



## Inhalt

TEIL 1 Ziel, Zweck und wesentliche.....	IV
Auswirkungen des Bauleitplanes.....	IV
1 Vorbemerkungen.....	5
1.1 Veranlassung und Planziel.....	5
1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung.....	5
1.3 Planungskonzept.....	9
1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	9
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	10
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	12
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	12
2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	14
2.3 Schutzgebiete und Biotope.....	15
3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	17
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	19
3.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).....	20
3.6.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten.....	20
3.6.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen.....	20
3.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	20
3.7 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	21
3.8 Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG).....	21
3.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO 22	
3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	22
3.9.2 Begrünung von baulichen Anlagen.....	22
3.10 Hinweise.....	22
3.10.1 Bodendenkmäler.....	22
3.10.2 Bergwerksfelder.....	22
3.10.3 Artenschutz.....	22
3.10.4 Verwertung von Niederschlagswasser.....	23
3.11 Gesamtwürdigung der Festsetzungen.....	23
4 Verkehrserschließung.....	23
5 Soziale Infrastruktur.....	23
6 Ver- und Entsorgung.....	24

6.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung.....	24
6.2	Abwasserentsorgung.....	24
6.3	Stromversorgung.....	25
6.4	Abfall.....	25
7	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange .....	25
7.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	25
7.2	Eingriffsregelung .....	26
7.3	Artenschutz .....	26
8	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz .....	26
8.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen .....	26
8.2	Wasserschutzgebiete .....	27
9	Kampfmittel .....	27
10	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	27
11	Immissionsschutz .....	27
11.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung.....	27
11.2	Verkehrslärm.....	28
12	Denkmalschutz.....	28
13	Sonstige Infrastruktur .....	28
14	Bodenordnung.....	28
15	Flächenbilanz .....	29
16	Städtebauliche Vorkalkulation.....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baulückenkataster Malmeneich (Baulücken = Blau), Quelle: Gemeinde Elz 2024 .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung der vorbehaltsgelände für Landwirtschaft, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2024.....	6
Abbildung 3: Luftbild mit Untersuchungsgebieten zur Standortalternativenprüfung, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2024 .....	6
Abbildung 4: Konzeptentwurf, Kraus 2023.....	9
Abbildung 5: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	9
Abbildung 6: Geltungsbereich Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“.....	10
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023.....	12
Abbildung 8: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche .....	14
Abbildung 9. Gesetzlich geschützte Biotop § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2023.....	16
Abbildung 10: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: geodaten.naturschutz.rlp.de, 2023 .....	17
Abbildung 11: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für Malmeneich (2023) .....	26
Abbildung 12: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de (2023) ..	27

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2024 .....	10
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	11
Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise .....	19
Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2023 .....	21
Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2023.....	21
Tabelle 6: Flächenbilanz.....	29

