgüter sind aufgrund der Entfernung nicht erkennbar.

2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB zu beachten: die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Grundlage hierfür bilden die §§ 48 bis 50 BImSchG.

Der Bebauungsplan ruft keine relevanten Emissionen hervor, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gem. § 48 BImSchG führen können oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gem. § 49 BImSchG führen können.

2.12 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung sind.

Versiegelung und Verdichtung von Boden führen zwangsläufig zu einem Verlust von Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und somit die Betroffenheit des Schutzgutes Wasser zählt. Durch die Versiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Gleichzeitig stehen die versiegelten Flächen nicht als Lebensraum für in gärtnerischen Anlage und in Weihern heimische Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Somit schlägt sich dies auf die biologische Vielfalt nieder. Aufgrund der teilweisen Versiegelung wird die Fläche nicht mehr kaltluftproduzierend wirksam.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich meist gleichzeitig auf mehrere Schutzgüter aus. So können mit z.B. Gehölzpflanzungen die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschafts- und Ortsbild, Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Klima aufgewertet werden. Gehölzpflanzungen werden mit Ziel der Ortsrand-/Betriebseingrünung auf dem bestehenden Schotterplatz und auf der Ersatzfläche durchgeführt.

Kumulierende Wechselwirkungen, die zu einer Erheblichkeit der Eingriffswirkungen führen können, sind nicht zu erkennen.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kompensation

3.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Maßnahme wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015, vorgenommen, da bereits vor Inkrafttreten der Kompensationsverordnung 2018 das Verfahren begann und auch die Ausgleichsermittlung abgestimmt wurde.

Das Plangebiet war ursprünglich Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse“. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren wurde am 26.02.2018 gefasst. Im Laufe des Verfahrens wurde das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Änderungsverfahrens herausgetrennt und in die Vorabstimmungen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ überführt.

Gem. § 8 der Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 kann ein Vorhabenträger sich in einem Verwaltungsverfahren, das bei Inkrafttreten der Verordnung noch nicht abgeschlossen ist, für die Anwendung der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), entscheiden.

Der Vorhabenträger dieser Maßnahme hat sich entschieden, das Verfahren gem. Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), durchzuführen.

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624													
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse", Gem. Elz, OT Elz, Fl.-St. 34, 35/4, Fl. 8, Gem. Elz													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert				Differenz		
		vorher		nachher			vorher		nachher		nachher		
Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:													
1. Bestand		Eigene Blätter für : Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen		Übertrag von Blatt:									
2. Zustand nach Ausgleich													
F	1. Bestand vor Eingriff												
L	11.221	gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	3.816				53.424		0		53.424	
Ä	05.324	Neuanlage Weiher	25	2.483				62.075		0		62.075	
C	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege	6	616				3.696		0		3.696	
H	10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	294				882		0		882	
E	11.191	Äcker, intensiv genutzt (Ersatzfläche)	16	2.964				47.424		0		47.424	
N	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
B	10.530	Schotterfläche/Lagerfläche	6			3.000		0		18.000		-18.000	
I	10.530	Anteil mit 3-Punkte-Aufschlag für ruderalen Vegetationsbestand gem. separater Begründung	9			1.522		0		13.698		-13.698	
L	10.530	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen mit örtlicher Versickerung	6			1.773		0		10.638		-10.638	
A	01.137	Neuanlage Ufergehölze	36			657		0		23.652		-23.652	
N	02.400	Hecken-/Gebüschpflanzungen	27			257		0		6.939		-6.939	
Z	01.127	Buchen- und Eichenaufforstung	33			2.800		0		92.400		-92.400	
	10.620	bewachsene Waldwege (Ersatzmaßnahme)	21			164		0		3.444		-3.444	
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____			10.173	0	10.173	0	167.501	0	168.771	0	-1.270	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe												-1.270	
							Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	x Kostenindex	0,35				
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben							Summe EURO						0,00
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!										EURO Abgabe			

Abbildung 23: Bilanzierung nach Hess. Kompensationsverordnung KV 2005, Kraus 2019

Durch die aufgeführten Maßnahmen kommt es zu einer positiven Biotopwertdifferenz von 1.270 Punkten, so dass die Eingriffswirkungen als ausgeglichen gelten.

