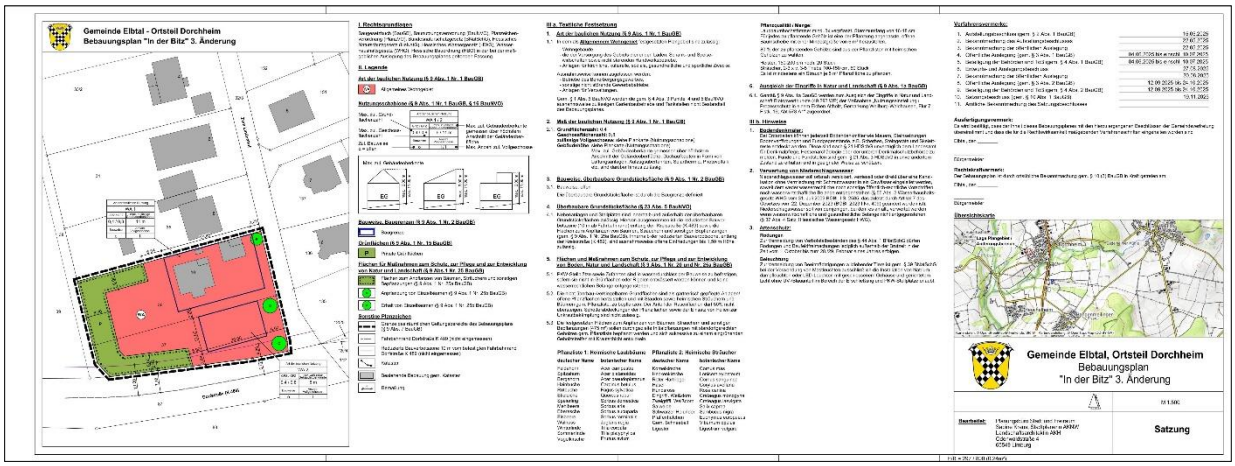
Gemeinde Elbtal

Begründung

zum Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung der Gemeinde Elbtal - Ortsteil Dorchheim



Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Satzung

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

Planstand: Oktober 2025

Inhalt

T E I L 1 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes III
1 Vorbemerkungen 1
1.1 Veranlassung, Planerfordernis und Planziel 1
1.2 Standortalternativenprüfung 1
1.3 Lage, Räumlicher Geltungsbereich 2
1.4 Bestandssituation Flächennutzung 3
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf 4
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 7
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) 7
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal 8
2.3 Bestehende Bebauungspläne 8
2.4 Schutzgebiete und Biotope 9
2.5 Kompensationsflächen 10
3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 12
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) 12
3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB) 13
3.5.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten 13
3.5.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen 13
3.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). 13
3.6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB) 14
3.7 Hinweise 15
3.7.1 Bodendenkmäler 15
3.7.2 Verwertung von Niederschlagswasser 15
3.7.3 Artenschutz 15
3.8 Gesamtwürdigung der Festsetzungen 16
4 Verkehrserschließung 16
5 Ver- und Entsorgung 16
5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung 16
5.2 Abwasserentsorgung 16
5.3 Stromversorgung 16
5.4 Abfall 16
6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange 16
6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung 16

6.2 Eingriffsregelung 17
6.3 Artenschutz 17
7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz 17
7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer 17
7.2 Wasserschutzgebiete 17
8 Kampfmittel 18
9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau....18
10 Immissionsschutz 18
11 Denkmalschutz....18
12 Sonstige Infrastruktur 19
13 Bodenordnung....19
14 Flächenbilanz 19
15 Städtebauliche Vorkalkulation....19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes 2
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung, Quelle HLBG 2025, bearbeitet Kraus 2
Abbildung 3: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung, Quelle: Google Earth 2025, HLBG 2025, bearbeitet Kraus.... 3
Abbildung 4: Grünordnungsplan Realer Bestand, Kraus 2025.... 3
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025.... 7
Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elbtal mit Kennzeichnung der Planfläche (rot).... 8
Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Bitz“ mit Kennzeichnung der Planfläche (rot) 8
Abbildung 8. Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2025.... 9
Abbildung 9: Kompensationsfläche mit Kennzeichnung der Planfläche (rot), Quelle: natureg.hessen.de 2025....10
Abbildung 10: Ausschnitt denkxweb.denkmalpflege-hessen.de mit Plangebietes (rot) 2025 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025 2
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.... 4
Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise 12
Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2025 14
Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2025....14
Tabelle 6: Flächenbilanz....19