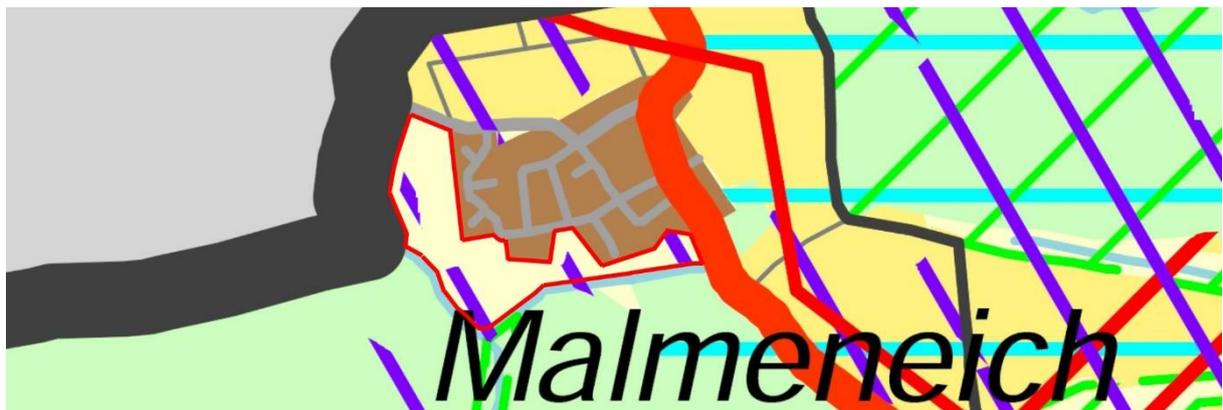
# TEIL 1

## **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**



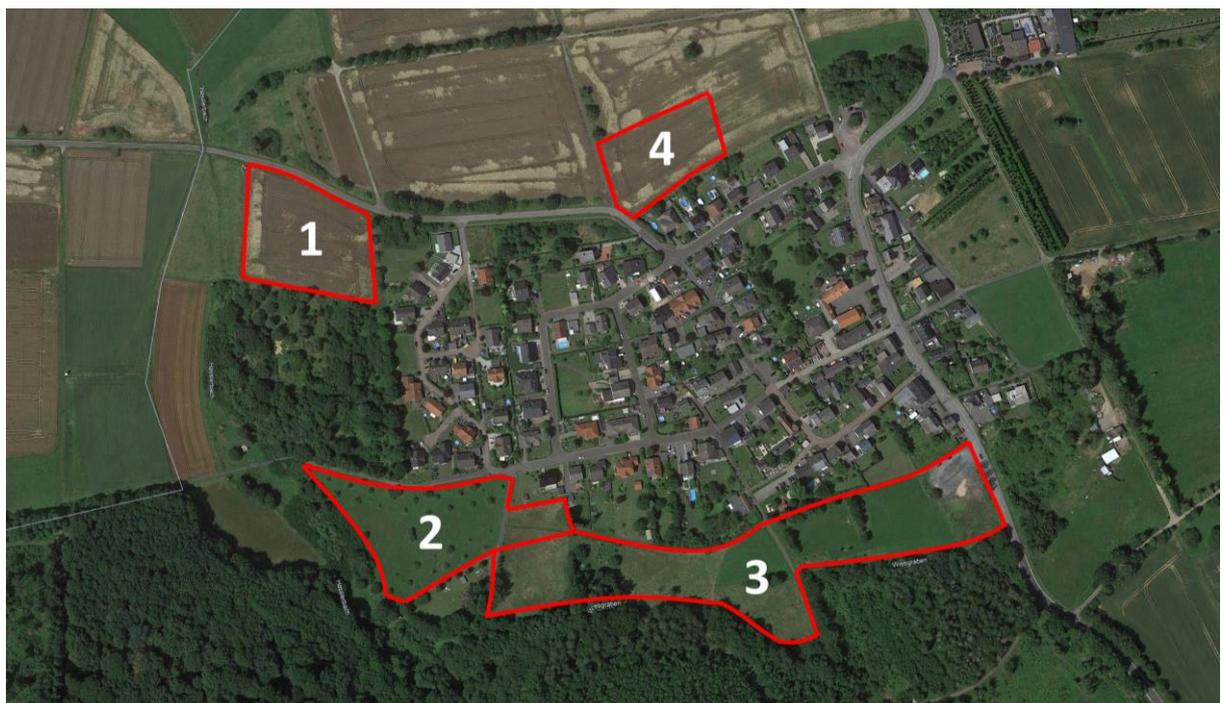
Anhand eines Baulückenkatasters wurden innerhalb der Ortslage von Malmeneich insgesamt 9 unbebauten Baugrundstücken ermittelt. Die Gemeinde Elz hat daraufhin jeden einzelnen Eigentümer über eine Verkaufsbereitschaft befragt. Die letzte Abfrage wurde im Juni 2024 durchgeführt. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht bei keinem der Eigentümer ein Verkaufsinteresse.

Anschließend wurde eine Standortalternativenprüfung im Ortsteil Malmeneich und deren angrenzenden Flächen vorgenommen. Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 befinden sich südlich sowie westlich des Siedlungskörpers Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft die vorrangig für die Eigenentwicklung von Gemeinden herangezogen werden sollen. Diese Flächen galt es weiter zu betrachten und für eine Standortalternativenprüfung heranzuziehen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2024

Aufgrund der vorhandenen Gehölz-/Waldstrukturen, westlich der Ortslage konnten diese Fläche bereits für eine nähere Standortuntersuchung ausgeschlossen werden. Es wurden die Flächen 1 bis 4 (nachfolgende Grafik) identifiziert und näher auf ihre Eignung für eine Wohnraumentwicklung betrachtet.



**Abbildung 3:** Luftbild mit Untersuchungsgebieten zur Standortalternativenprüfung, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2024

Das **Betrachtungsgebiet (1)** liegt nordwestlich des Siedlungskörpers und wird im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als Ackerland mit Autochthone Laubbäume und Laubsträucher zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen und entspricht dem realen Bestand. Im westlichen Bereich der Fläche verläuft der Hasslerbach. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Fläche aufgrund ihrer fingerförmigen Siedlungsentwicklung sowie der problematischen Erschließungssituation nicht zu favorisieren. Eine Zusätzliche Zufahrt/Anbindung an die Obererbacher Straße / Kreisstraße (K 344) auf freier Fahrtstrecke außerhalb der Ortsdurchfahrt wird notwendig, da keine Möglichkeit besteht an das vorhandene Siedlungsgebiet anzuschließen. Ebenso schwierig gestaltet sich die Trink- und Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung aufgrund der Höhen-/Lage der vorhandenen Leitungen innerhalb der Siedlung. Zusätzlich zur eingeschränkten Verkaufsbereitschaft der Flächen müsste sämtliche Infrastruktur im Falle einer Entwicklung über private Grundflächen und/oder über die Kreisstraße erfolgen wobei die Höhensituation berücksichtigt werden muss. Aufgrund der zuvor genannten Parameter sowie den örtlichen Gegebenheiten (u.a. Topografie) sind die Flächen als Standort für eine Wohnraumentwicklung als ungeeignet anzusehen.

