

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	4
1.4	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	5
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	7
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz	10
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	12
3	Verkehrerschließung.....	13
4	Ver- und Entsorgung	13
4.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	13
4.2	Abwasserentsorgung.....	13
4.3	Stromversorgung.....	13
4.4	Abfall.....	13
5	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	14
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	14
5.2	Eingriffsregelung	14
5.3	Artenschutz	14
6	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	14
6.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	14
6.2	Wasserschutzgebiete	16
7	Kampfmittel	16
8	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	16
9	Immissionsschutz	16
9.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung	16
9.2	Verkehrslärm.....	17
10	Denkmalschutz	17
11	Sonstige Infrastruktur	17
12	Bodenordnung	17
13	Flächenbilanz	18
14	Städtebauliche Vorkalkulation.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	2
Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	4
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025.....	4
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	5

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025	7
Abbildung 6: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2025	8
Abbildung 7: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Gemeinde Elz mit Kennzeichnung der Planfläche	10
Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Hinter dem Entenpfuhl", Kraus 2025	11
Abbildung 9: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2025	11
Abbildung 10: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2025	15
Abbildung 11: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025 ...	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025	4
Tabelle 2: Verfahrensverlauf	6
Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025	18

T E I L 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung am 01.07.2025 beschlossen.

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. Zur Standortsicherung, Weiterentwicklung und Betriebserweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Deckung steigender Anfragen von Gewerbetreibenden sollen südwestlich, in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet geringfügige Gewerbe- und Mischgebietsflächen entwickelt werden. Die Ausweisung von Flächen für ein Mischgebiet dient unter anderem der Rücksichtnahme des allgemeinen Wohngebietes 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.

Im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz in der Fassung von 1998 ist das Plangebiet unter anderem als Grünfläche mit dem Vermerk „Fläche für die Forstwirtschaft auf ehem. Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang der Straße „Hinter dem Entenpfuhl“ ist eine gemischte Baufläche mit dem Hinweis „Vom Feststellungsbeschluss ausgenommene Flächen“ verzeichnet. Diese Flächen sind als sogenannte Weißflächen zu interpretieren. Weitere Teile des Plangebietes sind als Grünflächen ausgewiesen, teilweise mit dem Zusatz [A] „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Darüber hinaus zeigen die Darstellungen vereinzelt Streuobstbestände (sowohl im Bestand als auch in Planung), autochthone Laubbäume und Laubsträucher sowie standortfremde Nadelgehölze außerhalb von Waldflächen.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und „Gewerbliche Bauflächen“ (Bestand) muss der Flächennutzungsplan geändert werden (siehe Punkt 2.2).

1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse unter den Gewerbetreibenden innerhalb der Gemeinde durchgeführt, nachdem in den vergangenen Jahren kontinuierlich immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. In diesem Verfahren wurden die bestehenden Gewerbetreibenden angeschrieben und über ihr Entwicklungsinteresse/-bedarf befragt. Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der großen Zahl der bisher eingegangenen Rückmeldungen nicht durchgeführt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt haben sich bereits 16 Interessenten gemeldet. Darunter viele mittelständische Betriebe aus dem Gewerbegebiet Elz. Weitere Rückmeldungen stehen noch aus. Die bislang eingegangenen Bedarfs- bzw. Flächenanfragen übersteigen das vorhandene Flächenangebot innerhalb des Geltungsbereichs deutlich – sie belaufen sich auf mehr als das Doppelte der verfügbaren Fläche. Dies verdeutlicht das erhebliche Entwicklungspotential der ansässigen Betriebe. Um deren zukünftiges Wachstum und eine nachhaltige Standortentwicklung zu ermöglichen, ist es erforderlich, ge-

eignete Erweiterungsflächen bereitzustellen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Betriebe aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten gezwungen sind, Standortalternativen außerhalb des Gemeindegebiets in Betracht zu ziehen. Dies würde nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen, sondern auch negative Auswirkungen auf Beschäftigung (Arbeitsplätze) und kommunale Einnahmen haben.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes besitzt die Gemeinde keine eigenen Gewerbeflächen mehr, die sie an Gewerbetreibende vermarkten kann. Die letzten Gebietsausweisungen für Gewerbeflächen haben in den Jahren 1998 und 2003 stattgefunden. Potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe sind kaum bzw. nicht gegeben.