T E I L 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat in ihrer Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Bitz" 3. Änderung im Ortsteil Dorchheim im Regelverfahren und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.1 Veranlassung, Planerfordernis und Planziel

Die Eigentümer der Flurstücke 36 und 37 der Flur 22, haben einen Antrag auf ein Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde Elbtal gestellt, um weiteren Wohnraum (Alterswohnsitz) auf ihrem Grundstück zu schaffen. Aufgrund von Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan „In der Bitz“ aus dem Jahr 1993 ist eine bauliche Nachverdichtung, innerhalb des Siedlungsgebietes, auf dem Flurstück 37 der Flur 22, aufgrund von fehlenden überbaubaren Grundstücksflächen, nicht möglich. Die Bewohner und Eigentümer des Flurstücks 36, Flur 22 beabsichtigen, sich aufgrund ihres Alters räumlich zu verkleinern. Das freiwerdende Gebäude soll zukünftig von der Tochter mit ihrer jungen Familie bewohnt werden und so ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglichen. Alternative freie Flächen oder Wohngebäude im räumlichen Umfeld sind nicht gegeben.

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „In der Bitz“ ist erforderlich, um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung unter Wahrung städtebaulicher und ökologischer Belange zu ermöglichen. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bedürfen der Änderung, da keine überbaubaren Flächen für die vorgesehene bauliche Nutzung festgesetzt sind und eine Kompensation der bestehenden Ausgleichsverpflichtung erfolgen muss. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

1.2 Standortalternativenprüfung

Von der Prüfung von Standortalternativen wird abgesehen. Ein generationenübergreifendes Zusammenleben innerhalb des bestehenden Umfelds bietet im nahen räumlichen Zusammenhang erhebliche funktionale und soziale Vorteile. So kann insbesondere die Betreuung von Kindern effizienter organisiert werden, wenn Familienangehörige in unmittelbarer Nähe wohnen. Ebenso ist es im Hinblick auf eine mögliche spätere Pflege älterer Menschen von Vorteil, wenn diese in ihrem vertrauten Umfeld verbleiben können und bestehende soziale Bindungen sowie bekannte Strukturen erhalten bleiben.

Darüber hinaus bestehen auch städtebauliche Gründe, die gegen die Wahl eines alternativen Standorts sprechen. Die geplante Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Fortführung und Ergänzung der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung dar und trägt zur Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur bei. Durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Erschließungsstraße sowie der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen wird eine geordnete und wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht. Zugleich wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden, da die städtebauliche Entwicklung unmittelbar an den bzw. in den vorhandenen Siedlungsbestand anknüpft.

1.3 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Der ca. 2.254 m² große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Dorchheim in der Gemeinde Elbtal. Es umfasst das Flurgrundstück 36 und 37 in Flur 22 der Gemarkung Dorchheim. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung, im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße „Zum Lindenhof“. Südlich säumt die Kreisstraße (K489) „Dorfstraße“ das Plangebiet.

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan
Gemarkung Dorchheim, Flur 22, Flurstücke 36 und 37