Das **Betrachtungsgebiet (2)** „Unter dem Reiserberg“ wird im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als Fläche für Feldgras und Grünland + Streuobst + autochthone Laubsträucher sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ausgewiesen. Große Teile der Flächen liegen zudem im bestehenden Bebauungsplan „Am Reiserberg“ welche als öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) ausgewiesen sind. Auf diesen Flächen liegen überlagernd die Festsetzungen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft“ sowie die Entwicklung von Streuobstwiesen. Streuobstwiesen gehören nach § 30 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. In den vergangenen Jahren hat sich auf diesen Flächen ein wertvolles Biotop etabliert was durch eine überschlägige Betrachtung der Flächen durch einen Biologen noch einmal bestätigt wurde. Aufgrund der zuvor genannten Parameter sowie den örtlichen Gegebenheiten (u.a. Topografie) sind die Flächen als Standort für eine Wohnraumentwicklung als ungeeignet anzusehen.

Das **Betrachtungsgebiet (3)** liegt südlich der Ortslage eingebettet zwischen der vorhandenen Bebauung (Wohnbauflächen - Bestand und Gemischte Bauflächen - Bestand) sowie dem Wiesgraben (Gewässer) mit anschließender Waldfläche (Bestand). Im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz ist das Gebiet durch eine Vielzahl von Flächenausweisungen gekennzeichnet. Hierzu gehören die Ausweisungen Ackerland im westlichen Teil. Im mittleren Teil Grünland mit teilweise Streuobstbestand und Autochthone Laubbäumen sowie Ruderales Grünland (mit einer Schutzgebietausweisung) und Flächen zum Erhaltung und Anlage von Staudenfluren (S2 = nasser Standorte + Schutzgebietausweisung) welche gleichzeitig als gesetzl. geschütztes Biotop „Feuchtbrache südwestl. von Malmeneich“ (gem. Natureg Viewer) ausgewiesen ist. Der östliche Teil ist als Grünland (Landwirtschaft) sowie Grünflächen mit z.T. Ausweisungen für Sportplatz als Rasenplatz, Spielplatz und Grillplatz sowie Autochthone Laubbäumen und Autochthone Laubsträucher ausgewiesen. Am östlichen Rand, direkt an der Bundesstraße (B 8), liegt der örtliche Festplatz der Gemeinde.

Aufgrund der vielfältigen Struktur des Plangebietes wurde zusätzlich eine überschlägige Kartierung und Untersuchung der Flächenmatrix von einem Biologen durchgeführt. Die untersuchten Flächen bestehen aus mehreren sehr ähnlichen Wiesenstücken, die eine kleine parkähnliche Fläche mit Kinderspielplatz, eine Baumallee heimischer Gehölze und eine Flä-

che mit Schrebergärten und Weidestücken einschließen. Ein feuchter Graben mit Ufertypischen Gehölzen / Nässezeigern, der "Wiesgraben" zieht sich von Osten nach Westen durch das Gebiet, das im Süden an ein Waldstück stößt. In den mosaikartigen Wiesenflächen konnten flächendeckend Bestände von *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf), der Teil des Lebenszyklus' des nach FFH-Richtlinie Anhang II und IV geschützten dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) ist, vorgefunden werden. Die Flächen stellen einen wertvollen Biotopverbund zwischen Wiese - Gewässer, Hecken, Waldrand und Wald dar und somit ein hohes Potential für Flora und Fauna sowie zur Naherholung der Bevölkerung. Aufgrund der zuvor genannten Parameter sowie dem fehlenden Flächenzugriff sind die Flächen als Standort für eine Wohnraumentwicklung als ungeeignet anzusehen.

Das **Betrachtungsgebiet 4** „Über der Obererbacher Straße“ (Plangebiet) liegt am nördlichen Siedlungsrand und ist im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz bereits als „Wohnflächen Planung“ ausgewiesen. Bei der Aufstellung/Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes hat im damaligen Verfahren bereits ein entsprechender Abwägungsprozess stattgefunden um die Eignung einer zukünftigen Wohnraumentwicklung auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Siedlungskörpers herzuleiten. Wie in der Abbildung 7 zu erkennen ist, liegt das Betrachtungsgebiet im Regionalplan Mittelhessen innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft. Bezüglich den Zielen der Raumordnung wird auf die ausführliche Beurteilung unter Punkt 2.1 hingewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich zum großen Teil Ackerflächen mit einem eher ruderalen Ackersaum sowie Teile eines befestigten Wirtschaftsweges und eines begrünten Feldweges. Anhand von Kartiererergebnisse, durch Biologen, konnten keine gesetzlich-geschützten Arten gefunden werden. Umweltrelevanten Belange (u.a. geschützte Biotope) sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorzufinden. Aufgrund der zuvor genannten Parameter und dem Hintergrund, dass das Betrachtungsgebiet „Über der Obererbacher Straße“ bereits im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz als „Wohnflächen Planung“ ausgewiesen und notwendige Infrastruktur ortsnah im angrenzenden Siedlungsgebiet vorhanden ist sowie der Flächenzugriff gesichert wurde, ist das Plangebiet als geeignet zu betrachten und zu favorisieren. Eine ausführliche Betrachtung und Beurteilung des Gebietes wird nachfolgend in den Verfahrensunterlagen vorgenommen.

