



**Begründung**

**Zur Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Elz**

**für den Planbereich des Bebauungsplanes  
„Hinter dem Entenpfuhl“**

**Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

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

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

Planstand: Februar 2026

Bauamt der Gemeinde Elz  
Sandweg 45  
65604 Elz

Leiter:  
Torsten Wahler

Planstand: Februar 2026  
Verfahrensstand: Fassung für  
die Beteiligung gemäß  
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## Inhalt

T E I L 1	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	III
1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Veranlassung und Planziel.....	1
1.2	Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung.....	1
1.3	Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	8
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	9
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	9
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz.....	15
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	17
3	Verkehrerschließung.....	19
4	Ver- und Entsorgung.....	19
4.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung.....	19
4.2	Abwasserentsorgung.....	19
4.3	Stromversorgung.....	20
4.4	Abfall.....	20
5	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange.....	20
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	20
5.2	Eingriffsregelung.....	20
5.3	Artenschutz.....	20
6	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	21
6.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen.....	21
6.2	Wasserschutzgebiete.....	22
7	Kampfmittel.....	22
8	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	22
9	Immissionsschutz.....	23
9.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung.....	23
9.2	Verkehrslärm.....	23
9.3	Schallimmissionsprognose.....	24
10	Denkmalschutz.....	24
11	Sonstige Infrastruktur.....	25
12	Bodenordnung.....	25
13	Flächenbilanz.....	25
14	Städtebauliche Vorkalkulation.....	26

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025.....	3
Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	5

Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026.....	5
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026 .....	6
Abbildung 5: Geltungsbereich Maßnahmenflächen auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026.....	6
Abbildung 6: Luftbilder mit Geltungsbereich Maßnahmenflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026 .....	7
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026.....	10
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026 .....	10
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M1), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026 .....	11
Abbildung 10: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2026 .....	13
Abbildung 11: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche .....	15
Abbildung 12: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Maßnahmenflächen .....	16
Abbildung 13: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Hinter dem Entenpfuhl", Kraus 2026.....	17
Abbildung 14: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2026 .....	17
Abbildung 15: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2026 .....	21
Abbildung 16: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025 ...	22

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2026 .....	5
Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan - Maßnahmenflächen, Kraus 2026.....	6
Tabelle 3: Verfahrensverlauf.....	8
Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	25

# TEIL 1

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

## 1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter dem Entenpfuhl" in der Gemeinde Elz im Regelverfahren sowie der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen um Teilbereiche der Flurstücke 148, 149 sowie 151 mit einer Gesamtfläche von 2.585 m<sup>2</sup> erweitert. Die Erweiterungsflächen dienen der Ausweisung privater Grünflächen. Als Maßnahmenflächen wurden Teilbereiche des Flurstücks 4/6, Flur 11 mit einer Fläche von 11.089 m<sup>2</sup> sowie die Flurstücke 42/2 und 43 der Flur 14 mit einer Fläche von insgesamt 1.850 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Elz besitzt keine eigenen Gewerbeflächen mehr, die sie vermarkten kann. Die letzten Gebietsausweisungen für Gewerbeflächen fanden in den Jahren 1998 sowie 2003 im Gemeindegebiet statt. Seitdem konnten keine weiteren Entwicklungsflächen bereitgestellt werden. In den vergangenen Jahren mussten mehrere leistungsfähige und in Elz gewachsene Unternehmen ihren Standort aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten verlagern. Hierzu zählen insbesondere Firmen, die am Gewerbestandort Elz expandieren wollten. Durch die Abwanderung entstanden der Gemeinde Elz erhebliche strukturelle und fiskalische Verluste. In Vorbereitung der Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“ und „Obere Heide“ wurden die Bedarfe aktualisiert. Die Bedarfsanmeldung beim Regierungspräsidium hat frühzeitig im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2020 stattgefunden.

Zur Standortsicherung, Weiterentwicklung und Betriebserweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Befriedigung allgemeiner Anfragen von Gewerbetreibenden sollen südwestlich, in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Gewerbe- und Mischgebietsflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ entwickelt werden. Mit dem Angebot sollen die ansässige Betriebe gestärkt und die Abwanderung der Elzer Gewerbetreibende in umliegende Kommunen mit entsprechenden Arbeitsplatzverlusten vermeiden.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen dient unter anderem dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet bzw. der Wohnnutzung nordöstlich des Plangebietes.

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sind notwendige Infrastrukturen wie etwa Wasserversorgung und Wasserentsorgung sowie die verkehrliche Anbindung gegeben und müssen nicht kostenintensiv zum Plangebiet geführt werden.

### 1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung

Im Gemeindegebiet bestehen lediglich zwei unbebaute Gewerbegrundstücke in privatem Eigentum. Die Eigentümer werden jährlich von der Gemeinde angeschrieben und befragt ob ein Verkaufs-/Entwicklungswille besteht. Diese Flächen sind jedoch weder hinsichtlich ihrer Größe noch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit geeignet. Potentielle Erweiterungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe im Zuge der Nachverdichtung sind daher kaum bzw. nicht gegeben.

### Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse unter den im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt, nachdem in den vergangenen Jahren kontinuierlich immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Hierzu wurden die Elzer Gewerbetreibenden angeschrieben und über ihr Entwicklungsinteresse/-bedarf befragt. Unabhängig davon schreibt die Gemeinde Elz jährlich die Eigentümer von ungenutzten Gewerbegrundstücken an und wirbt für deren Verkauf an bauwillige Investoren. Hier handelt es sich jedoch lediglich um 2 offene Grundstücke, nachdem ein Grundstück erfolgreich vermittelt werden konnte.

Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der großen Zahl der bisher eingegangenen Rückmeldungen nicht durchgeführt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt haben sich bereits rund 30 Interessenten gemeldet. Bei der überwiegenden Zahl der Interessenten handelt es sich um bereits im Gemeindegebiet ansässige Betriebe, die einen konkreten Erweiterungsbedarf am Standort Elz geltend machen. Darunter viele mittelständige Betriebe aus dem Gewerbegebiet Elz und ein paar Neugründer. Für das Gebiet „Obere Heide“ haben zudem 3 Firmen einen Flächenbedarf zwischen 3 und 12 ha angemeldet, wovon 2 Firmen aus Elz stammen.

Die Gemeinde Elz sammelt die gewerblichen Grundstücksanfragen. Sie werden im Nachfolgenden aus Datenschutzgründen lediglich im Ergebnis dargestellt. Das Regierungspräsidium Gießen erhält als obere Raumordnungsbehörde die nachvollziehbare und prüfbare Datenlage.

