

# GEMEINDE ELZ



## KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

für die Bewerbung als Förderschwerpunkt  
im hessischen Dorfentwicklungsprogramm



2023/2024



**Auftraggeber:**

Gemeinde Elz  
(Landkreis Limburg-Weilburg)



**Gefördert durch:**



**Fachliche Beratung:**

Amt für den Ländlichen  
Raum, Umwelt, Veterinär-  
wesen und Verbraucher-  
schutz  
Fachdienst Landentwicklung  
und Denkmalschutz  
des Landkreises Limburg-  
Weilburg



# Kommunales Entwicklungskonzept – KEK – der Gemeinde Elz – Konzeptband

Stand: 11.12.2023 (redaktionelle Anpassungen 18.01.2024, 08.03.2024)

Bürogemeinschaft „KUBUS & HKlinkhart“



KUBUS planung gmbh & co.KG  
Andreas Richter  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Telefon: 06441 9485-37  
E-Mail: a.richter@kubus-group.com



HKlinkhart  
Henriette Klinkhart  
Großaltenstädter Str. 84  
35586 Wetzlar  
Telefon: 06441 786755-0  
E-Mail: mail@hklinkhart.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>VORSTELLUNG DER KOMMUNE .....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>QUANTITATIVE UND QUALITATIVE BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>3</b>
1	Demografische Struktur und Entwicklung .....	3
1.1	Bevölkerungsentwicklung .....	3
1.2	Altersstruktur .....	6
2	Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild.....	8
2.1	Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese .....	8
2.2	Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen.....	15
2.3	Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild.....	16
3	Innenentwicklung .....	28
3.1	Erfassung der Innenentwicklungspotenziale.....	28
3.2	Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren .....	30
3.3	Städtebauliche Problemlagen, strategische Sanierungsbereiche .....	32
3.4	Umfrageergebnisse mit Bezug zur städtebaulichen Innenentwicklung .....	32
4	Örtliche Infrastruktur.....	33
4.1	Grundversorgung, Daseinsvorsorge .....	33
4.2	Begegnungsstätten.....	35
4.2.1	Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen: Angebot, Nutzung und Auslastung .....	35
4.2.2	Weitere Begegnungsorte .....	37
4.3	Verkehr, Mobilität .....	39
4.4	Energieversorgung, Regenerative Energienutzung .....	41
5	Kommunales und bürgerschaftliches Engagement .....	42
5.1	Kommunales Engagement.....	42
5.2	Bürgerschaftliches Engagement.....	43
<b>III.</b>	<b>BESTANDSANALYSE / STÄRKEN UND SCHWÄCHEN.....</b>	<b>45</b>
<b>IV.</b>	<b>STRATEGIE, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER .....</b>	<b>47</b>
<b>V.</b>	<b>BÜRGERINNEN- UND BÜRGERMITWIRKUNG .....</b>	<b>53</b>
<b>VI.</b>	<b>FINANZLAGE UND ENGAGEMENT DER KOMMUNE .....</b>	<b>56</b>
<b>VII.</b>	<b>BESCHLUSS ZUR AUFNAHME IN DAS DORFENTWICKLUNGSPROGRAMM.....</b>	<b>57</b>

## Anlagenband

Zum vorliegenden Konzeptband gehört ein Anlagenband, in dem

- die erforderlichen Tabellen (Informationen des HMUKLV zum Bewerbungsverfahren, Anlage 2),
- sämtliche Kartendarstellungen (Entwicklungsgenese, Baustruktur/Baubestand, Entwicklungspotenziale)
- die Stärken-Schwächen-Analyse in tabellarischer Form
- sowie der Ergebnisbericht der *Umfrage zur Wohn- und Lebenssituation in Elz und Malmeneich im Rahmen der Bewerbung zur Aufnahme in das hessische Dorfentwicklungsprogramm*

zusammengeführt sind.