### 1.3 Planungskonzept

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



Abbildung 4: Konzeptentwurf, Kraus 2023

### 1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 5: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes  
Das ca. 7.623 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Malmeneich der Gemeinde Elz und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Fläche ist im GFNP der Gemeinde Elz als Wohnbaufläche Planung ausgewiesen. An das Plangebiet

grenzen nördlich, östlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Wohnbebauung und südwestlich durch die Obererbacher Straße begrenzt. Über die Obererbacher Straße / Kreisstraße (K 344) wird die Erschließung des Plangebietes im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges sichergestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zwischenzeitlich Grundstücksteilungen durch einen öffentlich bestellten Vermesser vorgenommen. Auf Grund dessen werden dem Geltungsbereich neue Flurstücksnummern zugeteilt. Der Geltungsbereich bleibt unverändert und umfasst folgende Flurstücke:

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan
Gemarkung Malmeneich, Flur 11, Flurstücke 26/1, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 46/1 und 50/1
<b>Tabelle 1:</b> Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2024



**Abbildung 6:** Geltungsbereich Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“

### 1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

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

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	26.09.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	12.10.2023
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.10.2023

Verfahrensschritt	Datum
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	20.10.2023 bis einschl. 20.11.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	20.10.2023 bis einschl. 20.11.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

**Tabelle 2:** Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgen gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Elz im Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz, dem „blickpunkt.ELZ“. Die Auslegungszeit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB betrug einen Monat. Die Gemeinde stellte für die Öffentlichkeitsbeteiligung sicher, dass jedermann für o.g. Zeitraum Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen konnte. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden in der Bekanntmachung getroffen. Die Behördenbeteiligung fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

### **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 57 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 20 Stellungnahmen (Beteiligung der einzelnen Dezernate des RP Gießen ist in einer zentralen Stellungnahme zusammengefasst und wird bei den eingegangenen Stellungnahmen doppelt gezählt) ein. In 9 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

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

- Telekommunikation
- Leitungstrassen
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Brandschutz
- Landwirtschaftliche Belange
- Städtische Bodenordnung
- Kampfmittel

- Soziale Infrastruktur
- Raumordnung
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – Starkregen
- Kommunales Abwasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Bergbau
- Bauleitplanung
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz

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:

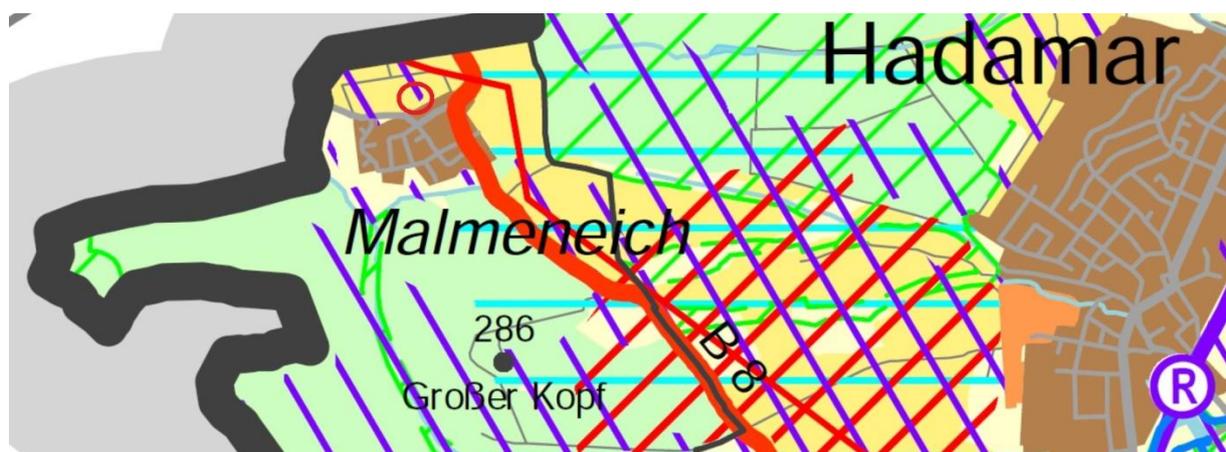
- Ergänzungen/Anpassung der Plankarte - Bebauungsplan:
  - textlichen Festsetzungen
  - Hinweise
- Ergänzung Plan: Gesamtliste Kartierungen Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in den Themenbereichen: Raumordnung, Standortalternativenprüfung, planungsrechtliche Festsetzungen, Bestandsbeschreibung und -bewertung, Soziale-/Infrastruktur, Schutzgüter, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

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 aus dem Regionalplan zu entwickeln.