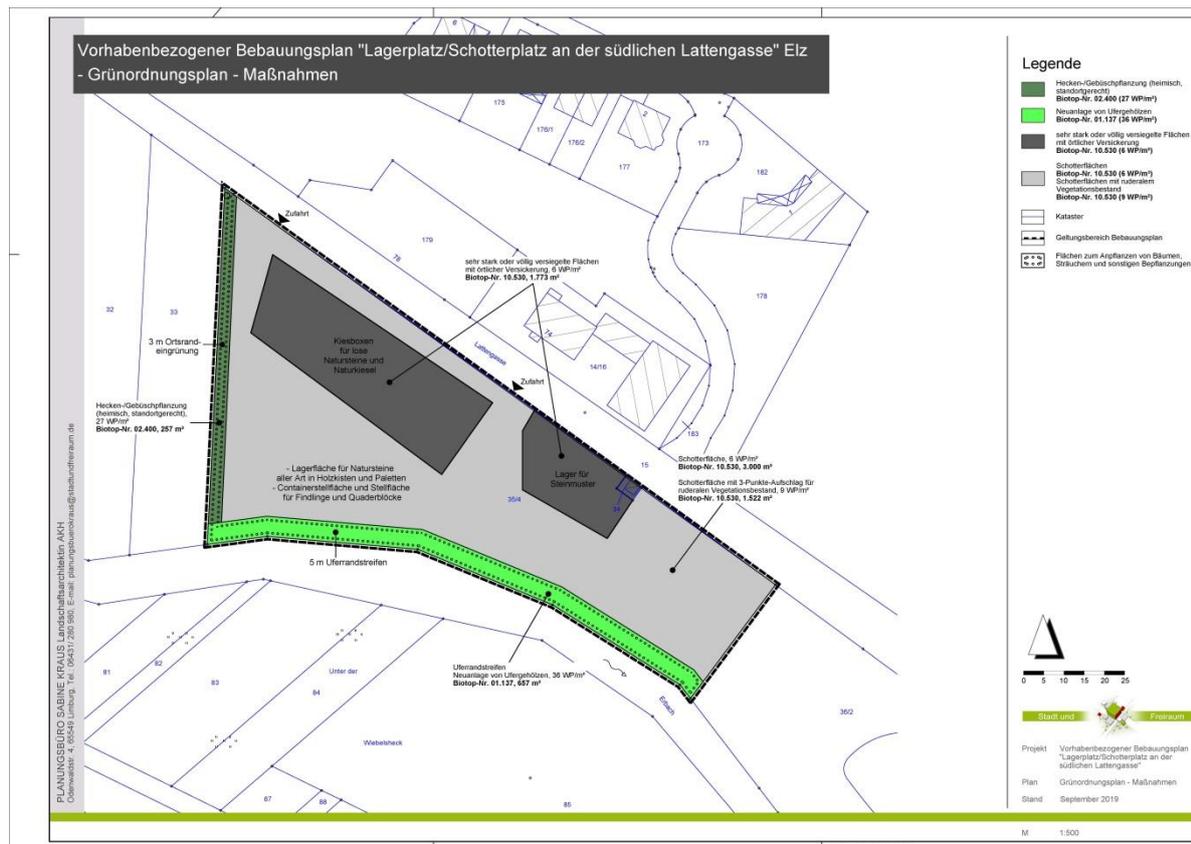


Abbildung 24: Grünordnungsplan - Maßnahmen, Kraus 2019

3.2 Kompensation

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen schlagen wir in Ableitung der Prognosen in Kapitel 2 „Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich Prognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase“ folgende Maßnahmen vor:

- Hecken und Gebüschpflanzungen auf 257 m²
- Neuanlage von 657 m² Ufergehölzen
- Ersatzfläche Buchen- und Eichenaufforstung auf 2.800 m² und bewachsener Waldweg auf 164 m² in Niederhadamar

Konkretisierung der Pflanzmaßnahmen

M1 – Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)

Zur Verminderung des Einflusses auf das Landschaftsbild sind 257 m² Hecken- und Gebüschpflanzungen westlich des Plangebiets anzulegen. Diese Maßnahme dient außerdem der Verminderung des Einflusses auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

Hierzu werden folgende Straucharten empfohlen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Tabelle 9: Pflanzliste M1 Hecken- Gebüschpflanzung

Pflanzqualitäten: verpflanzt, 100-150 cm hoch, mind. 3 Triebe

Pflanzabstand: 1,50 m, einreihig

M2 – Uferrandstreifen mit einer Breite von 5 m als Gehölzaufwuchs

Der Gewässerrandstreifen ist aus wasserrechtlichen Gesichtspunkten (Gewässerschutz) anzulegen. Zur Verminderung des Einflusses auf den Erbach werden Ufergehölze erhalten bzw. deren Aufwuchs zugelassen (657 m²). Diese Maßnahme dient außerdem der Verminderung des Einflusses auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