## Umfrage zur Wohn- und Lebenssituation in Elz und Malmeneich

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde im Sommer 2023 eine mehrwöchige Online-Umfrage zu Themen der Dorfentwicklung durchgeführt, siehe auch Kap. V. Der Ergebnisbericht der Umfrage befindet sich im Anlagenband.

Hinweis: Im Konzept werden grundsätzlich die männliche und weibliche Form genutzt. Sollte dies stellenweise nicht der Fall sein, stellt dies in keiner Weise eine Wertung oder Diskriminierung dar.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verkehrslage der Gemeinde Elz .....	1
Abb. 2	Haus Loer, Pfortenstr. 5/7 .....	2
Abb. 3	Bausche Haus, Pfortenstr.19.....	2
Abb. 4	Salden der Geburten und Sterbefälle in der Gemeinde Elz und ihren Ortsteilen im Zeitraum 2010 bis 2022.....	4
Abb. 5	Wanderungssalden in der Gemeinde Elz insgesamt sowie deutscher und ausländischer Staatsbürger in den Jahren 2010 bis 2022. ....	4
Abb. 6	Bevölkerungsprognose in der Gemeinde Elz und im Regionalvergleich bis 2035. ....	5
Abb. 7	Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Elz und in den Ortsteilen am 05.07.2023.....	6
Abb. 8	Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Elz (Stichtag sofern nicht anders angegeben 31.12.).....	7
Abb. 9	Naturräumliche Gliederung im Gemeindegebiet Elz .....	8
Abb. 10	Ausschnitt aus: Karte vom Herzogthum Nassau: von den im Jahr 1819 geschehenen Aufnahmen längs der Preussischen und Hessischen Grenzen etc. ....	10
Abb. 11	Siedlungsentwicklung Malmeneich in der Zeit von 1819 bis 1990 .....	11
Abb. 12	Luftbild Malmeneich von 1933 mit Darstellung der Siedlungsaußengrenze .....	11
Abb. 13	Grafisch-schematische Darstellung des historischen Siedlungsbereichs Malmeneich nach dem Luftbild des Jahres 1933 .....	11
Abb. 14	Siedlungsentwicklung Elz in der Zeit von 1819 bis 1990.....	12
Abb. 15	Luftbild Elz von 1933 mit Darstellung der Siedlungsaußengrenze.....	13
Abb. 16	Grafisch-schematische Darstellung des historischen Siedlungsbereichs Elz nach dem Luftbild des Jahres 1933.....	14
Abb. 17	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Malmeneich.....	18
Abb. 18	Neue Mitte Elz - Kennzeichnung des Entwicklungsbereichs.....	20
Abb. 19	Areale im Gebiet von Elz für das Studienprojekt der TU Darmstadt .....	21
Abb. 20	Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Elz. ....	27
Abb. 21	Elz, <i>Stricksinehaus</i> mit kath. öffentlicher Bücherei.....	34
Abb. 22	Grill- und Umwelthütte (im Aufbau).....	34
Abb. 23	Bürgerhaus Elz. ....	35
Abb. 24	DGR Malmeneich. ....	35
Abb. 25	Freiwillige Feuerwehr und DGR Malmeneich. ....	35
Abb. 26	Prozentuale Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeinde Elz im Jahr 2019. ....	36
Abb. 27	Jugendhaus. ....	37
Abb. 28	Haus der Vereine. ....	37
Abb. 29	Eindrücke Naherholungsgebiet <i>Anlagen</i> . ....	38
Abb. 30	Freizeitanlage "Unterm Wassergraben" .....	39
Abb. 31	Eindrücke Verkehrssituation Ortsdurchfahrt Elz .....	40
Abb. 32	Beispiele für LEADER-Projekte in Elz – Kulturinsel mit Skulptur des Cuno v. Elz (links) und Denkmal „Kjärmeslied“ (rechts). ....	43

Abb. 33	Historischer Ortsrundgang Elz.....	43
Abb. 34	Beispiel für die Bewerbung der Online-Umfrage.....	53
Abb. 35	Eindrücke aus der öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Elz am 27.09.2023.....	54
Abb. 36	Beschluss der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.12.2023.....	57