Anfragen	Flächenbedarf MI/m <sup>2</sup>	Flächenbe- darf GE/m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Bedarfsanfrage</b>	<b>32.680</b>	<b>244.900</b>
B-Plan "Hinter dem Enten- pfuhl" Stand 02/2026	5.396	15.328
B-Plan Obere Heide" Stand 02/2026	0	57.000
<b>offenes Kontingent</b>	<b>-27.284</b>	<b>-229.572</b>

Tabelle 1: Übersicht angefragter Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Elz, Stand 02/2026

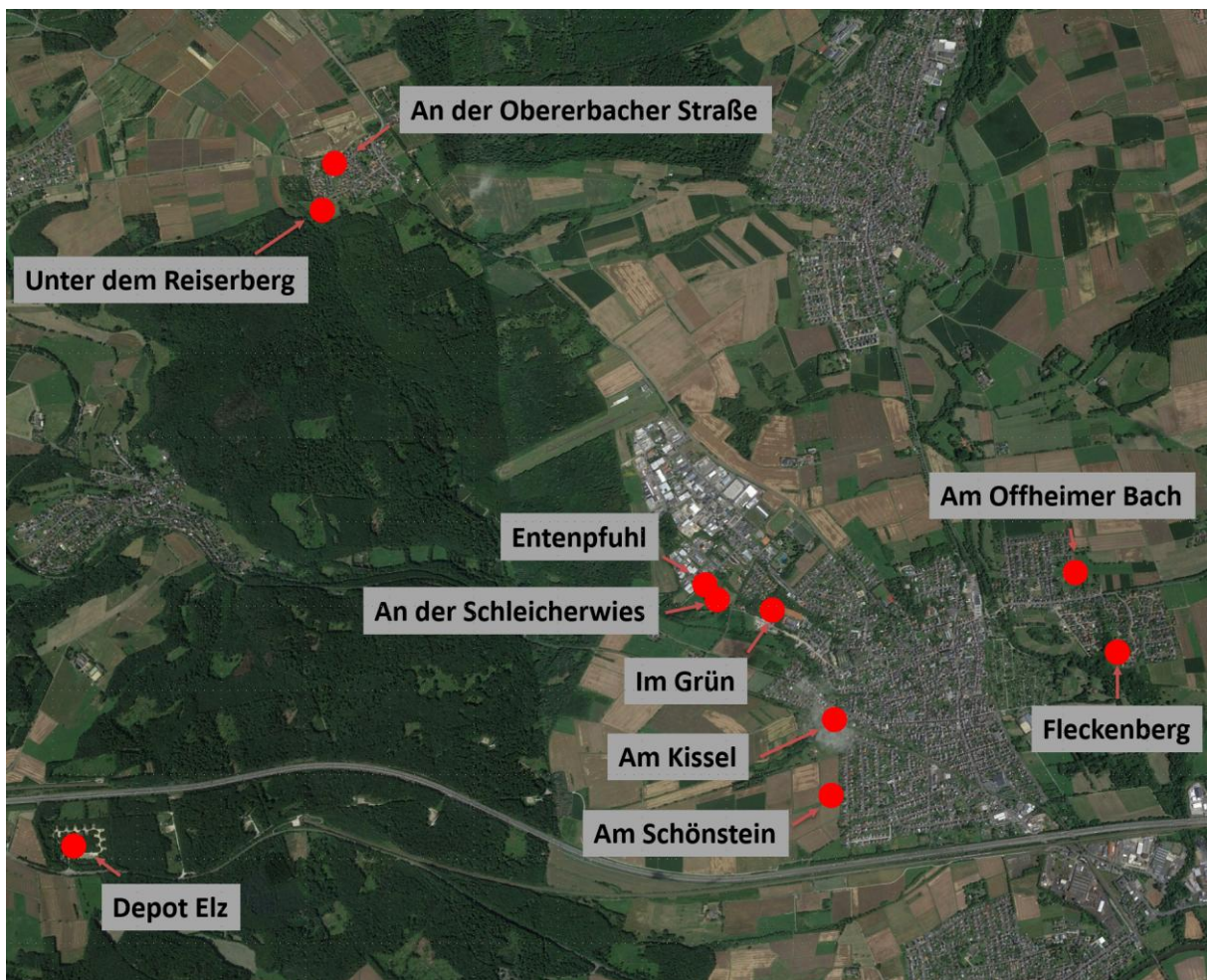
Die von den Interessenten benannten Flächenbedarfe übersteigen in der Summe deutlich die im Plangebiet zur Verfügung stehende Baulandfläche. Selbst bei Realisierung des Baugebietes kann der gemeldete Bedarf rechnerisch nicht vollständig gedeckt werden. Die Planung dient somit nicht einer Vorratsentwicklung, sondern bildet lediglich eine Teildeckung des realen Bedarfs ab. Die Gemeinde Elz bereitet bereits die Realisierung der Gebiete vor, um einer weiteren Firmenabwanderung entgegenzuwirken.

### Standortalternativen

Im Rahmen einer übergeordneten Standortalternativenprüfung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets wurden sämtliche Potentiale zur Neuentwicklung sowie mögliche Nachverdichtungsoptionen sorgfältig geprüft. Ziel war/ist es, eine flächensparende, städtebaulich verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen. Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Eine detaillierte Darlegung erfolgt im Rahmen der Begründung nicht, um Spekulationen und Fehlinterpretationen im Hinblick auf nicht weiterverfolgte Standorte zu vermeiden.

Die vollständigen, nachvollziehbaren und prüfbaren Unterlagen zur Alternativenprüfung werden dem Regierungspräsidium Gießen als zuständiger Raumordnungsbehörde im Verfahren zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis dieser umfassenden Untersuchung inkl. planungsrechtlicher Voruntersuchung konnten zwei Standorte identifiziert werden, die sich aufgrund ihrer Lage, Erschließungssituation und städtebaulichen Einbindung als geeignet für die Entwicklung von Gewerbeflächen erwiesen haben. Gemäß Standortanalyse wurden die in der Übersichtskarte dargestellten Bereiche „Depot Elz“ sowie „Entenpfuhl“ als geeignete Gebiete für die Entwicklung von Gewerbeflächen identifiziert. Alle weiteren im Rahmen der Standortalternativenprüfung untersuchten Flächen sind vorrangig einer möglichen Wohnbaulandentwicklung zuzuordnen oder stellen Potentiale für Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Siedlungsstrukturen dar.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Während beide Flächen zur gewerblichen Nutzung geeignet sind, bietet das Gebiet „Entenpfuhl“ aufgrund seiner lagebedingten Einbindung in den Siedlungszusammenhang des Gemeindegebiets mit direkter Anbindung zum bestehenden Gewerbegebiet und angrenzendem Mischgebiet das Potential, ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise Wohnen oder Dienstleistungen, städtebaulich sinnvoll zu integrieren. Insbesondere bereits ansässige Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Elz sind auf kurze Distanzen zwischen ihrem derzeitigen Stand-

ort, in der Regel dem Produktionsstandort, und zusätzlichen Flächen, etwa für Lagerkapazitäten oder die Erweiterung der Produktion, angewiesen. Diese Nähe ist für einen effizienten und wirtschaftlichen Betriebsablauf wichtig und sichert die Betriebe und Arbeitgeber vor Ort.