M3 – Buchen- und Eichenaufforstung

Als Ersatzfläche dient eine Buchen- und Eichenaufforstung mit einer Fläche von 2.800 m² mit Waldweg von 164 m² in Niederhadamar. Diese Maßnahme dient dem Ersatz des Einflusses auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Diese Wirkungen sind teils auch in Elz wirksam, insbesondere sind positive Wirkungen auf Klima und Luft zu erwarten - Kalt- und Frischluft werden im Bereich der Aufforstung produziert und durch das Erbachtal nach Elz geleitet. Der räumliche Zusammenhang besteht bereits aufgrund der Lage im gleichen Naturraum „Lahntal und Limburger Becken“ wie der zu beplanende Schotterplatz.

Auf der Fläche werden Trüffel angebaut. Dazu werden Buchen, Eichen und Haselsträucher vor der Pflanzung mit dem Trüffelpilz beimpft. Auf der Plantage gehen Trüffel und Bäume eine Symbiose ein: Der Pilz erhält vom Baum Kohlenhydrate aus der Photosynthese, der Baum erhält mehr Wasser und Nährstoffe aus dem Boden. Für das Pilzwachstum wird der Kontakt der verschiedenen Pilze untereinander nötig - sie müssen sich gegenseitig befruchten, um die später erntefähigen Trüffel auszubilden. Daher ist die Pflanzung in geringem Abstand nötig.

Zum Schutz vor Wildtieren wird die Fläche mit Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde eingezäunt.

Die Maßnahme ist durch einen bereits geschlossenen Vertrag mit dem Eigentümer gesichert und wurde bereits vorlaufend umgesetzt.

Folgende Pflanzqualitäten und Pflanzabstände sind zu berücksichtigen:

Pflanzqualität Haselnuss: Strauch, 2x verpflanzt, 50-80 cm, Pflanzabstand: 2,00 m

Pflanzqualität Buche / Eiche: Heister, zweijährige Sämlinge, 30-50 cm, Pflanzabstand. 2,00 m

Mindestabstand Sträucher zur Grundstücksgrenze: 2,00 m, Heister: 8,00 m

Die Ersatzfläche wird mit 120 Haselsträuchern, 20 Buchen und 18 Eichen aufgeforstet.

Die Pflanzen sind durch einen geeigneten Schutz (Zaun, Manschette etc.) vor Verbiss zu schützen.

4 Gesamtbewertung

4.1 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gem. § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange in Einklang bringen.

Durch die Bauleitplanung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Die geplanten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter ausgleichen.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festschreibung eines bereits bestehenden Schotter-/Lagerplatzes. Da die Art der realen Nutzung weiter bestehen bleibt, werden sich Beeinträchtigungen und Wertigkeiten der Schutzgüter nicht verändern. Gegenüber dem rechtlichen Bestand verändert sich das Gebiet von einer gärtnerisch gepflegten Anlage mit Fischweihern zu einer gewerblich genutzten Schotter- bzw. Lagerfläche. Die reale Nutzung bietet anderen Tier- und Pflanzenarten einen potenziellen Lebensraum als es die Nutzung nach dem rechtlichen Bestand getan hätte. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert.

4.3 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu mindern und – soweit nicht vermeidbar – auszugleichen.

Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter wurden ausgeschlossen. Die in Kapitel 2 beschriebenen Auswirkungen durch die Planung können ausgeglichen werden. Die Bilanzierung gem. Kompensationsverordnung erfolgt in Kapitel 3.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dort zeigt sich eine vollständige Kompensation der Eingriffswirkungen auf.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festschreibung eines bereits bestehenden Schotter-/Lagerplatzes.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elz empfiehlt das Gewerbe der Planfläche zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das vorhandene Gewerbegebiet zu verlagern und die Fläche zu extensivem Grünland zu entwickeln. Teile des Betriebs befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Lattengasse, aufgrund dessen ist die Verlegung der Lagerfläche vom Plangebiet in ein entfernt liegendes Gewerbegebiet betrieblich nicht umsetzbar.

Die Ersatzfläche zur forstbehördlich genehmigten Buchen- und Eichenaufforstung befindet sich in der Gemarkung Niederhadamar. Die Anpflanzung wird im Zuge des Trüffelbaus im landwirtschaftlichen Nebenerwerb vorgenommen. Der Trüffelbau unterliegt der landwirtschaftlichen Erzeugung. Voraussetzung hierfür ist eine Aufforstung. Für die Maßnahme liegen sowohl eine landwirtschaftliche sowie eine forstwirtschaftliche Genehmigung vor. Die landwirtschaftliche Produktionsfläche steht nicht im Widerspruch zum Vorranggebiet Landwirtschaft.