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.

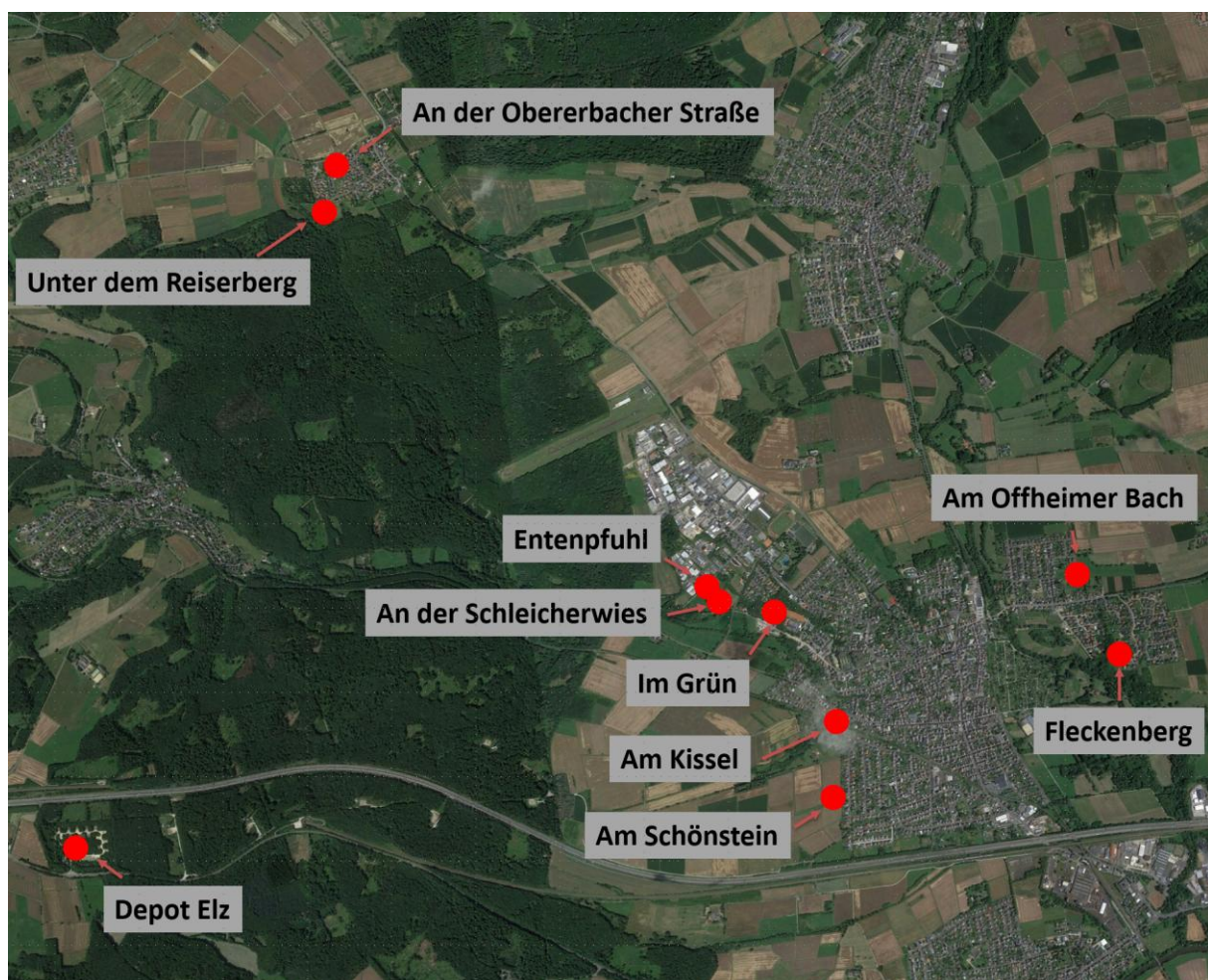


Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

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 Ge-

werbeflächen 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.

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 Standort – 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.