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bevölkerungsentwicklung 1995–2022 in der Gemeinde Elz und ihren Ortsteilen sowie Prognose bis 2035.....	3
Tab. 2	Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Elz insgesamt und in den Ortsteilen am 05.07.2023.....	6
Tab. 3	Durchschnittsalter in der Gemeinde Elz, dem LK Limburg-Weilburg, dem RB Gießen und dem Land Hessen: Entwicklung und Prognose .....	7
Tab. 4	Kenndaten öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen: BGH Elz und DGR Malmeneich.....	36
Tab. 5	Kategorisierung von Nutzungen und Belegungsdauer im BGH Elz. ....	37
Tab. 6	Übersicht der Haushaltskennzahlen der Gemeinde Elz in den Jahren 2018–2022. .....	56

## I. VORSTELLUNG DER KOMMUNE

Die hessische Gemeinde Elz liegt mit ihren beiden Ortsteilen Elz und Malmeneich auf einer Fläche von 16,86 km<sup>2</sup> im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Zum Stichtag 05.07.2023 zählte sie 8.265 Einwohner/-innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Davon lebt der weitaus größte Teil (knapp 96 %) im Kernort Elz, der Verwaltungssitz und Versorgungsschwerpunkt ist. Elz grenzt im Südosten direkt an die Kreisstadt Limburg. Malmeneich liegt in nordwestlicher Richtung ca. 4 km vom Kernort Elz entfernt und ist über die B 8 erreichbar.

**Raumordnerisch** ist Elz Grundzentrum im verdichten Raum innerhalb der Region Mittelhessen. Die Gemeinde liegt an einer überregionalen Entwicklungsachse, gebildet aus der Autobahn A 3 und der Schnellfahrstrecke (ICE) Köln-Rhein/Main. Das nahe gelegene Limburg (ca. 5 km Entfernung) ist Mittelzentrum Plus. Nächste Oberzentren sind Wetzlar (ca. 45 km) und Gießen (ca. 60 km) im Osten, das rheinland-pfälzische Koblenz im Westen (ca. 40 km) und Wiesbaden im Süden (ca. 50 km). Der Landkreis Limburg-Weilburg zählt zur Metropolregion *FrankfurtRheinMain*, liegt aber außerhalb der Verbandsgrenzen; die Stadt Frankfurt selbst liegt in etwa 80 km Entfernung.

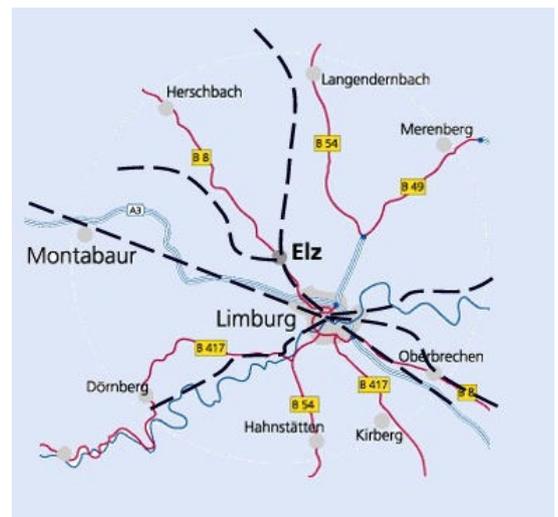
Die Gemeinde verfügt über eine **gute Verkehrsanbindung**: Der nächste Autobahnanschluss ist in gut 5 km Entfernung erreichbar (BAB 3, Anschluss Nr. 42 *Limburg-Nord*). Im Schienenverkehr ist die Gemeinde mit dem Bahnhof Elz und dem Haltepunkt Elz Süd an das Regionalbahnnetz angebunden. Der ÖPNV orientiert sich insgesamt Richtung Limburg und wird durch fünf Buslinien sowie Ruf-Angebote ergänzt.