Vor diesem Hintergrund ist das ehemals militärisch genutzte Areal „Depot Elz“, trotz seiner grundsätzlich gewerblichen Nutzbarkeit, für die Standortsicherung der Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Elz als ungeeignet einzustufen. Die Entfernung von rund 8 Kilometern zum bestehenden Gewerbegebiet steht der angestrebten funktionalen Verknüpfung zum Siedlungsbestand entgegen. Die damit einhergehenden, häufig notwendigen Fahrbewegungen zwischen den Standorten würden nicht nur zu einer Erhöhung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens führen, sondern auch die betriebliche Effizienz und Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Das „Depot Elz“ wird im Rahmen des eigenständigen Bauleitplanverfahrens „Obere Heide“ als klar abgegrenzter Gewerbebestandort entwickelt. Die Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs, die Einbindung in Wald- und Gehölzstrukturen sowie das große Flächenpotenzial ermöglichen eine konfliktarme Ansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe. Die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A3 und das übergeordnete Straßennetz unterstreichen die Standortqualität. Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen verfolgt die Gemeinde mit dem Bauleitplanverfahren „Obere Heide“ eine von den Zielsetzungen des Bauleitplanverfahrens „Hinter dem Entenpfuhl“ abweichende städtebauliche Entwicklungsziele.

Teilbereiche des nun zur Entwicklung vorgesehenen Plangebietes „Hinter dem Entenpfuhl“ wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach in städtebaulichen Voruntersuchungen betrachtet und als potentiell geeignete Entwicklungsflächen identifiziert. Eine konkrete Gebietsentwicklung wurde bislang jedoch nicht weiterverfolgt, da im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet über einen längeren Zeitraum rechtliche Unsicherheiten bestanden. Diese Hemmnisse sind inzwischen ausgeräumt.

Aus städtebaulicher Sicht und dem Hintergrund des dokumentierten Bedarfs an gewerblichen Erweiterungsflächen in direktem räumlichem Zusammenhang zum bestehenden Gewerbegebiet ist das Plangebiet „Hinter dem Entenpfuhl“ als geeigneter Standort einzustufen und planerisch zu favorisieren. Eine vertiefte Betrachtung und fachliche Bewertung des Gebietes erfolgt in den nachfolgenden Verfahrensunterlagen.

### 1.3 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

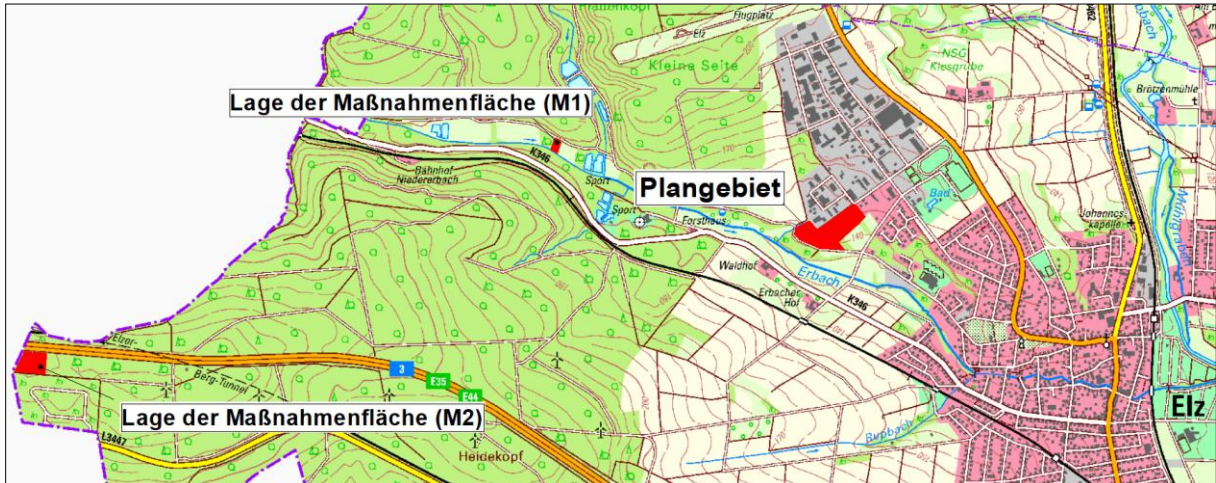


Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

#### Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan - Plangebiet

Gemarkung Elz, Flur 15, Flurstück 137, 138 tlw., 139 tlw., 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 151 tlw.

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2026



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

### Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan –Maßnahmenflächen

Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 4/6 tlw. sowie Flur 14, Flurstücke 42/2 und 43

Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan - Maßnahmenflächen, Kraus 2026

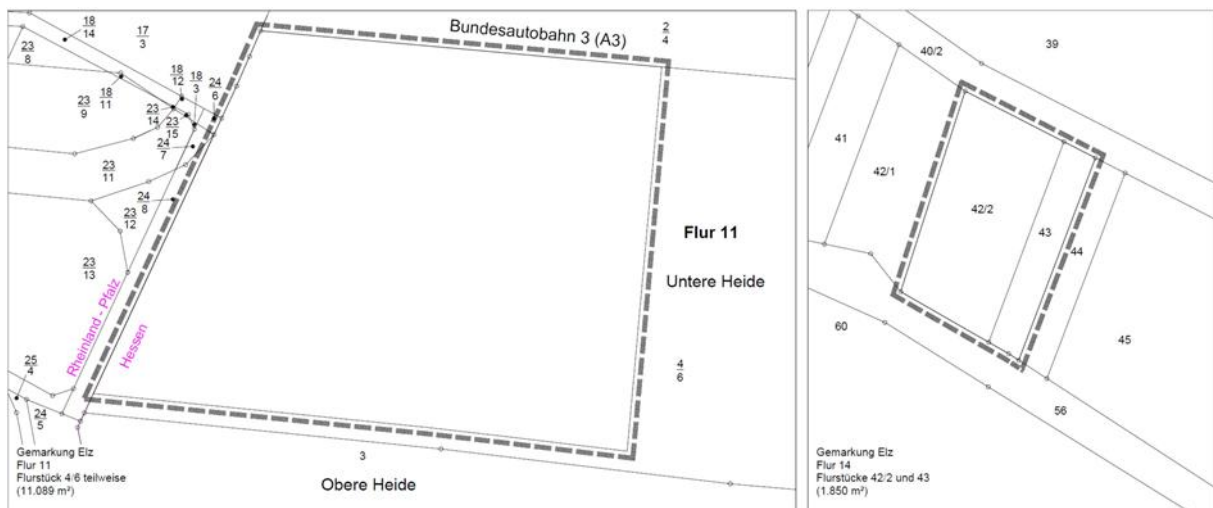


Abbildung 5: Geltungsbereich Maßnahmenflächen auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2026



Abbildung 6: Luftbilder mit Geltungsbereich Maßnahmenflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

Der gesamte Geltungsbereich inkl. Maßnahmenflächen umfasst eine Fläche von 44.494 m<sup>2</sup>. Die 31.555 m<sup>2</sup> große Plangebietsfläche (MI/GE inkl. Verkehrs- und Grünflächen) befindet sich nordwestlich der Elzer Ortslage, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Es befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Gelände weist eine heterogene Nutzung auf. Es besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland, durchsetzt mit Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsch sowie vereinzelt Baumbestand.