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

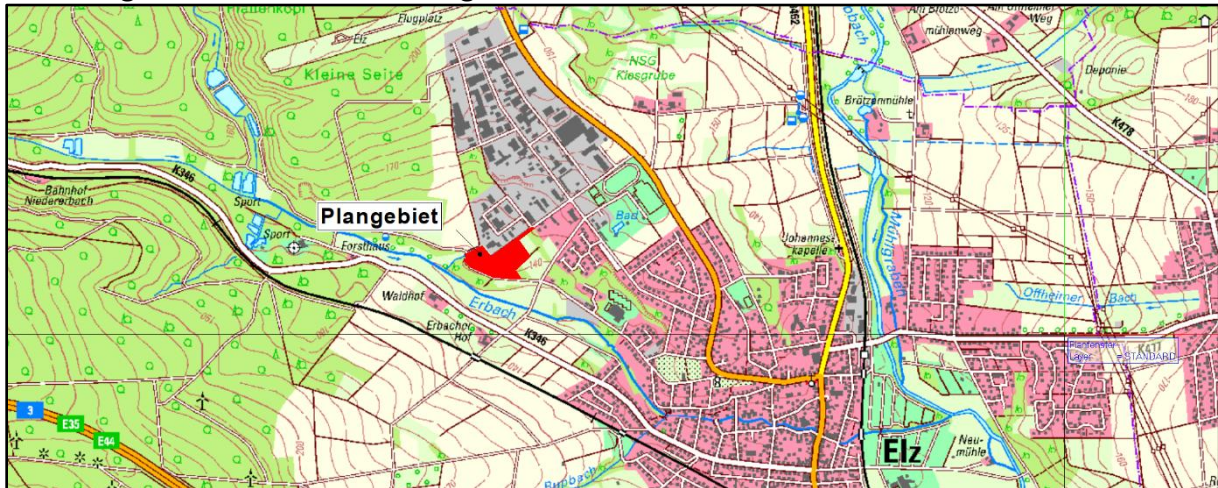


Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan

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

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025



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



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Das ca. 28.970 m² große Plangebiet 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, durch eine Gehölzstruktur getrennt, 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“

1.4 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Der Verfahrensverlauf gestaltet sich wie folgt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	29.04.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
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	
Feststellungsbeschluss	
Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

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

Die Gemeinde sieht 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 gewährt neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen werden in der Bekanntmachung getroffen.

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.