**Bereits historisch** lagen Elz und Malmeneich günstig an der Kreuzung der *Hohen Straße* von Köln über Limburg in Richtung Frankfurt und einer Verbindung, die vom Rhein nach Limburg bzw. Dietkirchen führte. Die erste schriftliche Bezeichnung *elisser marc* für „Elzer Gemarkung“ ist aus dem Jahr 933 n. Chr. überliefert. Für den Ortsteil Malmeneich ist die erste urkundliche Ersterwähnung aus dem Jahr 1225 n. Chr. bekannt. Siedlungsspuren in der Gemarkung weisen darauf hin, dass der Bereich seit dem 6. Jahrhundert v. Chr. von Menschen besiedelt worden sein dürfte.

Im Rahmen der **hessischen Gebietsreform** wurde Malmeneich auf freiwilliger Basis zum 31.12.1971 in die Gemeinde Elz eingegliedert.

**Naturräumlich** liegt die Gemeinde auf der *Deutschen Mittelgebirgsschwelle*. Ihr agrarisch geprägter östlicher Bereich ist Teil des *Limburger Beckens*, das aufgrund der guten Böden und des Klimas bereits früh landwirtschaftlich genutzt wurde. Teile des westlichen Gemeindegebiets liegen auf den Ausläufern des *Niederwesterwalds*.

Im Kernort Elz existieren verschiedene Angebote im Bereich **Grundversorgung**, und auch die **medizinische Versorgung und Pflege** ist über entsprechende Einrichtungen im Kernort aktuell sichergestellt. Auch das **gastronomische Angebot** findet sich gebündelt in Elz. In Malmeneich besteht kein Angebot.



**Abb. 1** Verkehrslage der Gemeinde Elz.

Quelle: [www.elz.de](http://www.elz.de)

Elz verfügt im Kernort über drei Kindertagesstätten, eine reine Grund- sowie eine Grund-, Haupt- und Realschule mit Ganztagesbetreuung. Die Gemeinde unterhält ein Jugendbüro und ein Jugendhaus und eine intergenerationelle Gemeindepflegerin.

Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen bestehen mit dem Bürgerhaus im Ortsteil Elz und dem Dorfgemeinschaftsraum in Malmeneich. Beide Einrichtungen sind barrierefrei. Darüber hinaus existieren verschiedene andere **Begegnungsorte bzw. Treffpunkte**.

Im Bereich **Freizeit und Nacherholung** verfügt die Gemeinde z. B. über ein eigenes Rad- und Wanderwegenetz, ein Freibad, verschiedene Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze und zahlreiche Vereine. Verschiedene örtliche Feste und Veranstaltungen bereichern das Angebot und stärken das Miteinander vor Ort.

Wie viele andere Ortschaften im Westerwald war auch Elz im 19. Jh. von frühindustrieller Massenarmut betroffen. Um ihre finanzielle Situation zu verbessern, zogen manche Elzer überwiegend mit Blechblasinstrumenten durch ganz Europa. Die **musikalische Tradition** wird bis heute gepflegt – ein Brunnen in den Elzer Anlagen verweist auf den historischen Hintergrund.

Die Gemeinde Elz ist Teil der **LEADER-Region Limburg-Weilburg**.

Elz weist eine Vielzahl **denkmalgeschützter Gebäude** auf. Zwei Zonen stehen im Kernort als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Hervorzuheben als besonders reichgeschmückte Fachwerkbauwerke sind das *Haus Loer* (erbaut 1610) und das *Bausche Haus* (erbaut 1708). Ein vom *Elzer Geschichts- und Museumsverein e. V.* ausgearbeiteter historischer Rundgang führt zu den ältesten noch erhaltenen Gebäuden im Ortskern.



**Abb. 2** Haus Loer, Pfortenstr. 5/7

Quelle: <https://geschichts-und-museumsverein-elz.de>.



**Abb. 3** Bausche Haus, Pfortenstr.19

Quelle: Historischer Rundgang Elz, Elzer Geschichts- und Museumsverein e. V.