 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

 Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

 ungefähre Lage des Plangebiets

**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2023

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

Das RP Gießen beurteilte die vorliegende Situation wie folgt:

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

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

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

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

Alternativenprüfung: es muss dargelegt werden, warum die Siedlungserweiterung nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft erfolgen kann und was den gewählten Standort für eine wohnbauliche Entwicklung auszeichnet.

Die Gemeinde hat diese Prüfung wie in Punkt 1.2 dargelegt vollzogen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das gewählte Plangebiet ohne Alternative ist.

Landwirtschaft: es muss dargelegt werden, dass der Belang Landwirtschaft durch den Flächenentzug nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde hat mit den Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen bereits entsprechende Vorkaufrechte durch Verträge gesichert. Der bewirtschaftende Landwirt ist selbst Eigentümer einer Teilfläche im Geltungsbereich. Der Landwirt hat der Gemeinde bestätigt, dass keine privaten und wirtschaftlichen Belange seines Betriebes durch die kleinflächige Auswei-

sung der Wohnbauflächen betroffen sind. Der Umweltbericht zeigt auf, dass die Ertragswerte der beanspruchten Böden zwischen 40 und 45 Wertpunkten liegen, sodass keine für die Landwirtschaft hochwertigen Böden beansprucht werden.

Klima: es muss dargelegt werden, welche klimatischen Funktionen die Fläche für das Siedlungsklima des Ortsteils hat.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch die Entwicklung des Plangebietes max. 4.434 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt werden können und rund 2.979 m<sup>2</sup> als Grünflächen offen gehalten werden. Gem. dem Landschaftsplan der Gemeinde Elz, Karte Klimapotential, wird das Plangebiet selbst als potentiell aktives Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen, wird aber aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Acker jedoch nur temporär, während der Vegetationsperioden, als solches aktiv. Das Plangebiet liegt in keiner potentiellen Luftleit- und Luftsammelbahn. Eine erhebliche negative Auswirkung auf das Klima kann aufgrund seiner Kleinflächigkeit sowie den grünordnerischen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

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

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

## 2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz



Abbildung 8: Ausschnitt des Gesamtlächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche

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

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

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

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

#### Begründung:

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

#### Landschaftliche Ausgangslage und landespflegerische Bewertung:

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

#### Landespflegerische Empfehlung:

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

An das Plangebiet angrenzende Ausweisungen im GFNP:

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

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

Der rechtswirksame Gesamtflächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung vom 1998) stellt das Plangebiet als „Wohnflächen Planung“ dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan.

## **2.3 Schutzgebiete und Biotope**

### **Natura 2000**

#### FFH-Gebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (Objektkennung FFH-7000-018) befindet sich ca. 0,33 km nordwestlich. 2,40 km südwestlich liegt das FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