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025

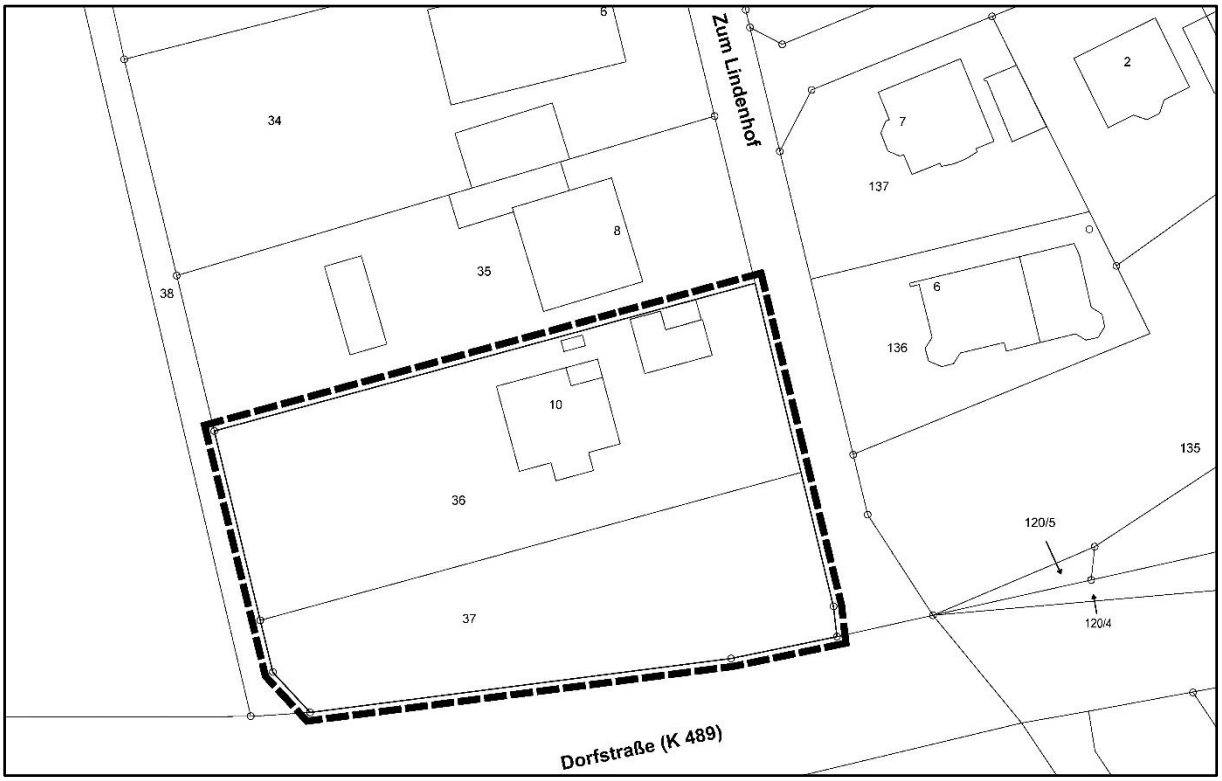


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung, Quelle HLBG 2025, bearbeitet Kraus

Abbildung 3: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung, Quelle: Google Earth 2025, HLBG 2025, bearbeitet Kraus

1.4 Bestandssituation Flächennutzung

Abbildung 4: Grünordnungsplan Realer Bestand, Kraus 2025

Innerhalb des Flurstückes 36 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude, Zufahrt (Erschließungsflächen) sowie Grünstrukturen. Das Flurstück 37 stellt sich als intensiv genutzte Wiese/Rasenfläche mit drei Obst- und Laubbäumen dar.

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 (1) BauGB mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Betrachtung. Ein Verfahren gem. § 13a BauGB ist nicht zulässig, da sich das Plangebiet teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und ein gem. rechtsgültigem Bebauungsplan ein geschütztes Biotop dargestellt wird. Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	15.05.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	22.05.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	22.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	04.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.08.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	30.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	12.09.2025 bis 24.10.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	12.09.2025 bis 24.10.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	19.11.2025
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgten gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Elbtal in der Nassauischen Neuen Presse. Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden jeweils für die Dauer von mindestens einem Monat durchgeführt. Die Gemeinde Elbtal stellte sicher, dass während des gesamten Auslegungszeitraums jedermann Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen konnte. Zur Gewährleistung einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Unterlagen zusätzlich digital bereitgestellt, sodass eine Einsichtnahme während des gesamten Auslegungszeitraums, auch an Wochenenden, Feiertagen und ggf. während der Ferien uneingeschränkt möglich war. Neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme wurde die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten ermöglicht. Entsprechende Hinweise und Verfahrensregelungen wurden in den jeweiligen Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. In 5 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 9 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Landwirtschaftliche Belange
- Leitungstrassen
- Brandschutz
- Bauaufsicht
- Liegenschaftskataster
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Raumordnung
- Grundwasser, Wasserversorgung
- Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Bergaufsicht
- Kompensation, Ökokonto

wurden die Vorentwürfe der Plankarte und Begründung sowie der Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fortgeschrieben/angepasst.

Die Abwägung der Stellungnahme führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen, Anpassungen sowie Ergänzungen der Planinhalte:

- Ergänzungen/Anpassung der Plankarte - Bebauungsplan:
  - textlichen Festsetzungen
  - Maße + Lesbarkeit Darstellungen
  - Hinweise
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung in den Themenbereichen: Standortalternativenprüfung, planungsrechtliche Festsetzungen, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Bilanzierung.

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein. In 4 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 4 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Leitungstrassen
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Kompensation, Ökokonto

führte die Abwägung der Stellungnahmen zu keinen Änderungen in den Verfahrensunterlagen.