Die Wahrnehmung der Lebensqualität in Elz wird massiv von der **Verkehrssituation** insbesondere im Ortsdurchfahrtsbereich der B 8 beeinflusst. Ein sehr hohes Verkehrsaufkommen verbunden mit teilweise sehr schmalen Gehwegen führt in den zentralen Teilen des Elzer Innenbereichs zu einer schlechten Aufenthaltsqualität; das Verweilen in der Straße oder das zu Fuß gehen sind wenig attraktiv.

## II. QUANTITATIVE UND QUALITATIVE BESTANDSAUFNAHME

### 1 Demografische Struktur und Entwicklung

Die Gemeinde Elz zählte am 05.07.2023 insgesamt 8.265 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Mit knapp 96 % lebt der überwiegende Teil im gleichnamigen Kernort, während Malmeneich als zweiter Ortsteil der Gemeinde deutlich kleiner ist.

#### 1.1 Bevölkerungsentwicklung

	Anzahl der Einwohner/-innen (Haupt- und Nebenwohnsitz)						Entwick- lung seit 1995 in %	Prog- nose bis 2035*	
	1995	2000	2005	2010	2015	05.07. 2023			
Elz	7.208	7.665	7.757	7.660	7.944	7.911	9,8%		
Malmeneich	282	342	375	357	345	354	25,5%		
<b>Gesamtkommune</b>	<b>7.490</b>	<b>8.007</b>	<b>8.132</b>	<b>8.017</b>	<b>8.289</b>	<b>8.265</b>	10,3%	<b>8.100</b>	
Zum Vergleich:									
Bevölkerungsentwicklung in Hessen								2,3%	
Bevölkerungsentwicklung im Land- kreis								6,3%	

**Tab. 1** Bevölkerungsentwicklung 1995–2022 in der Gemeinde Elz und ihren Ortsteilen sowie Prognose bis 2035.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, EKOM21 (Stichtag sofern nicht anders angegeben jeweils 31.12.); Für Prognose: HessenAgentur.

*\*Hinweis: Prognosedaten bis 2040 auf Basis jüngster Betrachtungszeiträume liegen seitens der HessenAgentur aktuell noch nicht vor. Ebenso wenig liegen Prognosedaten auf Ortsteilebene vor.*

*Die Bertelsmann Stiftung hat ihren Prognosezeitraum inzwischen auf das Jahr 2040 ausgeweitet und schätzt die Anzahl der Einwohner/-innen in der Gemeinde Elz dann auf 7.980 Personen. Dies entspräche ausgehend vom Basisjahr 2020 einem leichten Rückgang um -0,2 %.<sup>1</sup>*

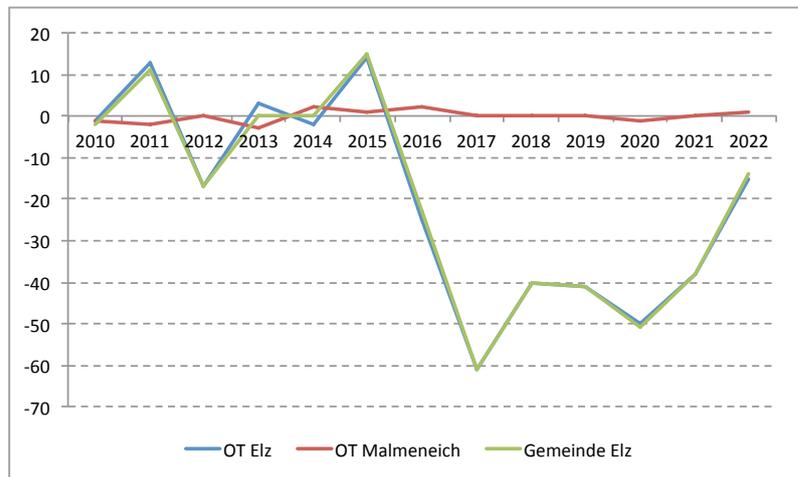
*Da die Bevölkerungszahlen der in Tab. 1 dargestellten Jahre 1995–2023 (Quelle Hessisches Statistisches Landesamt, EKOM 21) teilweise von den entsprechenden Zahlen der Bertelsmann Stiftung abweichen, werden aufgrund der Vergleichbarkeit hier die Daten der HessenAgentur verwendet.*