### Europäische Vogelschutzgebiete

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

### **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete**

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

### **Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG**

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

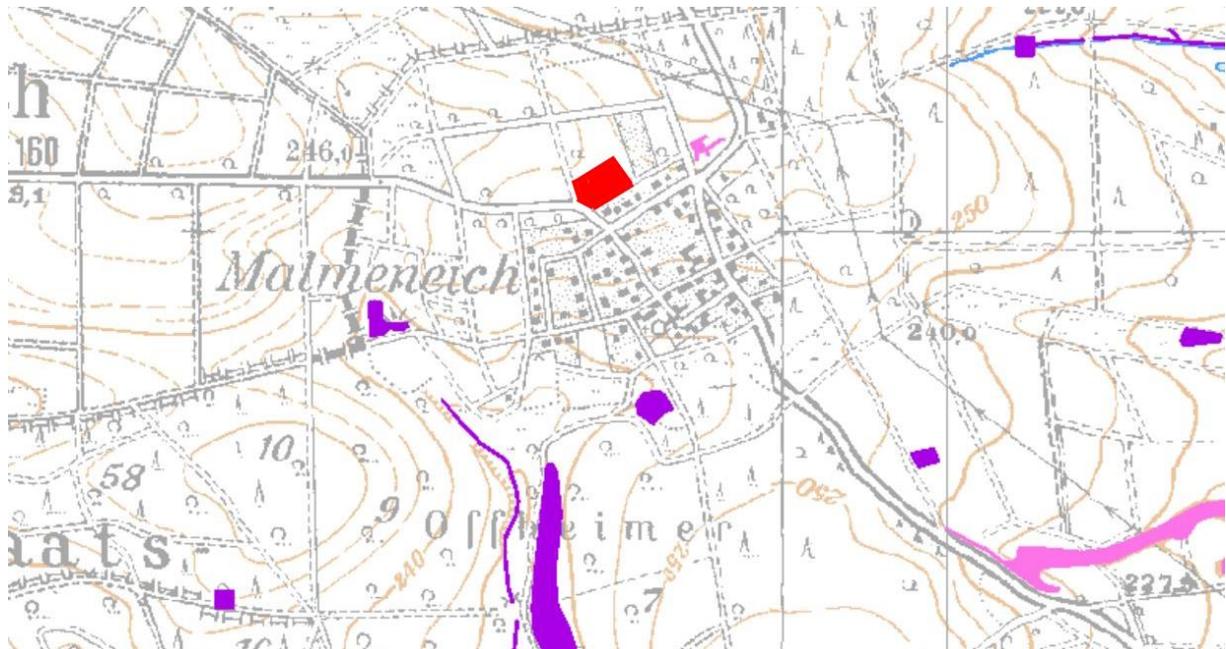


Abbildung 9. Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2023

Ca. 1,20 km westlich befindet sich der Biotopkomplex „Feuchtwiesenbrache östlich Obererbach“ (BK-5513-0837-2006) sowie ca. 1,05 km südwestlich das „Waldgebiet nordöstlich Niedererbach“ (BK-5513-1091-2006). Die Planung löst keine Beeinträchtigungen der Biotopkomplexe aus.

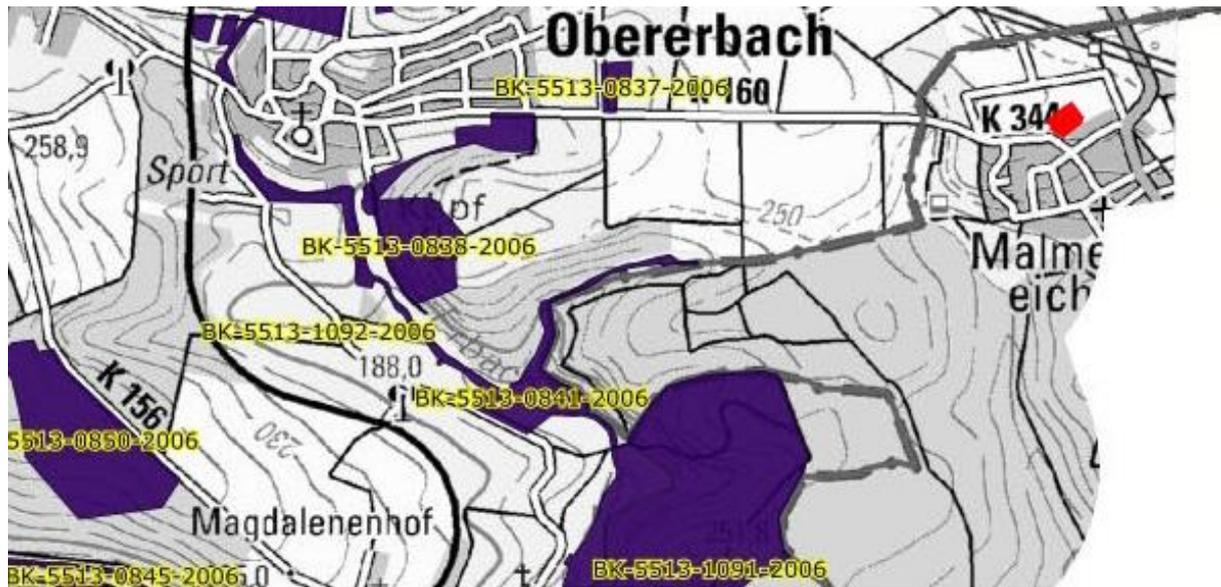


Abbildung 10: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: geodaten.naturschutz.rlp.de, 2023

### 3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

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

In dem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,7
zulässige Vollgeschosse:	II Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

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

Die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,7 festgesetzt. In den Baufenstern WA 1 und 2 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Hierbei wurde die umliegende Bebauung berücksichtigt welche sich überwiegend durch 2 Vollgeschosse plus Staffel-/Dachgeschosse widerspiegelt.

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

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

Für die als WA festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- Bauweise: offen
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das WA bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele 'Gestaltung des Ortsbilds', 'Erhaltung von Freiflächen', 'Beschränkung der Versiegelung' sowie 'Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse' verfolgt. Weiterhin schützen diese nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,4
	GFZ: 0,7
	Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.
Bauweise	o - offene Bauweise
Baugrenze	Verlauf durch bestehende Bebauung Erschließung definiert.

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

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der 5 m breite Bereich entlang der Kreisstraße (K 344) sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb des 5 m breiten Bereichs entlang der Kreisstraße (K 344) sind ausnahmsweise offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

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

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

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße „K 344“. Das Plangebiet selbst wird durch die Neuerrichtung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von mind. 6,50 m ausgebildet sowie für den Lastfall „Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“ ausgelegt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge müssen innerhalb der Straßenverkehrsflächen nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) geschaffen werden. Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, dass nur ein oder

zweimaliges Rückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeugüberhänge zu beachten.

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

#### **3.6.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten**

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

#### **3.6.2 Nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen**

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

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

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

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

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

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

deutscher Name	botanischer Name
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

**Tabelle 4:** Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2023

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	Crataegus 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 2023

### Pflanzenliste 3: Obstbäume

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

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

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

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

### Pflanzqualität:

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

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

### **3.7 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 (49.750 WP) der Maßnahme „Renaturierung Erbach, Gemarkung Elz, Flur 8, Flurstück 38“ des Ökokontos des Gemeindevorstands der Gemeinde Elz zugeordnet.