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

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

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie geringfügig als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ aus. Im Regionalplan heißt es dazu unter Ziel 5.2-5: „Der Bedarf an Siedlungsflächen [ist] vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken.“ Gem. dem Grundsatz G10.1-11 ist in den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Die beanspruchte Fläche ist als sehr gering anzusehen (< 1.000 m²) und liegt zwischen dem „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der Kreisstraße (K489). Die Flächeninanspruchnahme entspricht den Zielen der Raumordnung. Der Bebauungsplan lässt sich aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal

Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elbtal mit Kennzeichnung der Planfläche (rot)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (gem. § 6 (5) BauGB vom 28.08.1998) der Gemeinde Elbtal als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Östlich befindet sich ein Naturdenkmal (ND) auf gemischten Bauflächen (M). Direkt angrenzend an das Betrachtungsgebiet im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan „In der Bitz“ mit Kennzeichnung der Planfläche (rot)

Der rechtsgültige Bebauungsplan „In der Bitz“ aus dem Jahr 1993 weist innerhalb des Flurstückes 36 (nördliche Teil) ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, II Vollgeschosse) sowie die Herstellung einer extensiven Wiese und der Erhalt von 3 Laubbäumen aus. Auf dem Flurstück 37 (südlicher Teil) ist eine extensive Wiese sowie den Erhalt und Neupflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Der Eingriff in die grünordnerische festgesetzten Flächen werden durch die Zuordnung zu einer Kompensationsmaßnahme über ein Ökokonto ausgeglichen (siehe Punkt 6.2 Eingriffsregelung).

2.4 Schutzgebiete und Biotope

Natura 2000

FFH-Gebiete
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5414-301 befindet sich ca. 200 m südöstlich. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Plangebiet und der Auenlandschaft sowie auf Grundlage des Bestandes im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

Europäische Vogelschutzgebiete
Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Steinbrüche in Mittelhessen, Nr. 5414-450) befindet sich ca. 2,2 km nördlich. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (Elbbachtal, Nr. 1533026) befindet sich ca. 180m südöstlich. Besonderer Zweck der Unterschutzstellung ist der Schutz der Fließgewässerbiozönosen des Elb- und Lasterbaches, den gewässerbegleitenden Gehölzsäumen, den artenreichend Au- und Hangwäldern, den mageren Feucht- und Frischwiesen und den Hochstauden- und Quellfluren mit den für diese Lebensräumen typischen Tier- und Pflanzengesellschaften. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der räumlichen Distanz sowie der fehlenden funktionalen Verbindung infolge der Trennung durch den Siedlungskörper und der Kreisstraße keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Naturschutzgebiets.

Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches oder in näherer Umgebung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des gesetzlich geschützten Biotopes „Streuobst westlich Dorchheim“ (Biotop.-Nr. 1001) welches sich westlich des Gebietes großflächig fortsetzt. Innerhalb des Plangebietes ist faktisch keine Streuobstwiese im Sinne der Kartieranleitung „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK)“ vorhanden.

Abbildung 8. Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2025

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe.

2.5 Kompensationsflächen

Abbildung 9: Kompensationsfläche mit Kennzeichnung der Planfläche (rot), Quelle: natureg.hessen.de 2025

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Kompensationsfläche mit „unbekannten Sachstand“. Als Maßnahmenart ist die „Pflanzung Obstbäume“ ausgewiesen. Detaillierte Informationen zum Ausgleich sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die beschrieben Kompensationsmaßnahmen nicht realisiert.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen durch flächenschonende Nachverdichtung im Planbereich „In der Bitz“ 3. Änderung, werden die notwendigen städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

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

Das Plangebiet wird in Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes „In der Bitz“ sowie der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
zulässige Vollgeschosse:	siehe Plankarte (Nutzungsschablone)
Gebäudehöhe:	siehe Plankarte (Nutzungsschablone) Max. zul. Gebäudeoberkante gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

Begründung
Die Grundflächenzahl wird aus dem zu Grunde liegenden Bebauungsplan „In der Bitz“ übernommen und im WA auf 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 richtet sich an den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die Festsetzung gewährt eine gute Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die Geschossflächenzahl wird ebenso aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und auf max. 0,8 festgesetzt. Im Baufenster WA 1 sind zur Sicherung des Bestandes bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Baufensters WA 2 ist max. ein Vollgeschoss zulässig. Hierbei wurde die umliegende Bebauung (inkl. Bebauungsplan „In der Bitz“) berücksichtigt welche sich überwiegend durch 2 Vollgeschosse plus Staffel-/Dachgeschosse wiederspiegelt. Lediglich zum Ortsrand hin wurde die Anzahl der Vollgeschosse reduziert.