Im Vergleich der Jahre **1995 und 2023** konnte die Gemeinde einen **Bevölkerungszuwachs** von rund 10 % verzeichnen. Dieser vollzog sich im Wesentlichen bis zum Jahr 2000 (+7 %) und schwächte sich danach ab. Der Zuwachs fiel im kleineren Malmeneich mit rund 25 % zwar prozentual stärker aus, wird im Hinblick auf die absoluten Zahlen jedoch vom Kernort Elz getragen (OT Elz: +703 Pers. bzw. ca. 10 %, OT Malmeneich: +72 Pers. bzw. ca. 25 %). In den Jahren 2010 – 2022 wuchs die Bevölkerung in der Gemeinde nur noch geringfügig um 1,1 %.

<sup>1</sup> s. auch [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010–2022

In den Jahren 2010 bis 2022 war der Saldo der Geburten- und Sterbefälle in der Gemeinde Elz mehrheitlich negativ. Während er in den Jahren 2010 bis 2015 in geringem Ausmaß um die Nulllinie variierte, zeigte er sich ab 2016 stärker negativ. Seit dem Jahr 2020 deutet sich bei noch negativem Saldo ein Aufwärtstrend an. In der Summe liegt der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Zeitraum bei -260 Personen. Dabei sind große Unterschiede in den Ortsteilen erkennbar: Während der Saldo in Malmeneich relativ stabil war, zeigte er im Kernort Elz größere Veränderungen (und verläuft, aufgrund des Verhältnisses der Einwohnerzahl im Ortsteil ELZ zur Einwohnerzahl der Gemeinde insgesamt mit letzterer nahezu deckungsgleich).

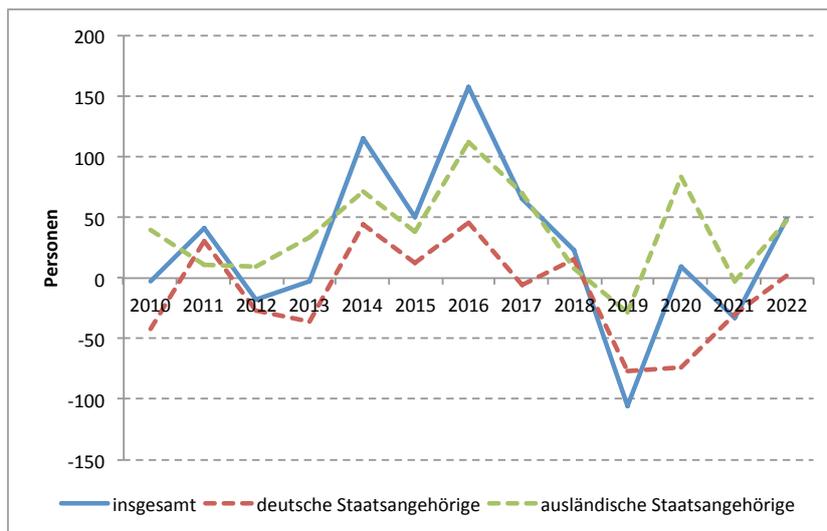


**Abb. 4 Salden der Geburten und Sterbefälle in der Gemeinde Elz und ihren Ortsteilen im Zeitraum 2010 bis 2022.**

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung.

### Wanderungsbewegungen 2010–2022

In den Jahren 2010 bis 2022 konnte die Gemeinde in der Summe einen positiven Wanderungssaldo von +351 Personen verzeichnen. Die positive Entwicklung wurde dabei vom Kernort Elz getragen (+380 Pers.), während im Ortsteil Malmeneich die Wegzüge in der Summe dominierten (-29 Pers.).