Alternative Ersatzmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung. Eine Aufforstung oder anderweitige Ersatzmaßnahme im Bereich des Erbachs war nicht möglich. Das Wehr im Erbach wird zurückgebaut, der zeitliche Ablauf ließ eine Verbuchung für diesen Bebauungsplan jedoch nicht zu. Das Ökokonto der Gemeinde Elz wies auch keine Punkte aus anderen Maßnahmen auf, die hätten eingesetzt werden können.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft sind im Kartenteil des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nicht sicher voneinander differenzierbar, ebenso die beiden Vorbehaltsgebiete zueinander nicht. Wir gehen davon aus, dass wir mit den uns zur Verfügung stehenden technischen Mitteln und den im Geoportal eingepflegten Karten die Aussagen des Regionalplanes (Kartenteil) richtig interpretiert haben.

Die starke Abweichung zwischen geltendem Bebauungsplan und realer Nutzung erforderte eine intensive Recherche zur Entstehung dieses bilanzierungsrelevanten Unterschiedes. Verschiedenartige Unterlagen, mehrfache Änderungen des Bebauungsplanes „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ und dessen teilweise Überplanung erforderten verstärktes Aktenstudium und mehrfache Korrespondenzen.

5.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten

Als Grundlage für die Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurde im Wesentlichen auf die Aussagen

- des Landschaftsplanes der Gemeinde Elz,
- des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Stadt und Freiraum, Planungsbüro Sabine Kraus, Limburg, Stand September 2018) sowie
- auf die Angaben des Geoportals Hessen
 - <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>, letzter Zugriff am 17.09.2018)
- eines informellen Gesprächs bei einer Begehung des Plangebietes mit Vertretern der Gemeinde Elz, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Planungsgruppe Seifert am 25.04.2018
- auf die Inhalte des Bebauungsplans "Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse" und dessen Änderungen

zurückgegriffen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde gem. dem Leitfaden der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen (HMUELV 2011) aufgestellt. Hierbei wurden folgende Prüfschritte durchgeführt:

- Auswertung vorhandener Daten (Landschaftsplan der Gemeinde Elz, Luftbild, Geoportal Hessen, informelle Gespräche etc.)
- Ortsbegehungen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes, Relevanzprüfung
- Ermittlung Projektwirkungen

Darüber hinaus gehende spezielle technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung. Zu aufgetretenen Schwierigkeiten sei auf Abschnitt 5.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen verwiesen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Planung, Monitoringkonzept

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführungen der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Maßnahmen/Festsetzungen	Überwachung durch
Herstellung und Kennzeichnung eines abgegrenzten Gewässerrandstreifen	Gemeinde Elz
teilweiser Rückbau der Aufschüttung und Böschungsabflachung	Gemeinde Elz
Flächenausgleich für die Bachparzelle, Ufergestaltung auf gegenüberliegender Fläche	Gemeinde Elz
Ortsrandeingrünung	Gemeinde Elz
Ersatzmaßnahmen	Gemeinde Elz

Tabelle 10: Monitoring-Konzept, Kraus 2019

Da der Lagerplatz bereits besteht sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitnah umzusetzen.

Die Ersatzmaßnahme (Aufforstung mit Trüffelbau in Niederhadamar) ist vertraglich gesichert und wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits umgesetzt. Sie wurde bereits durch die Behörde in Augenschein genommen, der Gemeinde liegt der Nachweis über die Umsetzung vor. Die weitere Entwicklung wird im jährlichen Turnus überprüft.

Die Maßnahmen zum Rückbau der Aufschüttung und zum Flächenausgleich für die natürliche Bachentwicklung sind spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss abzuschließen. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits beantragt. Bleibt die Umsetzung aus, so ist der vollständige Rückbau der Aufschüttung in der Bachparzelle einzufordern.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (auf dem Lagerplatz) sind in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss vorzunehmen. Dies wird vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert. Die Gemeinde kontrolliert die Umsetzung im Rahmen des Monitorings.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Unternehmen „Martin Naturstein KG“ nutzt seit vielen Jahren das Plangebiet als Lagerfläche für Steine in Schüttboxen, in Containern und auf Paletten gelagert. Auf einer Ausstellungsfläche lagern Steinmuster. Diese Nutzung soll nun bauleitplanerisch legalisiert werden.