Im Norden schließt unmittelbar das bestehende, großflächige Gewerbegebiet der Gemeinde Elz an. Nordöstlich des Plangebiets, befindet sich ein Bereich mit gemischter Nutzung. Hier befinden sich Wohnbebauung, gewerbliche Einrichtungen, Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofs sowie der Standort der Feuerwehr.

Südlich und südöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, welche durch Hecken- und Gehölzstreifen gegliedert sind. In diesem Bereich verläuft die Straße „An der Schleicherwies“, an die sich südöstlich Wohnnutzungen anschließen.

Der westliche und südwestliche Rand des Plangebiets wird durch einen Wirtschaftsweg eingefasst. Daran anschließend verlaufen Gehölzstrukturen sowie der Erbach als natürliches Landschaftselement. Nordwestlich des Plangebiets schließen, hinter einem weiteren Gehölzsaum, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Hinter dem Entenpfuhl“

Die Maßnahmenflächen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) gliedern sich in zwei räumlich getrennte Bereiche. Die Maßnahmenfläche (M2) befindet sich nördlich des ehemaligen Depotgeländes an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz in direkter Lage an der Bundesautobahn A3 und umfasst eine Fläche von 11.089 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist durch einen Waldbestand mit forstwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Maßnahmenfläche (M1) mit einer Größe von 1.850 m<sup>2</sup> liegt westlich der Teichanlagen in direkter Lage zum Erbach. Diese Fläche ist durch einen standortfremden Fichtenbestand sowie krautige Vegetation geprägt, wobei ein stark ausgeprägtes Vorkommen des invasiven Neophyten „Drüsiges Springkraut“ festgestellt wurde.

## 1.4 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	29.04.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	10.07.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	10.07.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	18.07.2025 bis einschl. 18.08.2025
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	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

**Tabelle 3:** Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgen gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Elz im Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz, dem „blickpunkt.ELZ“.

Die Gemeinde sah eine Beteiligungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor.

Die Gemeinde stellte sicher, dass während des gesamten Auslegungszeitraums jedermann Einsicht in die Verfahrensunterlagen nehmen konnte. Zur Gewährleistung einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Unterlagen 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 sowohl im Rathaus als auch im Baumt ermöglicht. Entsprechende Hinweise und Verfahrensregelungen wurden in den Bekanntmachungen festgelegt. Die Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 (1) BauGB statt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange dargestellt.

### **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 55 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein. In 3 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 6 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

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

- Telekommunikation
- Leitungstrassen
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Landwirtschaftliche Belange
- Eigentumsverhältnisse/Städtische Bodenordnung
- Raumordnung
- Grundwasserschutz
- Immissionsschutz
- Oberirdische Gewässer
- Kommunales Abwasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Bauleitplanung
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Kompensation

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:

Ergänzungen/Anpassung der Plankarte – FNP-Änderung:

- Geltungsbereich

Ergänzungen Plankarten: Ergänzungen/Anpassung Geltungsbereich und Maßnahmenflächen.

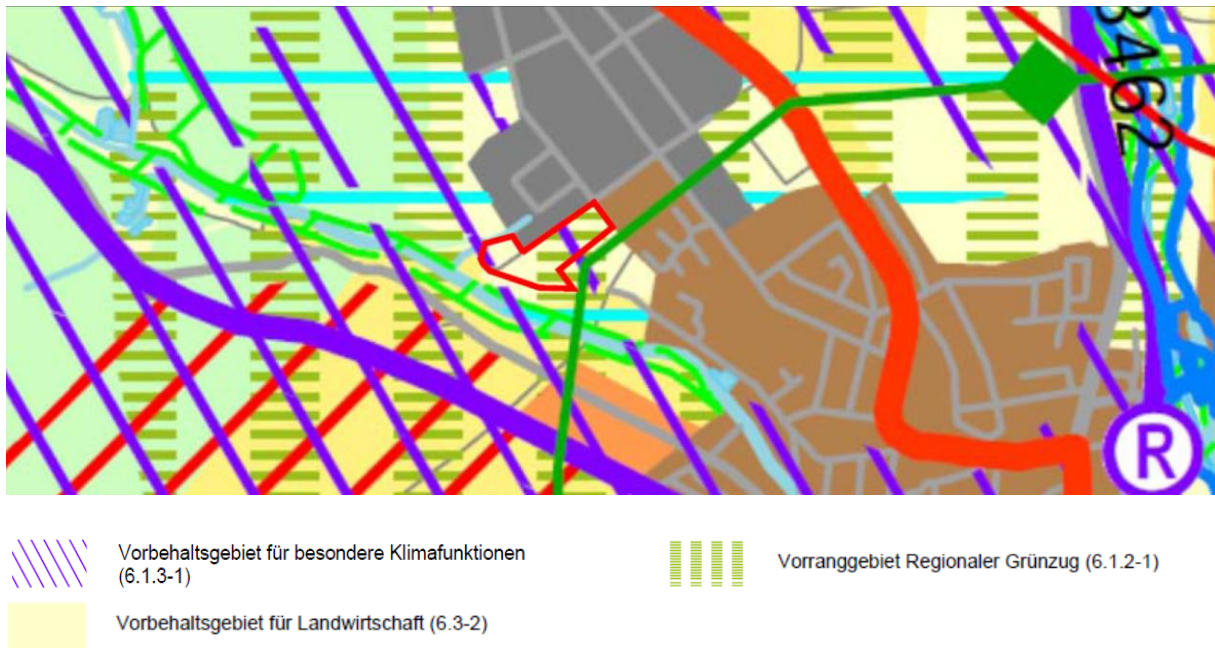
Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in den Themenbereichen: Raumordnung, Infrastruktur, Immissionsschutz, Artenschutz, Bestandsbeschreibung und -bewertung, Schutzgüter, Maßnahmenflächen.

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.



**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.



**Abbildung 8:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M2), Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Maßnahmenfläche (M2) nördlich des Depotgeländes als Vorranggebiet Forstwirtschaft aus.



**Abbildung 9:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Geltungsbereiches –Maßnahmenfläche (M1),  
Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2026

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.

#### Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Gemäß dem Grundsatz 6.3-2 (G) (K) des RPM 2010 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß RPM2010 wird folgende Zielaussage 6.3-3 (Z) formuliert:

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich: u.a. Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortsrandlage < 5 ha.

Die Gebietsentwicklung von 3,1 ha lässt sich unter dem Aspekt der Eigenentwicklungsmöglichkeit im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha (Ziel 6.3-3) aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

Die Grünlandflächen sind durch zahlreiche Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsche sowie vereinzelt Baumbestand gegliedert und unterliegen teilweise einer Freizeit- und Gartennutzung, wodurch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt ist bzw. nicht praktiziert wird.

Darüber hinaus ist die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Flächen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (teilweise Aufschüttungen, anthropogene Überformungen) sowie der kleinteiligen Parzellierung begrenzt. Die Erschließungssituation und die unmittelbare Lage am bestehenden Siedlungsrand führen ebenfalls dazu, dass die Flächen für eine nachhaltige, zukunftsfähige landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde bewusst auf die Inanspruchnahme großflächiger, offener und intensiv genutzter Agrarflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs verzichtet. Stattdessen konzentriert sich die Planung auf einen siedlungsnahen Bereich mit bereits vorbelasteter Nutzung, um wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich zu schonen.