Betrachtet man die Wanderungsbewegungen differenziert nach den Anteilen deutscher und ausländischer Staatsangehöriger so wird deutlich, dass die positive Entwicklung zum größten Teil auf die starken Zuzüge ausländischer Staatsangehöriger zurückzuführen ist.

**Abb. 5 Wanderungssalden in der Gemeinde Elz insgesamt sowie deutscher und ausländischer Staatsbürger in den Jahren 2010 bis 2022.**

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung.

## Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung 2010–2022

Im betrachteten Zeitraum konnte die Gemeinde Elz einen leichten Bevölkerungszuwachs um 1,1 % verzeichnen. Dieser stützt sich ausschließlich auf Wanderungsgewinne (+351 Pers.), während die natürliche Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Zeitraum negativ war (-261 Pers.).

Innerhalb der Wanderungsbewegungen ist der positive Saldo allein auf die Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger zurückzuführen (+491 Pers.), während der Wanderungssaldo deutscher Staatsangehöriger in den Jahren 2010–2022 negativ war (-140 Pers.). Das bedeutet, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im betrachteten Zeitraum ohne die Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger rückläufig gewesen wäre.

Betrachtet man die Entwicklungen auf Ortsteilebene so zeigt sich, dass der Bevölkerungszuwachs ausschließlich vom Kernort Elz getragen wurde (+1,6 %), während die Entwicklung im Ortsteil Malmeneich rückläufig war (-8,7 %). Im Kernort Elz wie in Malmeneich sind sowohl die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch der Wanderungsbewegungen der deutschen Staatsangehörigen negativ, die der ausländischen Staatsangehörigen positiv.

Dieser statistischen Analyse entsprechend benannten Teilnehmende der durchgeführten Online-Umfrage zur Wohn- und Lebenssituation im Elz und Malmeneich im Rahmen der offenen Frage mehrfach eine **bessere Einbindung von Neubürger/-innen** mit und ohne Migrationshintergrund als wichtiges Zukunftsthema in der Gemeinde.

## Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend vom Basisjahr 2021 (=100 %) prognostiziert die *HessenAgentur* für die Gemeinde Elz einen **moderaten Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2025**, bevor die Entwicklung stagniert bzw. eine geringe Abnahme erkennen lässt. Verglichen mit den Berechnungen für den Landkreis Limburg-Weilburg, den Regierungsbezirk Gießen und das Land Hessen ist die Schätzung für die Gemeinde Elz deutlich positiver.