Das Plangebiet wurde von früheren Betrieben spätestens ab 1940 nachweislich im Kontext des Bergbaus und später des Steinhandels genutzt.

Ein 1982 aufgestellter Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“ weist im Plangebiet Grünflächen, Spazierwege und Teiche aus. Dies bildet den rechtlichen Bestand, obwohl dieser Bebauungsplan nie umgesetzt wurde und Teilbereiche überplant wurden.

Der Bebauungsplan orientiert sich am vorhandenen realen Bestand. Die Schüttboxen, das Lager für Steinmuster und die Schotterfläche werden festgesetzt.

Die Einwirkungen der Maßnahmen auf die Schutzgüter wurden ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Hierbei bildet der rechtliche Bestand die Grundlage. Dieser ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“.

Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Planung zu erwarten sind. Die Bilanzierung der Eingriffswirkungen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (2005) zeigt auf, dass mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die bestehenden Aufschüttungen und einen Ausgleich dieses Eingriffs wurde beantragt (separates wasserrechtliches Verfahren nach WHG). Bleibt die Umsetzung aus, ist der Rückbau der Aufschüttungen einzufordern.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch Kraus (2019) wurde beurteilt, ob der Realisierung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen und der Plan ggfs. nicht vollzugsfähig ist. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Kompensationsmaßnahme wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und auf der Grundlage einer landwirtschaftlichen und einer forstwirtschaftlichen Genehmigung bereits vorlaufend umgesetzt.

Zur Eingrünung des Ortsrandes werden am westlichen Rand Gehölze gepflanzt. Zum Erbach hin wird der 5 m Uferrandstreifen markiert und von der Nutzung ausgenommen, um dort die Entwicklung von Ufergehölzen zu ermöglichen. Im Uferbereich waren zuvor Bäume eingeschlagen worden, um die Reste der vormaligen Kieswaschanlage entfernen zu können. Nach diesem Rückbau soll ein Uferrandstreifen entwickelt werden. Dabei handelt es sich um eine separate Maßnahme der Gemeinde, die aufgrund der zeitlichen Abfolge nicht mit dem Bebauungsplanverfahren verknüpft werden konnte.

Elz, den 07.10.2019

Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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

6 Quellenverzeichnis

BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg, 1993)

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.):
Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138
Koblenz, Bad Godesberg, 1971

Das Hessische Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz – Landesentwicklung: Standortkarte von Hessen, Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser, L 5514 Weilburg, Wiesbaden 1992

Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten – Abteilung Landwirtschaft und Landentwicklung: Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, L 5514 Weilburg, Wiesbaden 1979

Der Hessische Minister für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz – Abteilung Landwirtschaft und Landentwicklung: Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte, L 5514 Weilburg, Wiesbaden 1984

ELLENBERG, H. u. A.: Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa. Scripta Geobotanica XVIII, 1992

Gemeinde Elz: Begründung zum Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“, 1982.

Gemeinde Elz: Erläuterungsbericht zu Änderung Nr. 2 des FNP vom 21.01.1969, 1982.

KLAUSING, O.: Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hess. Landesanstalt für Umwelt, Heft 67, 1988

Kraus 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" der Gemeinde Elz, Ortsteil Elz

OBERDORFER, E. (Hrsg.): Süddeutsche Pflanzengesellschaften, Teil III, Wirtschaftswiesen und Unkrautgesellschaften. Jena, Stuttgart, New York, 1983

Internet

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION
(2015): Geoportal Hessen, [<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>]

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ (2015): BodenviewerHessen,
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

Plangrundlagen

GEMEINDE ELZ: Landschaftsplan in der genehmigten Fassung, 2001

GEMEINDE ELZ: Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung, 1998

GEMEINDE ELZ: Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Lagerplatz /Schotterplatz an der südlichen Lattengasse", Gemeinde Elz, OT. Elz, Entwurf 9/2019, Bearbeitung: PLANUNGSGRUPPE SEIFERT 2019

GEMEINDE ELZ: Bebauungsplan „Feriendorf - zwischen Sandweg und Lattengasse“, 1982

RP Gießen: Regionalplan Mittelhessen 2010

Seifert 2019: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“, Entwurf 9/2019

7 Anhang

Bestandsplan, Rechtlicher Bestand mit Biotoptypen gem. KV 2005, Kraus 2019

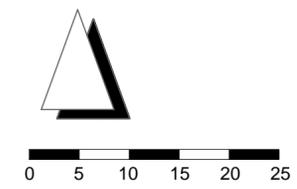
Bestandsplan, Realer Bestand mit Biotoptypen gem. KV 2005, Kraus 2019