Die Entwicklung im direkten Anschluss an die bestehende Ortsrandlage ermöglicht eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung.

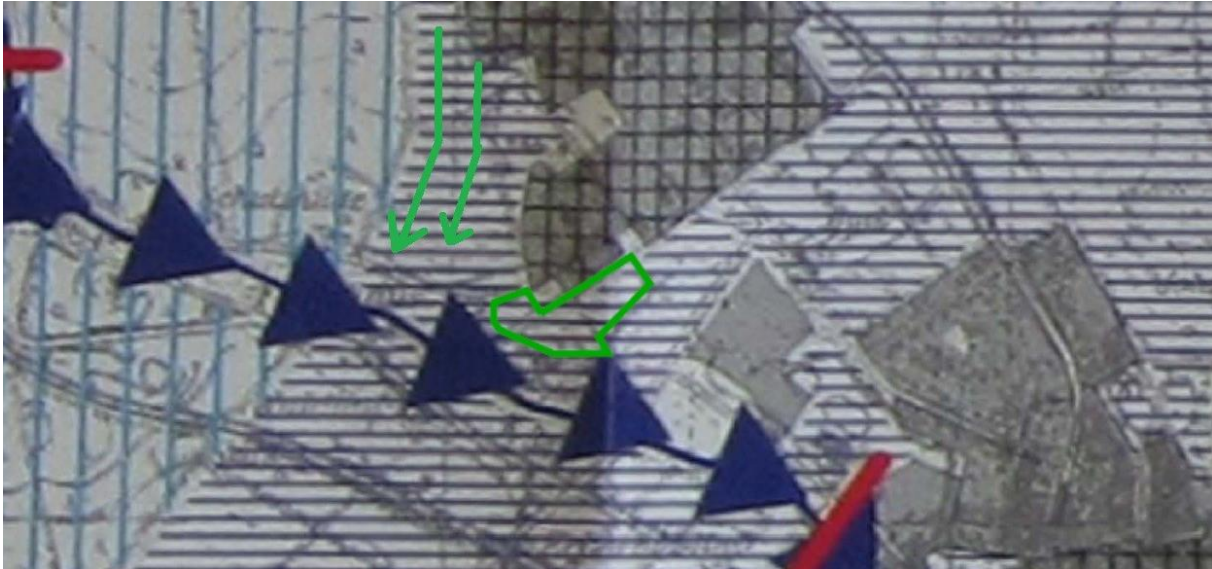
Gleichzeitig werden eine zusätzliche Zersiedelung des Landschaftsraums sowie ein erhöhter Landschaftsverbrauch vermieden. Damit entspricht die Flächeninanspruchnahme sowohl den Zielsetzungen des RPM 2010 zur Eigenentwicklung (< 5 ha) als auch den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter angemessener Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Die Beanspruchung der ca. 1.850 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche (M1) im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist vertretbar, da auf der Fläche derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Aufgrund der topografischen Lage im direkten Anschluss an den Erbach, der kleinteiligen Flächenstruktur sowie der Einfassung durch Waldflächen und sukzessiv entwickelte Gehölzbestände ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung faktisch ausgeschlossen. Die Fläche ist überwiegend durch einen standortfremden Fichtenbestand und krautige Vegetation geprägt; zudem besteht ein starkes Vorkommen des invasiven Neophyten „Drüsiges Springkraut“. Ziel der geplanten Maßnahme ist die ökologische Aufwertung durch Rodung des Fichtenbestandes, Zurückdrängung des Neophyten sowie die Entwicklung von Grünland und einer natürlichen, standortgerechten Gewässer- und Ufervegetation. Dies entspricht zudem den zukünftigen Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in dem die Fläche als Vorranggebiet Forstwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft vorgesehen ist.

#### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen (Grundsatz 6.1.3-1 (G)) sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Eine Beeinträchtigung dieses Grundsatzes ist aufgrund der geringen Gebietsentwicklung von ca. 3,1 ha im direkten Anschluss zum Siedlungsgebiet, der Topografie sowie der getroffenen Festsetzungen (u.a. Dach-/Fassadenbegrünung und Pflanzgebote) und den bestehenden, teilweise zu erhaltenden Gehölzsäumen (Ortsrandbegrünung) nicht zu erwarten. Die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Ausgleichs- und Kompensationsflächen fungieren als wirksame Kalt- und Frischluftproduktionsflächen. Aufgrund der Topografie kann die dort gebildete Kaltluft ungehindert entlang des Gewerbegebiets am Plangebiet vorbei-/abfließen und wird der bestehenden Luftleit- bzw. Luftsammelbahn zugeführt (Abbildung: grüne Pfeile). Durch die geplante bauliche Entwicklung entsteht keine Sperrwirkung oder relevante Beeinträchtigung dieser Luftleitbahn.



**Abbildung 10:** Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2026

Die Beanspruchung der ca. 1.850 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenflächen (M1) westlich der Teichanlagen hat aufgrund ihrer geringen Größe und der vorgesehenen ökologischen Entwicklungsziele keinen negativen Einfluss auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; vielmehr werden die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Gewässerraums langfristig gestärkt.

Detaillierte Aussagen zum Thema Klimafunktionen sind der Schutzgutbetrachtung im Umweltbericht zu entnehmen

#### Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Plansatz 6.4)

6.4-1 (Z): Die Vorranggebiete für Forstwirtschaft müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrasse, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen.

Die nördlich des ehemaligen Depotgeländes gelegene Maßnahmenflächen (M2) mit einer Größe von ca. 11.089 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für Forstwirtschaft. Die vorgesehene Inanspruchnahme beschränkt sich ausschließlich auf bestehende Gehölzstrukturen. Die betroffenen Waldflächen werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung dauerhaft gesichert. Zur ökologischen Aufwertung des Waldes sind Maßnahmen vorgesehen, die der Sicherung und Förderung der Waldfunktionen dienen. Hierzu zählt die Aufgabe der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, wodurch eine natürliche Entwicklung des Waldes ermöglicht wird. Diese Maßnahmen tragen zur langfristigen Sicherung der Waldfunktionen bei und stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen 2010. Dies entspricht ebenso den zukünftigen Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in dem die Fläche als Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen werden.

#### Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Plansatz 6.1.2)

6.1.2-1 (Z): In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumanprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten,

der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglichen, ist im Vorranggebiet Regionaler Grünzug unzulässig.

6.1.2-2 (Z): Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

6.1.2-3 (Z): Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, sind nicht zulässig.

