

Gemeinde Elz

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

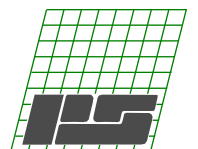
BEGRÜNDUNG

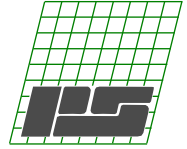


Planstand: Vorentwurf Januar 2019
Bearbeiter: Hendrik Christophel, Lena Wiemer,
Planungsbüro Stadt und Freiraum, November 2018

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 95030 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

Teil A **Bebauungsplan**

1. Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen
- 1.1 Vorhabenträger und Vorhaben
- 1.2 Gründe für die Standortwahl

2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen
- 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010
- 3.2 Flächennutzungsplan

- 3.3 Landschaftsplan

4. Verfahren und Verfahrensstand

5. Städtebauliche Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, Baugrenzen
- 5.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7. Immissionsschutz

8. Klimaschutz

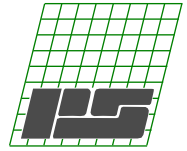
9. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

10. Baugrund, Boden, Bergbau

11. Altablagerungen, Altlasten

12. Denkmalschutz

Teil B: **Umweltbericht**



1. Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

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

Über alte Fotografien konnte belegt werden, dass der „Platz“ als geschotterte Fläche bereits seit über 60 Jahren so genutzt wird, wie er sich in Teilen heute noch präsentiert. Nur ist es versäumt worden, mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 die erforderlichen Schritte für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bestands einzuleiten. Erst mit Aufstellung eines Bebauungsplans „Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse“ im Jahr 1982 war die Möglichkeit hierzu gegeben. Dieser Bebauungsplan wurde nicht – auch nicht näherungsweise umgesetzt, besitzt aber wohl noch Gültigkeit, da er trotz Funktionslosigkeit nie aufgehoben worden ist. Dadurch erhöht sich das städtebauliche Handlungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, zumal für die vorliegenden Planungen und Zielsetzungen der rechtliche Bestand, vor allem „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ und „Neuanlage“ von Weihern im Bereich von ehemaligen Kieswaschteichen zu Grunde zu legen war. Dies stand und steht noch immer baurechtlichen Zulässigkeiten im Weg.

1.1. Vorhabenträger und Vorhaben

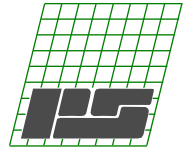
Vorhabenträger ist die Martin Natursteinwerke KG, die ihren Sitz in der Lattengasse 74 in Elz hat. Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll der vorhandene Lagerplatz auch weiterhin als Lagerfläche für Natursteine aller Art in Holzkisten und Paletten sowie die vorhandenen Kiesboxen für lose Natursteine und Naturkiesel genutzt werden. Dies gilt auch für die vorhandenen Containerflächen und Stellflächen für Findlinge und Quaderblöcke aus Basalt und Basaltlava, Travertin und Felsit sowie Tuffsteine in schwarz und anderen Farben.

Es handelt sich um eine geschotterte Fläche, die seit über 60 Jahren in dieser Form genutzt wird. Die vorhandene Fläche soll auch weiterhin als solche genutzt werden.