Grünordnungsplan - Maßnahmen, Kraus 2019

Grünordnungsplan – Ausgleichsmaßnahme, Ersatzfläche Niederhadamar, Kraus 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" Elz - Grünordnungsplan - rechtlicher Bestand

PLANUNGSBÜRO SABINE KRAUS Landschaftsarchitektin AKH
Odenwaldstr. 4, 66549 Limburg, Tel.: 06431/ 280 980, E-mail: planungsbueroakraus@stadtundfreiraum.de



Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Lagerplatz/Schotterplatz an der
südlichen Lattengasse"

Plan Grünordnungsplan - rechtlicher Bestand

Stand August 2019

M 1:500

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" Elz

- Grünordnungsplan - realer Bestand

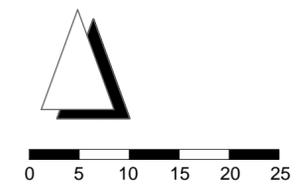
PLANUNGSBÜRO SABINE KRAUS Landschaftsarchitektin AKH
 Odenwaldstr. 4, 66549 Limburg, Tel.: 06431/ 280 980, E-mail: planungsbuero@stadtfreiraum.de



- ### Legende
- innerhalb des Plangebietes
- sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt, Gebäude etc.) **Biotop-Nr. 10.510**
 - Palettenlagerflächen auf Schotter kurzlebige Ruderalflur **Biotop-Nr. 09.120**
 - Schotter-, Kies- und Sandwege **Biotop-Nr. 10.530**
 - Auwald, Ufergehölz (eingeschlagen 2018 für Rückbau des Wehrs) **Biotop-Nr. 04.400**
 - Einfriedung
 - Koniferen
 - Ziergehölze
 - Geltungsbereich Bebauungsplan

- außerhalb des Plangebietes
- versiegelte Flächen
 - Grünland
 - Wasserflächen
 - Baumbestand
 - Uferbereiche, Uferböschung, überwiegend mit Gehölzen bestanden
 - Böschung
 - Kataster
 - Zufahrt zum Plangebiet

Verlauf des Erbachs innerhalb des Flurstücks aufgrund von Luftbild und Fotografien geschätzt. Keine Vermessung!



Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse"