Regionale Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Gemäß Plansatz 6.1.2-1 (Z) widersprechen insbesondere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen grundsätzlich den Zielen dieses Gebietstyps, da sie potentiell zu einer Zersiedelung, Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen oder einer Veränderung klimatischer sowie lufthygienischer Verhältnisse führen können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine geringfügige, nicht raumbedeutsame Gebietsentwicklung mit einem Flächenanspruch von ca. 3,1 ha. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen wurde vorab geklärt, dass es sich hierbei um einen nicht raumbedeutsamen Eingriff handelt und unter Berücksichtigung geeigneter grünordnerischer Festsetzungen eine Entwicklung im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen erfolgen kann. Insbesondere im Hinblick auf die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020), in der das Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen im Bereich des Plangebietes zurückgenommen werden, ist die geplante Entwicklung perspektivisch mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar. Ziel dieser Anpassung ist es, der Gemeinde eine eigenständige Siedlungsentwicklung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum zu ermöglichen. Der neue Regionalplan soll voraussichtlich im Sommer/Herbst 2026 in Kraft treten.

Die geplante Gebietsentwicklung steht nicht im Widerspruch zur Gliederung der Siedlungsstruktur, da sie unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet sowie an angrenzende Mischgebietsnutzungen anknüpft und den Siedlungskörper kompakt abrundet.

Ebenso bleibt die Funktion des Regionalen Grünzugs für die Freiraumerholung erhalten: Bestehende Wegeverbindungen werden im Rahmen der Bauleitplanung gesichert und als Fuß- und Radwege qualifiziert. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf das lokale Klima und die Luftqualität werden durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. erheblich reduziert. Hierzu gehören unter anderem Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zur Versickerung und Begrenzung von versiegelten Flächen.

Insgesamt überwiegen die Gründe des Allgemeinwohls, insbesondere mit Blick auf die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze, die wirtschaftliche Sicherung und Weiterentwicklung ansässiger Mittelstandsbetriebe sowie die bedarfsgerechte Steuerung der Siedlungsentwicklung. Die getroffenen Maßnahmen gewährleisten, dass die Grundzüge der Raumordnung gewahrt bleiben und die Funktionen des Regionalen Grünzugs in wesentlichen Teilen erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Vor diesem Hintergrund sowie auf Blick des zukünftigen Regionalplans Mittelhessen 2020 ist die geplante Gebietsentwicklung mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar.

## 2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz



Abbildung 11: 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 1999) wie folgt ab:

Flurstück137: Grünfläche mit dem Vermerk (1.39) „Fläche für die Forstwirtschaft auf ehem. Fläche für die Landwirtschaft“

Nach Rücksprache mit HessenForst im Rahmen einer vorlaufenden planungsrechtlichen Voruntersuchung ist die Fläche nicht als „Forstwirtschaftliche Fläche“ anzusehen, da die Fläche nicht innerhalb eines Waldes liegt und keine Sukzession stattgefunden hat. Somit ist auf dieser Fläche kein forstrechtlicher Ausgleich notwendig, sondern nur ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Entlang der Straße „Hinter dem Entenpfuhl“ ist eine gemischte Baufläche (Planung) mit dem Hinweis „Vom Feststellungsbeschluss ausgenommene Flächen“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als „Weißfläche“ zu betrachten. Detaillierte Ausschlussbegründungen können den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Weitere Ausweisungen im Plangebiet werden als Grünfläche mit teilweiser Darstellung [A] „Im B-Plan festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Hierzu hat eine Überprüfung und Sichtung der Bauleitpläne der Gemeinde Elz stattgefunden. Etwaige Zuordnungen von Ausgleichsmaßnahmen für den Planbereich konnten nicht festgestellt werden. Diese Erkenntnis wird durch die Überprüfung

im Natureg Viewer bestätigt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei Ausweisungen von Kompensations-/Ökokonto-/ oder Förderflächen.

Vereinzelte Darstellungen von Streuobst (Bestand/Planung), autochthone Laubbäume (Bestand/Planung), autochthone Laubsträucher, Nadelgehölze außerhalb des Waldes (standortfremd).

An das Plangebiet angrenzende Ausweisungen im GFNP:

Norden: Weißfläche, gewerbliche Bauflächen (Planung/Bestand)  
Osten: Grünflächen + [A] gefolgt von teilweise Wohnbauflächen (Planung), Weißflächen und Mischgebietsflächen (Planung)  
Süden: Waldflächen, Grünflächen + [A] + Nadelgehölze, gefolgt von weiteren Grünflächen  
Westlich: Grünland mit autochthonen Laubsträuchern sowie ein Schutzgebiet für Grund- und nordwestlich Quellwassergewinnung, gewerbliche Bauflächen (Planung/Bestand) im Nordwesten



**Abbildung 12:** Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Maßnahmenflächen

Die nördlich des ehemaligen Depotgeländes gelegene Maßnahmenfläche (M2) ist im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan als „Waldflächen (Bestand)“ dargestellt. Die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen ist als „Grünland (Bestand)“ sowie mit Nadelgehölzen außerhalb des Waldes (standortfremd) ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Plangebietes als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und „Gewerbliche Bauflächen“ (Bestand) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Ausweisung eines RRB muss der Flächennutzungsplan für diesen Planbereich geändert werden. Für den Geltungsbereich der Ausgleichsflächen wird aufgrund der Beibehaltung der Funktionen Wald und Grünland keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Darstellung (alt):



Darstellung (neu):



Abbildung 13: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Hinter dem Entenpfuhl", Kraus 2026

Legende - Bestand und geplante Änderungen			
	Geltungsbereich		Grünland (Bestand)
	Gewerbliche Bauflächen (Planung)		autochthone Laubsträucher (Bestand)
	Gemischte Bauflächen (Planung)		autochthone Laubbäume (Bestand)
	Gewerbliche Bauflächen (Bestand)		Streuobst (Planung)
	Gemischte Bauflächen (Bestand)		Waldflächen (Bestand)
	In Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Vom Feststellungsbeschluss ausgenommene Flächen		Regenrückhaltebecken

Abbildung 14: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2026

## 2.3 Schutzgebiete und Biotope

Detaillierte Aussagen und Informationen zu den jeweiligen Schutzgebieten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### Natura 2000

#### FFH-Gebiete

Innerhalb der Geltungsbereiche befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) liegt ca. 1,8 km westlich des Plangebietes; von der Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen beträgt die Entfernung ca. 0,5 km. 1,9 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Elbbachau östlich von Elz“ (5514-304). Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Plangebiet und der Auenlandschaft sowie auf Grundlage der bisherigen Kartierungen von Flora und Fauna keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

### Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb der Geltungsbereiche befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (5614-401) befindet sich ca. 6,7 km entfernt in südöstlicher Richtung. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

### **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete**

Innerhalb der Geltungsbereiche befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ (1533017) rund 0,7 km nordöstlich des Plangebietes. Zweck der Unterschutzstellung ist es, das ehemalige Kiesgrubengebiet mit seinen Sukzessionsflächen, Tümpeln, Quellbereichen und den angrenzenden Brach- und Grünlandflächen als Lebensraum seltener und bestandsgefährdeter Amphibien-, Vögel- und Insektenarten sowie als Standort bemerkenswerter Pflanzenarten zu erhalten und langfristig zu sichern. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der räumlichen Distanz sowie der fehlenden funktionalen Verbindung infolge der Trennung durch den bestehenden Siedlungskörper und die Bundesstraße B8 keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Naturschutzgebiets.

Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb der Geltungsbereiche. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) befindet sich 3,0 km südöstlich mit den besonders erhaltungswürdigen Gewässer- und Auenbiotopen. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes.

### **Naturpark**

Innerhalb der Geltungsbereiche sowie in der näheren Umgebung befindet sich kein ausgewiesener Naturpark.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Nächstgelegene, gesetzlich vollständig geschützte Biotopkomplexe sind das Biotop „Erbach westl. Elz“ (5514B0683), ca. 85 m südwestlich. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert. Auch innerhalb der Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Maßnahmenfläche (M1) westlich der Teichanlagen befindet sich das vollständig gesetzlich geschützte Biotop „Erbach südöstl von Niedererbach“ (5513B0089) sowie das teilweise gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgehölz am Erbach nordwestl. von Elz“ (5514B1547). Eingriffe in diese Biotopstrukturen erfolgen nicht. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich vielmehr positiv auf die angrenzenden Biotopstrukturen aus und tragen zur ökologischen Aufwertung des Gewässer- und Auenbereichs bei.

Innerhalb des Geltungsbereichs, auch innerhalb der Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen, befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Der nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Vorwald-Stillgewässer-Grünland-Komplex im NSG "Kiesgrube bei..." (5514K0021), teilweise geschützt, befindet sich ca. 0,7 km nordöstlich. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

### **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasser-Schutzgebietes „WSG TB I, II, III, Elz“ (WSG-ID 533-031) der Schutzzone III. Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen liegen außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet.

## **3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Entenpfuhl“ für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Betriebe, Bewohner und Besucher erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen/festgesetzt. Die Wendeanlage ist für Sattelzüge, Feuerwehr, Müllabfuhr etc. ausreichend dimensioniert und entspricht den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Plangebietes wird die Naherholungsfunktionalität aufrechterhalten. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung bzw. des Ausbaus festgelegt. In ca. 450 m Entfernung (Fußweg) zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Elz Schwimmbad“. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Eine Überprüfung der verfügbaren Durchflussmengen sowie des durchschnittlichen Wasserdrucks im bestehenden Leitungssystem wurde durch die Gemeinde Elz durchgeführt.

Das Amt für Öffentliche Ordnung – Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen und Hinweise sowie Richtwerte zur Löschwasserversorgung übermittelt. Diese werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **4.2 Abwasserentsorgung**

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nur in Form eines Mischwasserkanals vorhanden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollen neue Baugebiete im Trennsystem erschlossen werden. Sofern das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist dieses über eine Regenrückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. An den Mischwasserkanal darf ausschließlich das Schmutzwasser angeschlossen werden.

Eine Voruntersuchung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Das Konzept sieht eine Erschließung im Trennsystem vor. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und einem Rückhaltesystem zugeleitet. Die behandlungsbedürftigen Niederschlagsabflüsse werden zunächst einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Diese ist dem Rückhaltesystem hydraulisch vorgeschaltet. Nach erfolgter Behandlung wird das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltesystem zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben. Die Einleitung in den Erbach erfolgt auf Grundlage einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Die konkrete Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Anlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### **4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt. Erste Abstimmungsgespräche haben bereits mit dem Versorger stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Unternehmen Syna darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet die Errichtung einer Compact-Transformationsstation erforderlich ist. Eine entsprechende Flächenausweisung beziehungsweise Festsetzung wurde in der Plankarte berücksichtigt.

### **4.4 Abfall**

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Straße „Im Entenpfehl“ sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert und entspricht den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

## **5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange**

### **5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Seit Inkrafttreten 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 Inkrafttreten 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 in Teil 2 dokumentiert sind.

Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt sind die Untersuchungen als nicht abschließend anzusehen. Die Untersuchungen werden im Laufe des Verfahrens fortgeführt.

### **5.2 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.

Die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe erfolgt verbal-argumentativ unter Betrachtung der betroffenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild). Zur fachlichen Plausibilisierung wurde ergänzend die Systematik der Kompensationsverordnung herangezogen. Sie ist jedoch nicht Verfahrensgegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Ergebnis verbleibt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kein erhebliches Eingriffsdefizit. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine detaillierte Darstellung der Bewertung und der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

### **5.3 Artenschutz**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ermittelt

und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Das Plangebiet wurde im Juli 2021 sowie im Zeitraum zwischen April und September 2025 faunistisch untersucht. Die Erfassungen erfolgten auf Grundlage des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Die Untersuchungen sind abgeschlossen. Im Ergebnis wurde eine Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen. Die abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie die hieraus abzuleitenden Vermeidungsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert dargestellt. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird festgestellt, dass die Verbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung nicht eintreten werden.

## 6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

### 6.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit hoher Starkregengefährdung und erhöhter Vulnerabilität.



Abbildung 15: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026

Gem. der Kommunalen Fließpfadkarte des HLNUG liegt das Plangebiet innerhalb einer nicht gefährdeten Fläche (Grünland) mit einer Hangneigung von 5 bis 10 %. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein ausgewiesener Fließpfad im Bereich eines bestehenden Grabens mit Gehölzbestand. Das Plangebiet selbst teilt sich in zwei Einzugsgebiete. Das kleine Einzugsgebiet weist Fließrichtungen zum bestehenden Gewerbegebiet hin aus, das große überwiegend in Richtung Süden bzw. zum Erbach hin.

Durch die Entwicklung des Plangebietes werden sich die Fließpfade und Fließrichtungen von Niederschlagswässern ändern. Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sind die natürlichen und neu entstehenden Fließpfade planerisch zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Grundstücke entstehen. Starkregenereignisse sind im Rahmen der Erschließungsplanung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen und die erforderlichen Rückhalte- und Entwässerungseinrichtungen entsprechend zu dimensionieren. Die Gemeinde Elz hat bereits einen Fachplaner mit

der Betrachtung der wasserrechtlichen Belange beauftragt. Zur Reduzierung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen im Plangebiet sind Maßnahmen wie Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern sowie der Einbau von Retentionszisternen bei unbegrüntem Dachern verbindlich festgesetzt. Diese tragen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei.