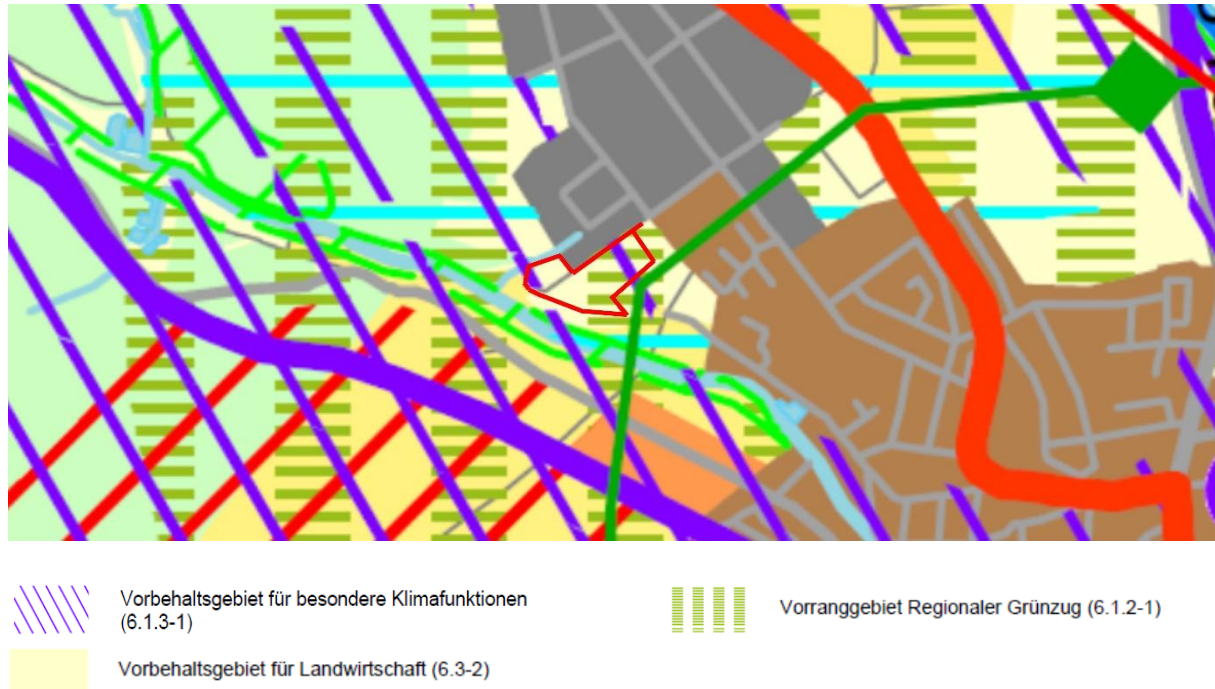


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

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

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 2,9 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.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ist der Grundsatz 6.1.3-1 (G) des RPM 2010 maßgeblich, nach dem u. a. die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der

Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden soll. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport von frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden.

Eine Beeinträchtigung dieses Grundsatzes ist aufgrund der geringen Gebietsentwicklung von ca. 2,9 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 vorbeifließen und wird der bestehenden Luftleit- bzw. Luftsammelbahn zugeführt (Abbildung 7: grüne Pfeile). Durch die geplante bauliche Entwicklung entsteht keine Sperrwirkung oder relevante Beeinträchtigung dieser Luftleitbahn.

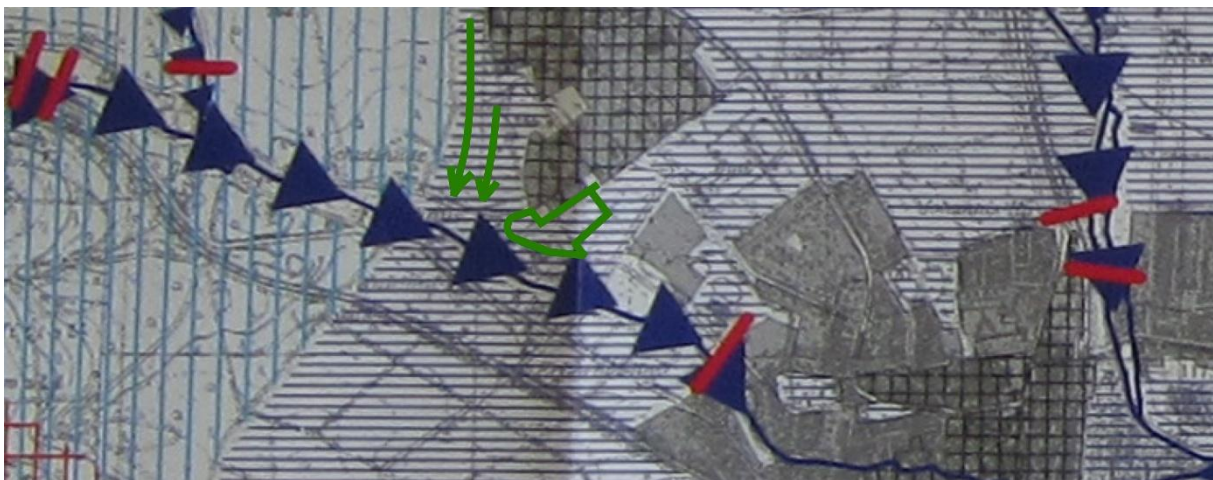


Abbildung 6: Ausschnitt des Landschaftsplans, Karte Klimapotential, mit Verortung des Plangebiets und örtlichem Kaltluftstrom (grün), modifiziert: Kraus 2025

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

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 Raumansprüchen. 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. 2,9 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 7: 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:

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. Dieses 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

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 geändert werden.

Darstellung (alt):



Darstellung (neu):



Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Hinter dem Entenpfuhl", Kraus 2025

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 9: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2025

2.3 Schutzgebiete und Biotope

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

Natura 2000

FFH-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) befindet sich ca. 1,8 km westlich. 1,9 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Elbbachaue 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 des Geltungsbereiches 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 des Geltungsbereiches 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 Kiesgrubengelände mit seinen Sukzessionsflächen, Tümpeln, Quellbereichen und den angrenzenden Brach- und Grünlandflächen als Lebensraum seltener und bestandsgefährdender 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 des Geltungsbereiches. 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 des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befindet sich kein ausgewiesener Naturpark.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Der nächstgelegene 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.