Plan Grünordnungsplan - realer Bestand

Stand August 2019

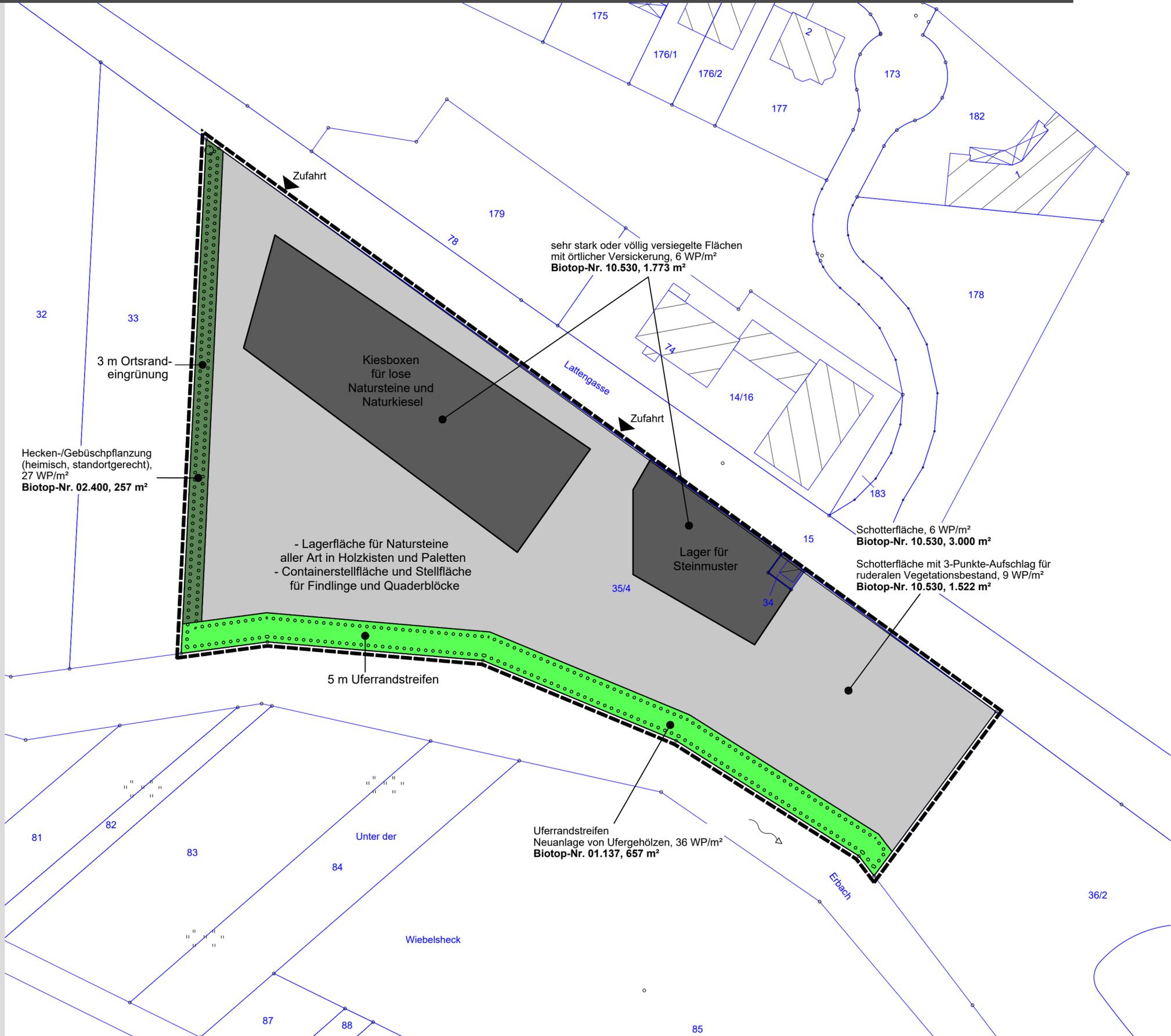
M 1:500

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" Elz

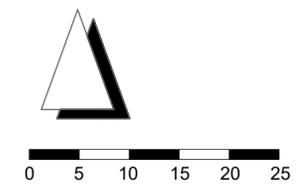
- Grünordnungsplan - Maßnahmen

PLANUNGSBÜRO SABINE KRAUS Landschaftsarchitektin AKH
 Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg, Tel.: 06431/ 280 980, E-mail: planungsbuero@stadtfreiraum.de



Legende

-  Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)
Biotop-Nr. 02.400 (27 WP/m²)
-  Neuanlage von Ufergehölzen
Biotop-Nr. 01.137 (36 WP/m²)
-  sehr stark oder völlig versiegelte Flächen mit örtlicher Versickerung
Biotop-Nr. 10.530 (6 WP/m²)
-  Schotterflächen
Biotop-Nr. 10.530 (6 WP/m²)
-  Schotterflächen mit ruderalem Vegetationsbestand
Biotop-Nr. 10.530 (9 WP/m²)
-  Kataster
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse"