Weitere städtebauliche Maßnahmen zum Schutz von Starkregenereignissen lassen sich auf Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit nicht ableiten. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

## 6.2 Wasserschutzgebiete

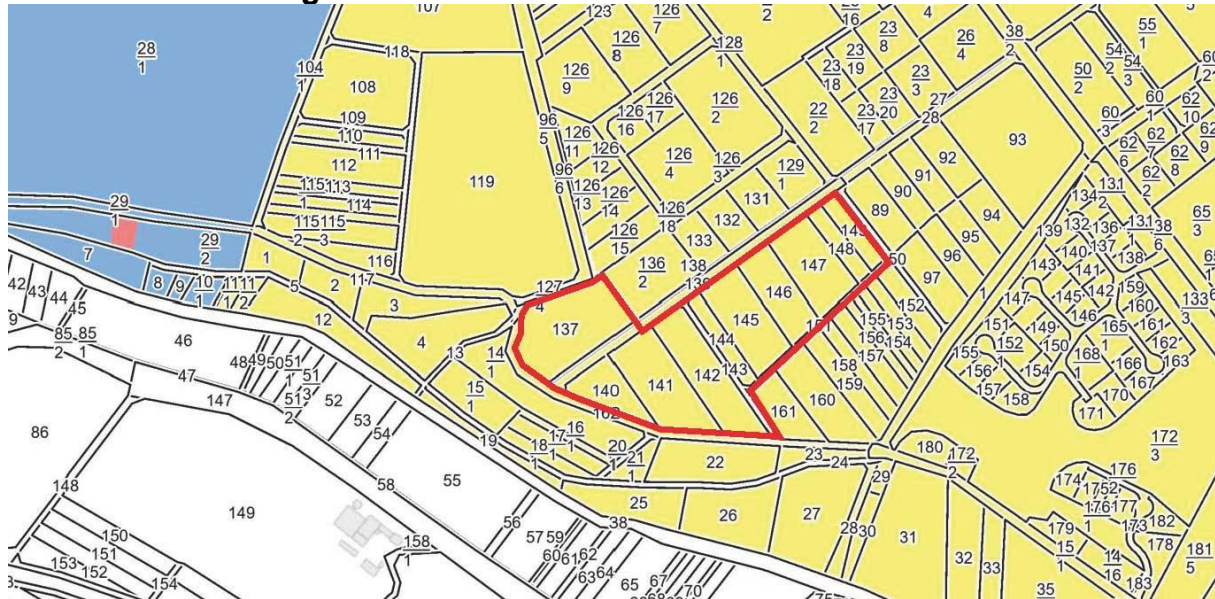


Abbildung 16: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten. Die Geltungsbereiche der Maßnahmenflächen liegen außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

## 7 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.

## 8 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.1 – Bergaufsicht) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich innerhalb des

bestätigten Bergwerksfeldes „Steinbrech“ (B07640) sowie des erloschenen Bergwerksfeldes „Puppenroth“ (B06615) liegt und entsprechende Grubenbilder vorliegen.

In Abstimmung mit der Bergwerkseigentümerin wurden die vorhandenen Grubenbilder fachlich aufgearbeitet, georeferenziert und ausgewertet. Dabei wurden die Lage eines ehemaligen Bergbauschachtes sowie untertägige Grubenbaue ermittelt und nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Zur Berücksichtigung möglicher bergbaulicher Einwirkungen und zur Information nachfolgender Planungsebenen wurde der betroffene Bereich durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gesichert.

Ergänzend wurde folgender Hinweistext in die Planunterlagen aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ liegt innerhalb der Bereiche des bestätigten Bergwerksfeldes „Steinbrech“ (B07640) sowie des erloschenen Bergwerksfeldes „Puppenroth“ (B06615). In beiden Bergwerksfeldern wurde in der Vergangenheit Bergbau betrieben. Die in der Plankarte nachrichtlich übernommenen Schächte, Gruben und sonstigen bergbaulichen Einwirkungen basieren auf den historischen Grubenbildern w1007b001 und w1733b001 des ehemaligen Bergbaus. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des früheren Bergbaubetriebes bergbaubedingte Gefährdungen (z. B. Setzungen, Tagesbrüche, Hohlräume) nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher durch die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren fachkundige Personen (ingenieurgeologischer Gutachter) hinzuzuziehen.

## **9 Immissionsschutz**

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Gewebebebauung im Norden sowie die Wohnnutzung im Zufahrts-/Erschließungsbereich des Plangebietes wirken.

### **9.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung**

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Durch Festsetzungen wie etwa Dach-/Fassadenbegrünungen, Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen sowie die Regelungen von bestimmten Beleuchtungen werden weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen und Lichtstrahlungen getroffen. 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 dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die abschließende Bewertung erfolgt jedoch im nächsten Verfahrensschritt.

### **9.2 Verkehrslärm**

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Quartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches

gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbe-/Mischgebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Zubringerstraßen 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 mit direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet nicht erwartet. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

### **9.3 Schallimmissionsprognose**

Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 43.2 – Immissionsschutz) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht potenzielle Nutzungskonflikte bestehen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung sowie angrenzenden Gewerbeflächen kann durch die Planung ein Heranrücken gewerblicher Nutzungen an schutzbedürftige Wohnnutzungen erfolgen. Vor dem Hintergrund der nach DIN 18005 bereits knapp bemessenen Abstände wurde empfohlen, zur Absicherung der Planung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

#### Schallimmissionsprognose und Kontingentierung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahme wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose Nr. 5965 vom 12.02.2026) zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Entwicklung eines schalltechnischen Gesamtkonzeptes für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das nördlich/nordwestlich liegende bestehende Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Prognose wurden maßgebliche Immissionsorte im angrenzenden Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet sowie im Außenbereich betrachtet (vgl. S. 5 der Prognose). Die Berechnung erfolgte unter Ansatz der Emissionskontingente gemäß DIN 45691.

Die Ermittlung zeigt, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Bewertung, S. 16 der Prognose).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen festgesetzt. Die schalltechnische Steuerung erfolgt über flächenbezogene Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691.

## **10 Denkmalschutz**

### Einzeldenkmal

Nächstgelegenes unter Schutz stehende Denkmal ist die Denkmalanlage „Alter Friedhof“, Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen, in ca. 950 m Entfernung. 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 gesetzeskonformes Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 11 Sonstige Infrastruktur

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

## 12 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. Ein Bodenordnungsverfahren ist vorgesehen.

## 13 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>5.396</b>	<b>12,1</b>
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,6 (MI)	3.238	60
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,8 (WA)	1.079	20
davon Grünfläche	1.079	20
<b>Gewerbegebiet (GE)</b>	<b>15.328</b>	<b>34,4</b>
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,8 (GE)	12.262	80
hiervon extensive Dachbegrünung	7.357	60
hiervon unbegrünte Dachfläche	4.905	40
davon Grünfläche	3.066	20
<b>Öffentliche Grünfläche</b> Flächen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<b>3.406</b>	<b>7,7</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b> hier: Fläche für Regenrückhaltebecken	<b>923</b>	<b>2,1</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>2.584</b>	<b>5,8</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.848</b>	<b>6,4</b>
<b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b> davon: Fuß- und Radweg mit wassergebundener Deckschicht	<b>1.070</b> 670	<b>2,4</b> 63
davon: Wegesaum	400	37
<b>Maßnahmenfläche M2 Flur 11, Flurstück 4/6</b> hiervon: Flächen für Wald und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<b>11.089</b> 11.089	<b>24,9</b> 100
<b>Maßnahmenfläche M1 Flur 14, Flurstück 42/2 und 43</b> hiervon: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<b>1.850</b> 1.850	<b>4,2</b> 100
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>44.494</b>	<b>100</b>

Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2025

## **14 Städtebauliche Vorkalkulation**

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

Elz, den

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Elz  
Im Auftrag

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