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. 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. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

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. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

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. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

4.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Straße „Im Entenpfuhl“ sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert.

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 Festlegung des Verfahrens sowie die Eingriffs- und Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt im Fortschritt der Planung.

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 zwischen April und Juli 2025 auf das vorhandene Arteninventar hin untersucht. Die Untersuchungen dauern noch an. Die Prüfungen werden nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Das vorläufige Ergebnis ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

Bislang konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt werden. Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht nachgewiesen. Die abschließende Darstellung der Untersuchungsergebnisse sowie die daraus abzuleitenden Maßnahmen erfolgen im nächsten Verfahrensschritt.

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 10: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviwer Hessen HLNUG, 2025

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 Dächern 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

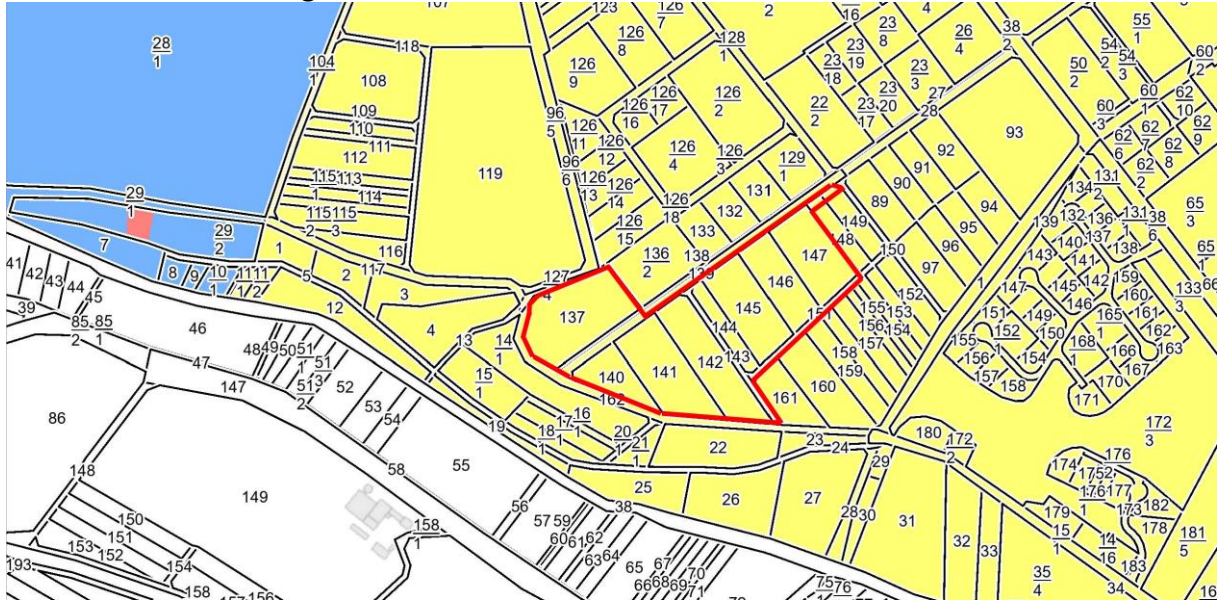


Abbildung 11: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: wrrl.hessen.de, 2025

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.

7 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Die zuständige Fachbehörde wird gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

8 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

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 Gebäudeenergiegesetzes (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.

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, Telekommunikation, 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.

13 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festset- zungen in m²	Anteil in %
Mischgebiet (MI)	5.396	18,6
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
Gewerbegebiet (GE)	15.328	52,9
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
Öffentliche Grünfläche Flächen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.406	11,8
Öffentliche Grünfläche hier: Fläche für Regenrückhaltebecken	922	3,2
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.848	9,8
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung davon: Fuß- und Radweg mit wassergebundener Deckschicht	1.070 670	3,7 63
davon: Wegesaum	400	37
Gesamtfläche Geltungsbereich	28.970	100

Tabelle 3: 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