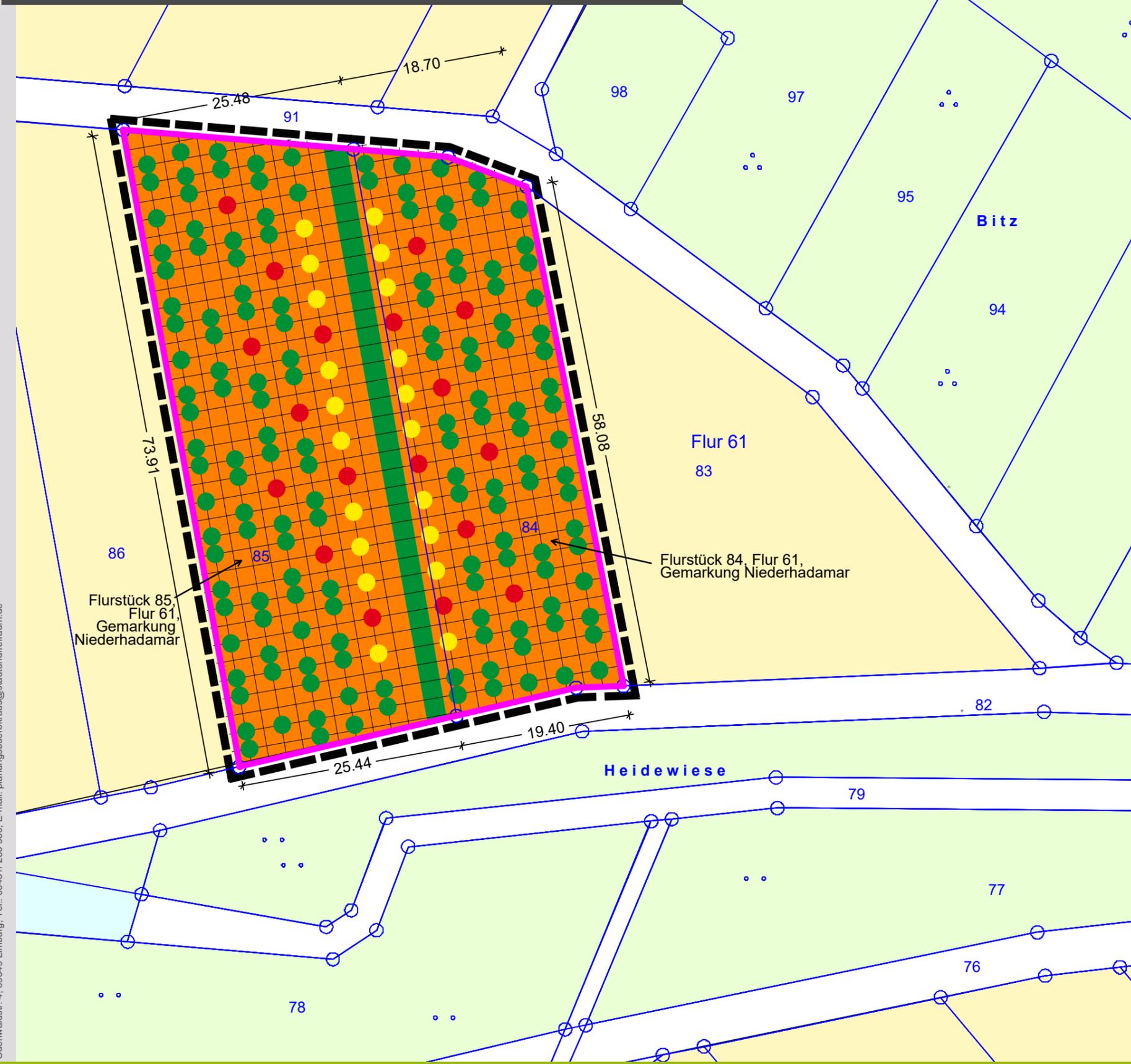
Plan Grünordnungsplan - Maßnahmen

Stand September 2019

M 1:500

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse" Elz
 - Grünordnungsplan - Ausgleichsmaßnahme



Legende



- im Plangebiet und der gesamten Anpflanzung**
- Hasel (120 Pflanzen)
 - Buchen (20 Pflanzen)
 - Eichen (18 Pflanzen)
 - Kompensationsfläche
 - Fahrgasse
Biotoptyp 10.620 bewachsene Waldwege, 21 WP/m², 164 m²
 - Einfriedungen
 - Grenze des Geltungsbereichs
- Mischung der Biotoptypen
 01.117 Buchenaufforstung und
 01.127 Eichenaufforstung,
 jew. 33 WP/m², 2.800 m²

Folgende Pflanzqualitäten und Pflanzabstände sind zu berücksichtigen:
 Pflanzqualität Haselnuss: Strauch, 2x verpflanzt, 50-80 cm, Pflanzabstand: 2,00 m
 Pflanzqualität Buche / Eiche: Heister, zweijährige Sämlinge, 30-50 cm, Pflanzabstand: 2,00 m
 Mindestabstand Sträucher zu Grundstücksgrenzen: 2,00 m, Heister: 8,00 m
 Die Ersatzfläche wird mit 120 Haselsträuchern, 20 Buchen und 18 Eichen aufgeforstet.
 Die Pflanzen sind durch einen geeigneten Schutz (Zaun, Manschette etc.) vor Verbiss zu schützen. Das Pflanzraster im Plan hat eine Kantenlänge von 2x2 m.

außerhalb des Plangebiets (Übernahme aus Liegenschaftskataster)

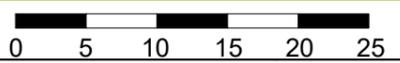
- Grünland mit Baumbestand
- Gehölze
- Acker
- Fließgewässer



Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse"
 Plan Grünordnungsplan - Ausgleichsmaßnahme
 Stand September 2019

M 1:500

PLANUNGSBÜRO SABINE KRAUS Landschaftsarchitektin AKH
 Odenwaldstr. 4, 66549 Limburg, Tel.: 06431/280 980, E-mail: planungsbuero@sabinekraus.de



H/B = 297 / 420 (0.12m²)