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

1.2. Gründe für die Standortwahl

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

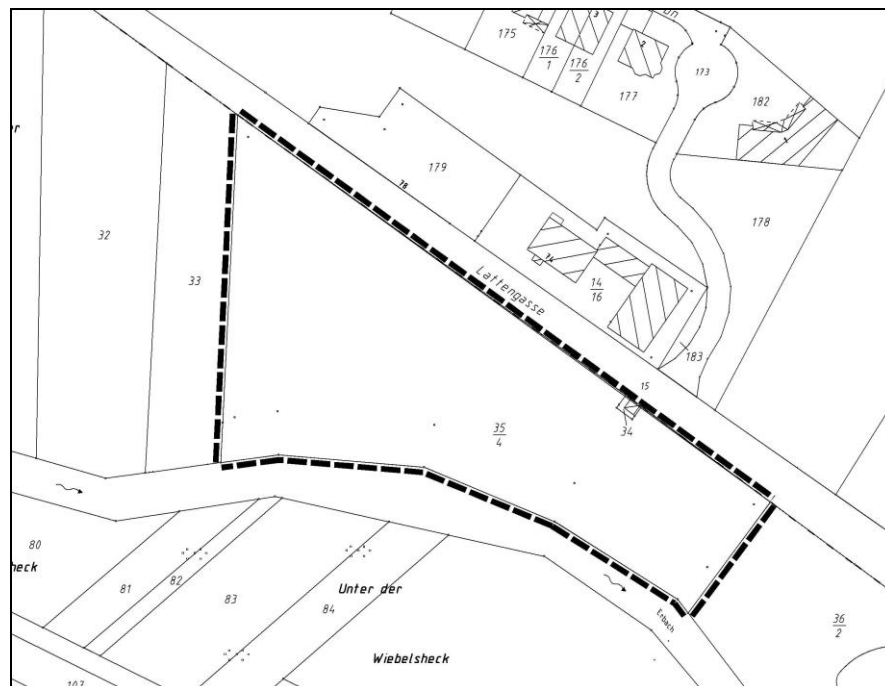


Weitere, historische Gründe für die Standortwahl sind darin zu sehen, dass der gesamte Bereich zwischen Sandweg und Lattengasse von auf Bergbaumineralien verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt ist, wo früher bergbauliche Arbeiten stattgefunden haben. Eine genaue Lokalisierung von Schächten und die sie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

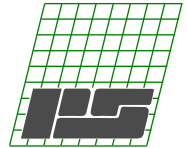
Bereits vor 1940 wurde nördlich der Lattengasse im Bereich des Geländes der „Martin Naturstein KG“ ein Steinbruch und ein Kieswerk betrieben. Verschiedene Luftbilder aus den 1930er Jahren und aus den Jahren 1952/53 zeigen mehrere kleine Kiesgruben und eine flächenhafte Kiesgrube sowie das eigentliche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

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

2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans



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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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

3.2 Flächennutzungsplan

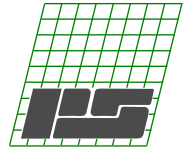
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Schotterfläche/Rohböden“ dar. Die Schotterflächen bleiben erhalten, und der Bebauungsplan setzt die bestehenden Bodenoberflächen fest. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Die entsprechenden Aussagen befinden sich im Umweltbericht auf Seite 16 f. Hiernach gehört das Plangebiet als „Baustelle, Lagerfläche, Schotterfläche“ zu einem „Bereich mit starker Umgestaltungsdynamik“. Die im Entwicklungsplan angegebenen „großflächigen Entsieglungspotentiale“ sind auf Grundlage der historischen Entwicklung wie auch der Standortgebundenheit nicht gegeben. Zusätzliche Versiegelungen sind zudem nicht vorgesehen.

4. Verfahren und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan war ursprünglich im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse“ enthalten und sollte nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



Im Rahmen der Abstimmung des Verfahrens mit dem Regierungspräsidium in Gießen wurde darauf hingewiesen, dass das südlich der Lattengasse gelegene Gewerbegebiet nicht die Bedingungen für die Anwendung des Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Für dieses Gebiet ist demzufolge ein separater Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat mithin in ihrer Sitzung am 7. Mai 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst, der auf Grundlage eines zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB als Satzung beschlossen werden wird.

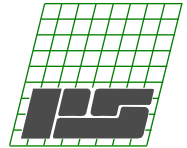
Nach dieser Abstimmung ist der Umweltbericht erarbeitet worden, was mit langwierigen Abstimmungen zwischen Gemeinde, Kreisbauaufsicht, UNB und Planern einherging. Insbesondere hinsichtlich des rechtlichen Bestands konnte eine Einigung erzielt werden, die sich für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als von ausschlaggebender Bedeutung zeigte.

Ein erster Vorentwurf des Umweltberichts lag dann im September 2018 vor und wurde daraufhin zwischen Fach- und Bauleitplanern mehrfach abgestimmt, was sich letztlich auf Grundlage des zweiten Vorentwurfs vom November 2018 bis Dezember 2018 hinzog, um eine gleichlautende Fassung der Übernahmen in den Bebauungsplan zu sichern. Im Januar 2018 werden die Verfahren zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind neben den Übernahmen aus dem Umweltbericht an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert:





- 5.1 Als Art der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ein Lagerplatz festgesetzt, innerhalb dessen den Anforderungen entsprechend ein Lager für Steinmuster mit Gartenhütte, Kiesboxen für lose Natursteine und Naturkiesel, Lagerflächen für Natursteine aller Art in Holzkisten und auf Paletten sowie Containerstellflächen und Stellflächen für Findlinge und Quaderblöcke zulässig sind. Der Lagerplatz ist in seiner wasserdurchlässigen Befestigung zu erhalten, soweit nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erforderlich machen.
- 5.2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 6.293 qm, die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3 m über bestehender Geländeoberkante betragen.
- 5.3 Die Baugrenzen umfassen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer kleinen Trafostation den gesamten Lagerplatz, dabei wird ein abgestimmter Abstand von 5 m zum Uferrand eingehalten.
- 5.4 Laut der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden thermische Solar und Fotovoltaikanlagen für zulässig erklärt. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante zulässig, wobei ein Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung eingehalten werden muss. Zum Schutz des Uferrandstreifens und der Ortseingrünung ist eine Abgrenzung der Lagerfläche durch Grenzmarkung mit Holzpfosten anzulegen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Umweltbericht

Die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan ist mit dem § 2 a BauGB eingeführt worden.