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden kann, wird die Biotopwertdifferenz über das Ökokonto des Gemeindevorstands der Gemeinde Elz, anhand vorgreifender Maßnahmen, ausgeglichen.

### **3.8 Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, ist zur Rückhaltung und Gartenbewässerung zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungs-

vermögen der Retentionszisterne muss mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Der Notüberlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

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

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

#### **3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Aus diesem Grund sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulässig.

#### **3.9.2 Begrünung von baulichen Anlagen**

Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

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

### **3.10 Hinweise**

#### **3.10.1 Bodendenkmäler**

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

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

#### **3.10.2 Bergwerksfelder**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Bei Baumaßnahmen (insbesondere Erarbeiten) ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### **3.10.3 Artenschutz**

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

**Rodungen:** Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 1.

Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person, vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

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

#### **3.10.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

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

Die Planung berücksichtigt und würdigt die wasserrechtlichen Grundsätze und Vorgaben.

#### **3.11 Gesamtwürdigung der Festsetzungen**

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

### **4 Verkehrserschließung**

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

### **5 Soziale Infrastruktur**

#### Kinderbetreuung

Grundlage der Beurteilung sind die Zahlen aus der Erhebung vom 1. März 2024. Diese wurden durch die Schulabgänge und Neuaufnahmen bis September 2024 ergänzt. In der Summe ergibt sich für die Gemeinde Elz folgende Situation:

Von 372 Kita-Plätzen können wir derzeit abzüglich der für Integrationsmaßnahmen freizuhaltenen Plätze 327 belegbare Plätze (u3 und ü3 zusammengenommen) vorweisen.

Zum 01. September 2024 sind davon 258 Plätze belegt. Bis zum Ende des Jahres 2024 sind noch weitere 41 Neuaufnahmen geplant. Bis zum Ende des Kindergartenjahres mit Stichtag 1. März 2025 sind noch 28 freie Plätze vorhanden. Bei der Platzbelegung ab Oktober 2024 konnte noch nicht die Faktorenrechnung für die u3-Kinder und für die Integrationskinder mitbetrachtet werden. 13 Kinder stehen bei der Kita St. Martin bis zum Ende des Jahres noch auf der Warteliste, da die Einrichtung wegen des bekannten Personalmangels weiterhin um eine Gruppe reduziert läuft. Auf der Aufnahmeliste ab Januar 2025 stehen derzeit 88 Kinder, die sukzessive einen Betreuungsplatz benötigen. Wenn mit einer durchschnittlichen Aufnahme von 4-5 Kindern pro Monat gerechnet wird und die Faktorenrechnung bei den u3-Kindern greift, sind die freien Plätze belegt.

Nicht zu kalkulieren ist dabei der Zu- und Wegzug von Familien und die Aufnahme von Flüchtlingen. Hier sind insbesondere die Kinder aus Bulgarien und weiteren bildungsfremden Ländern zu betrachten, deren kurzfristige Anmeldung meist erst zum Vorschuljahr erfolgt und die unmittelbar aufgenommen werden müssen.

Nicht zu vergessen sind der anhaltende Fachkräftemangel und die Schwierigkeiten bei der Personalgewinnung. Noch ist die Gemeinde gut aufgestellt und konnte negative Personalkapazitäten schnell beheben. Mit dem zunehmenden Wunsch auf Ganztagsbetreuung, immer mehr verhaltensauffälliger sowie gesundheits- und entwicklungsbeeinträchtigter Kinder, die einer Integrationsmaßnahme bedürfen, muss der Personalschlüssel jedoch stetig im Blick gehalten und gegebenenfalls aufgestockt werden.

Aus jetzigem Kenntnisstand sollte die Versorgung mit Kitaplätzen unter der Prämisse, dass die 4. Gruppe der Kita St. Martin wieder in den Betrieb gehen kann, für die heutige Bebauung von Elz und Malmeneich ausreichen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Eine Überprüfung der Durchflussmenge und des durchschnittlichen Wasserdruckes in dem bestehenden Leitungssystem hat durch die Gemeinde Elz stattgefunden.

Entsprechende Details sind im Rahmen der baulichen Erschließung mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung wurde durch die Gemeinde Elz durchgeführt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Anhand einer Kanalnetzberechnung des Ortsnetzes durch ein Fachplanungsbüro konnte ermittelt werden, dass bei einem Ansatz eines 5-jährlichen Bemessungsregens das bestehende Kanalnetz eine ausreichende leistungsfähig aufzeigt. Abweichend zum Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG kann eine Entwässerung nur über ein Mischwassersystem stattfinden. Innerhalb der Ortslage befindet sich, mit Ausnahme des Wohngebietes „Am Reiserberg“ ein Mischwassersystem. Aufgrund der

vorhandenen Topografie (Sohle bestehender RW-Kanal liegt höher als Sohle geplanter Entwässerungskanal) und Entfernung zum bestehenden Regenwasserkanal ist ein Anschluss nicht möglich. Ein Anschlusspunkt an das Mischwassersystem liegt direkt am Plangebiet. Zur Reduzierung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser, in das Mischwasserkanalssystem, wurden innerhalb des Plangebietes, der Einbau von Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG gesichert.