Um städtebaulich unerwünschte Ortsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkannte von max. 11 m innerhalb des Baufensters WA 1 und max. 6 m innerhalb des Baufensters WA 2, gemessen über höchsten Anschnitt der Geländeoberfläche,

festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie der vorhandene Topografie gewählt, sodass ein modernes und gesundes Wohnen unter Berücksichtigung gesetzlicher Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann. Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig. Eine Einfügung der Gebäudehöhen, in die örtliche Topografie sowie in den umliegenden Gebäudebestand ist somit gegeben.

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

Für die als WA festgesetzten Plangebietsteile gilt:
- Bauweise: offen
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.

Begründung
Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das WA bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele 'Gestaltung des Ortsbilds', 'Erhaltung von Freiflächen', 'Beschränkung der Versiegelung' sowie 'Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse' verfolgt. Weiterhin schützen diese nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt. Die Baugrenze auf Flurstück 37 liegt auf der Katastergrenze. Aufgrund der zu wahrenden Gebäudeabstandsfläche zur Kreisstraße wäre ohne diese städtebauliche Abweichung zur HBO kein funktionaler Wohnbaukörper möglich.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,4
	GFZ: 0,8
	Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 6 m / 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.
Bauweise	o - offene Bauweise
Baugrenze	Verlauf durch bestehende Bebauung Erschließung definiert.

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

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die reduzierten Bauverbotszone (10 m ab Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße (K 489) sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der reduzierten Bauverbotszone, entlang der Kreisstraße (K 489), sind ausnahmsweise offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Begründung

Dies sind insbesondere der Hauptanlage dienenden Flächen wie z.B. die Erschließung und Stellplätze sowie die sonstigen Nebenanlagen wie u.a. die Flächen für die Abfallbehälter. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg ist ein mindestens 10 m breiter Streifen (reduzierte Bauverbotszone) im Bereich der Kreisstraße (K 489) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

3.5.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten

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

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird der der Oberflächenabfluss reduziert und die Grundwasserbildung verbessert.

3.5.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Begründung

Die Festsetzung fördert klimaangepasste Siedlungsstrukturen, sichert die Durchgrünung und verhindert ökologische Fehlentwicklungen wie Schottergärten und monotone Rasenflächen.

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (475 m²) sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste bepflanzt werden und sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Begründung

Um der Ortsrandlage gerecht zu werden sowie zum Ausgleich der im Bebauungsplan „In der Bitz“ festgesetzten Grünordnerischen Maßnahmen soll im westlichen, und teilweise nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, ein 6 bis 8 m breiter Streifen (475 m²) mit standortgerechten Gehölzen und Krautstrukturen in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt/begrünt werden. Die Flächen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln. Mit den Festsetzungen sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen verringert werden.

Pflanzqualität / Menge:
Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm
Für jedes zu pflanzende Gehölz ist eine der Pflanzung angepasste, offene Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen.

80 % der zu pflanzenden Gehölze sind aus der Pflanzlisten mit heimischen Gehölzen zu wählen.

Heister, 150-200 cm hoch, 20 Stück
Sträucher, 2-3 x v. 3-5 Triebe 100-150 cm, 60 Stück
Es ist mindestens ein Strauch je 5 m² Pflanzfläche zu pflanzen.

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

Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2025

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

Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2025

3.6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Biotopwertpunkte (49.292 WP) der Maßnahme „Nutzungseinstellung / Prozessschutz in einem Eichen Altholz, Gemarkung Weilburg-Waldhausen, Flur 7; Flstk. 16; Abt 578 A1“ zugeordnet.

Begründung
Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig umgesetzt werden kann, wird die Biotopwertdifferenz über ein Ökokonto, anhand einer vorgreifenden Maßnahme, ausgeglichen. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.7 Hinweise

3.7.1 Bodendenkmäler

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

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

3.7.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1Hessisches Wassergesetz HWG).

Begründung
Die Planung berücksichtigt und würdigt die wasserrechtlichen Grundsätze und Vorgaben.

3.7.3 Artenschutz

Rodungen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres erfolgen.

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

3.8 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

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

4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße "Zum Lindenhof". Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und gewährleistet eine ausreichende Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge. Die Anbindung an die überörtliche Infrastruktur erfolgt über die Kreisstraße K489.