Hierin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und nimmt an den vorgeschriebenen Verfahren teil. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte sind in den Umweltbericht integriert.

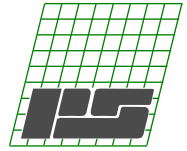
Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und Artenschutzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Ausgleich und Zuordnung

Im Bereich des Lagerplatzes kann kein ökologischer Ausgleich erreicht werden. Der nötig gewordene anderweitige Ersatz erfolgt auf einer bislang als intensiv genutzter Acker zu charakterisierenden Fläche in der Gemarkung Niederhadamar durch Buchen- und Eichenaufforstung in einer Größe von 2.800 qm. Diese Ersatzfläche wird dem Plangebiet vollständig zugeordnet.

7. Immissionsschutz

Der Betrieb im Plangebiet bedingt temporäre Lärm- und Staubemissionen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



Dies ist bedingt durch die Abschirmung des Geländes in alle Richtungen in Form von Eingrünung und abriegelnden Bauten sowie dem Abstand des Platzes zu umgebender, immissionsrechtlich zu schützender Bebauung und bedingt durch die Beobachtungen, dass sich temporäre Stäube noch auf dem Gelände selbst niederschlagen.

8. Klimaschutz

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Grundsätzlich ist bei der Planung die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Vielzahl der in den Jahren 2002 bis 2016 erfolgten Verschärfung der gesetzlichen Vorlagen werden derzeit wieder überarbeitet.

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden aus diesem Grund in naher Zukunft überholt werden. Es wird daher für ausreichend erachtet, die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Anlagen vorzusehen.

9. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

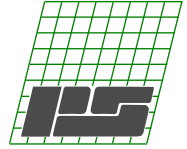
Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (Schutzzone III) der Tiefbrunnen I, II und III der Gemeinde Elz, die entsprechende Schutzgebietsanordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Fließ- und Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Im Süden des Plangebiets verläuft der Erbach von Westen nach Osten. Der nach § 23 Hessisches Wassergesetz festzusetzende 10 m breite Gewässerrandstreifen ist nach Abstimmung auf 5 m verringert worden, innerhalb derer zur Verminderung des Einflusses auf den Erbach auf einer Fläche von 657 qm Ufergehölze erhalten bzw. deren Aufwuchs mit Verdichtung der Baumkronen zuzulassen ist.

Maßnahmen zur Versickerung sind und als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Hier wird ergänzend auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von hierfür vorgesehenen Versickerungsanlagen oder auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bezogen auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des WHG und des HWG enthält der Bebauungsplan Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG und § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.



10. Boden, Bergbau

Der geologische Untergrund besteht aus fluvialen Sedimenten (Lehm, Sand, Kies) und Solifluktionsschutt (Ton, Schluff) aus dem Quartär sowie tertiärem Ton-Schluff, Sand, Mergel, Kalkstein. Die Bodenbildung führte zu Parabraunerden mit mittlerem Basengehalt sowie unter Wassereinfluss zu Gleyen und Vegas (auf Auen, Fluss- und Niederungsablagerungen).

Dieser natürliche Bodenaufbau ist insbesondere durch Verdichtung und Versiegelung weitgehend anthropogen überformt. Aufgrund der vorherigen und der heutigen Nutzungen ist von einer Aufschüttung durch Kies, Sand, Schotter und andere Gesteine auszugehen, die teils stark verdichtet gegenüber dem Umfeld des anderen Ufers des Erbachs topographisch erhöht liegt.

Auf Grundlage dieser Feststellungen lassen Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes keine Schutzwirkungen erkennen. Da eine Ausweitung der Betriebsfläche nicht vorgesehen ist, werden Schutzmaßnahmen in angrenzenden Bereichen für nicht notwendig erachtet.

Zu den vergangenen bergbaulichen Aktivitäten sei auf die Ausführungen unter Pkt. 1.2 dieser Begründung verwiesen.

11. Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind der Gemeinde Elz weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

Im Sinne des nachsorgenden Bodenschutzes ist eine Festsetzung aufgenommen, dass wenn im Zuge von Arbeiten innerhalb des Plangebiets Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wahrgenommen werden, diese unverzüglich beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums angezeigt werden müssen.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Elz und Linden, im Januar 2019