Weitere Details sind im Rahmen der baulichen Erschließung mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat durch die Gemeinde Elz stattgefunden.

### **6.3 Stromversorgung**

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

### **6.4 Abfall**

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Kreisstraße (K 344) sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert. Lediglich die Anwohner der ersten Stichstraße müssen ihre Müllgefäße an die Erschließungsstraße (Entfernung ca. 19 m) fahren und abstellen.

## **7 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange**

### **7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

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

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

## 7.2 Eingriffsregelung

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

Durch die Gebietsausweisung entsteht ein Defizit von 49.750 Wertpunkten in der Bilanz. Das verbleibende Defizit kann vor Ort im funktionalen Wirkraum nicht sinnvoll kompensiert werden. Eingriffe können durch die Zuordnung zu einer vorlaufenden Kompensationsmaßnahme über ein Ökokonto ausgeglichen werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Biotopwertpunkte (49.750 WP) der Maßnahme „Renaturierung Erbach, Gemarkung Elz, Flur 8, Flurstück 38“ des Ökokontos des Gemeindevorstands der Gemeinde Elz zugeordnet.

## 7.3 Artenschutz

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

# 8 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

## 8.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.



Abbildung 11: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für Malmeneich (2023)

Gem. der Kommunalen Fließpfadkarte liegt das Plangebiet innerhalb einer wenig gefährdeten Fläche mit einer Hangneigung < 5 %. Fließpfade sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch direkt angrenzend zum diesem. Abflussrichtungen auf Landwirtschaftsflächen mit Hangneigung > 2 % führen vom Plangebiet fort.

## 8.2 Wasserschutzgebiete

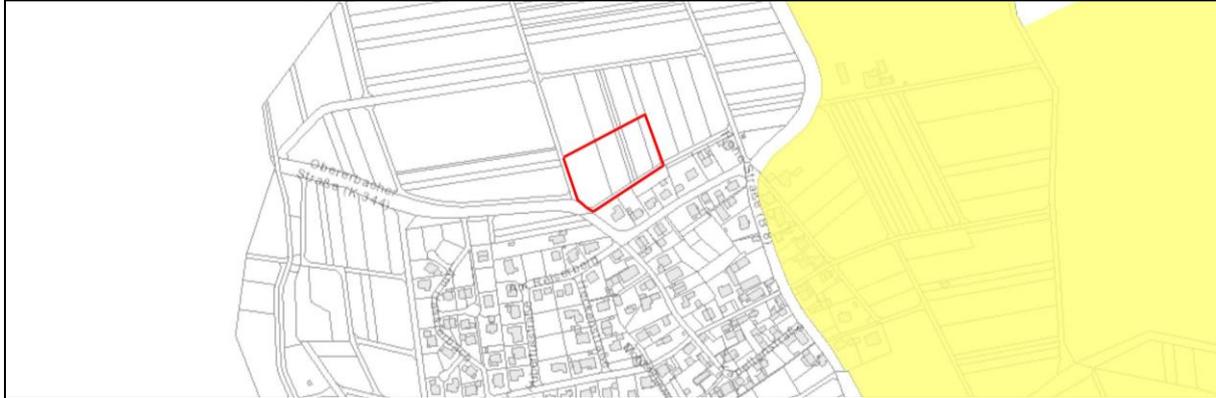


Abbildung 12: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrri.hessen.de (2023)

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

## 9 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt informiert im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, dass aussagefähige Luftbilder vorliegen, aus denen sich kein begründeter Verdacht ergibt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist und somit eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich wird. Sollte bei den Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gesichtet werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor. Das Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.1 Bergaufsicht) informiert im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, dass der Geltungsbereich im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

Folgender Hinweis wurde in den Bebauungsplan zur Sicherung aufgenommen:

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Bei Baumaßnahmen (insbesondere Erarbeiten) ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## 11 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.

### 11.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäu-

deenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

## 11.2 Verkehrslärm

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

## 12 Denkmalschutz

### Einzeldenkmal

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

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

## 13 Sonstige Infrastruktur

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

## 14 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.

## 15 Flächenbilanz

<b>Nutzungen im Geltungsbereich</b>	<b>gem. Festset- zungen in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>5.673</b>	<b>74,44</b>
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,4 (WA)	2.269	40
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,6 (WA)	1.135	20
davon Grünfläche	2.269	40
<b>Grünflächen</b> hier: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	<b>710</b>	<b>9,3</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.030</b>	<b>13,5</b>
<b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b> hier: landwirtschaftlicher Weg	<b>210</b>	<b>2,8</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>7.623</b>	<b>100</b>

Tabelle 6: Flächenbilanz

## 16 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Elz  
Im Auftrag

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