<u>ÖPNV-Anbindung</u>
Der Ortsteil Dorchheim ist über eine Buslinie des regionalen Verkehrsverbundes erschlossen. Die fußläufige Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt ca. 400 m.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im Siedlungsbereich sichergestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gem. Prüfung der Gemeinde Elbtal gegeben.

5.2 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im Siedlungsbereich sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im Siedlungsbereich sichergestellt.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die Straße „Zum Lindenhof“ sichergestellt.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) dokumentiert sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bauleitplanung keine erheblichen Wirkungen nach sich zieht. Nachteilige Umweltwirkungen können durch entsprechende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden. Für detaillierte Aussagen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.2 Eingriffsregelung

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

Durch die Gebietsausweisung entsteht ein Defizit von 49.292 Wertpunkten in der ökologischen Bilanz. Das verbleibende Defizit kann vor Ort im funktionalen Wirkraum nicht abschließend kompensiert werden. Eingriffe können durch die Zuordnung zu einer Kompensationsmaßnahme über ein Ökokonto ausgeglichen werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Biotopwertpunkte (49.292) der Maßnahme „Nutzungseinstellung / Prozessschutz in einem Eichen Altholz, Gemarkung Weilburg-Waldhausen, Flur 7; Flstk. 16; Abt 578 A1“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugeordnet. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht und Beeinträchtigungen anhand der Wirkfaktoren ermittelt. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände eintreten und somit keine besonders geschützten FFH-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie keine Brutvögel tangiert werden. Die Prüfung hat nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen stattgefunden und ist im Anhang zum Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) detailliert beschrieben. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Bauleitplanverfahren keine Verbotsverletzungen des § 44 BNatSchG bedingt.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellen-Schutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Quelle Saure Wiese, Elbtal, der Schutzzone II“ befindet sich ca. 2 km nordöstlich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „In der Bitz“ und ist bereits erschlossen und teilweise Bebaut. Aufgrund der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass kein Kampfmittelverdacht vorliegt. Der Gemeinde Elbtal liegen keine Informationen zu Kampfmittel vor.

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „In der Bitz“ und ist bereits erschlossen und teilweise Bebaut. Es liegen der Gemeinde Elbtal keine Informationen über Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Gem. Stellungnahme des RP Gießen (Dez. 44.1 Bergaufsicht) liegt der Geltungsbereich innerhalb von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Die Fundstellen liegen außerhalb des Planungsbereiches.

10 Immissionsschutz

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung wirken. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll innerhalb des Siedlungsgebietes, durch Nachverdichtung, die Möglichkeit geschaffen werden, ein zusätzliches Gebäude zu errichten. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeit sowie der Bestandssituation ist von keiner signifikanten Erhöhung von Luftschadstoffen, Lichtstrahlungen auszugehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund der Geringfügigkeit sowie ihrer Ortsrandlage und durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Kreisstraße (K 489) „Dorfstraße“, nicht erwartet.

11 Denkmalschutz

<u>Einzeldenkmal</u>

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke oder Gesamtanlagen. Das nächstgelegene, gem. § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz, aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen unter Schutz stehende Kulturdenkmal „Alte kath. Pfarrkirche St. Nikolaus„, befindet sich in ca. 95 m östlicher Richtung.

Abbildung 10: Ausschnitt denkxweb.denkmalpflege-hessen.de mit Plangebietes (rot) 2025

Ca. 130 m westlich befindet sich das <u>Naturdenkmal</u> „1 Linde“. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung und Projektwirkung ausgeschlossen werden. Hinweise auf <u>Bodendenkmäler</u>

liegen der Gemeinde Elbtal nicht vor. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und dem gesetzeskonformen Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Sonstige Infrastruktur

Durch die Ortslage des Plangebietes (Änderung bestehender Bebauungsplan) ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser vorhanden. Notwendige bauliche Veränderungen bzw. Anschluss an dieser Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

13 Bodenordnung

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

14 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bitz“ 3. Änderung	**gem. Festsetzungen in m²**	**Anteil in %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**1.779**	**78,90**
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,4 (WA)	712	40
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,6 (WA)	355	20
davon Grünfläche	712	40
Grünflächen hier: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	**475**	**21,10**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**2.254**	**100**

Tabelle 6: Flächenbilanz

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Gemeinde Elbtal keine kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung, Verfahrensabwicklung sowie Fachgutachten werden vom Antragsteller übernommen und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Elbtal, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elbtal
Im Auftrag

(Theo Krämer)
Amtsleiter