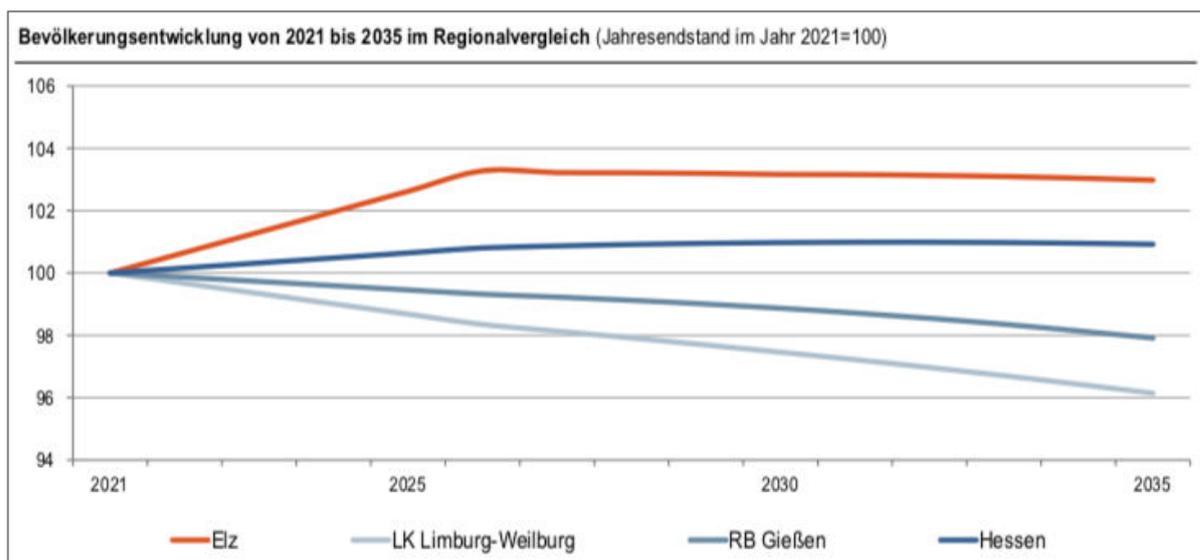


Abb. 6 Bevölkerungsprognose in der Gemeinde Elz und im Regionalvergleich bis 2035.

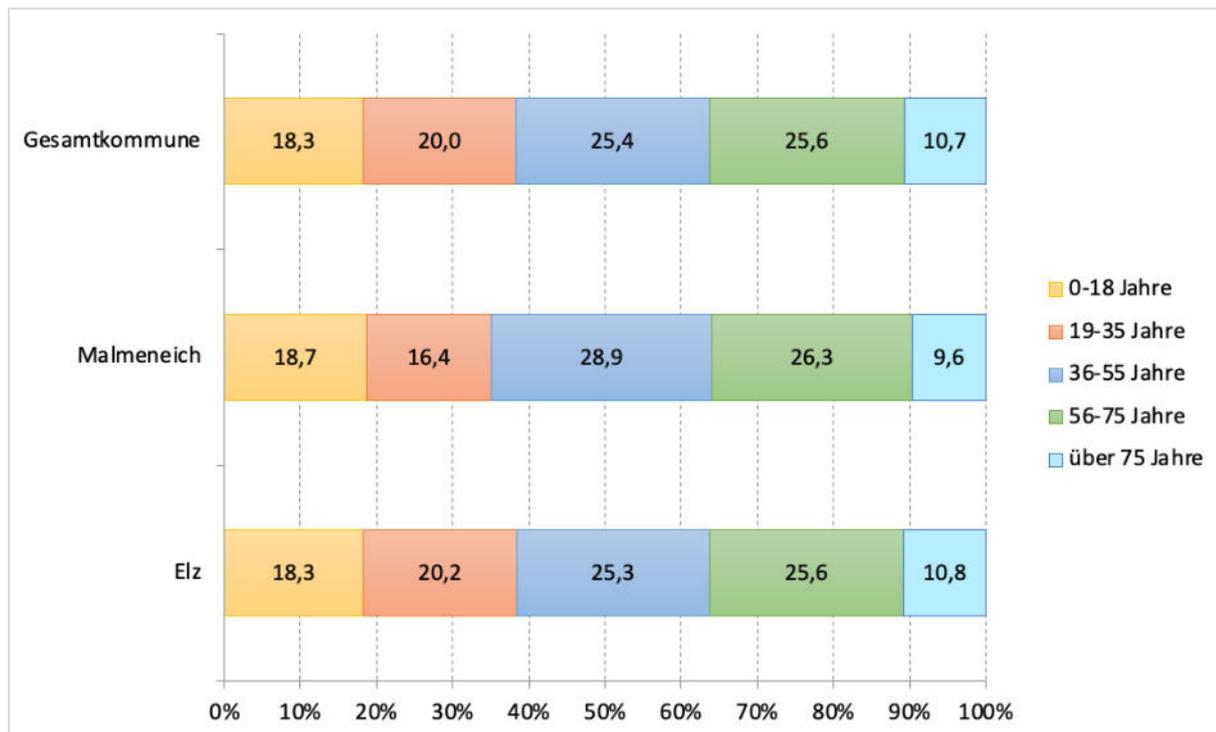
Quelle: HessenAgentur, Gemeindedatenblatt Elz.

## 1.2 Altersstruktur

	Anzahl der Einwohner/-innen im Alter von					Gesamt
	0-18	19-35	36-55	56-75	über 75	
Elz	1.445	1.595	1.998	2.023	851	7.912
Malmeneich	66	58	102	93	34	353
<b>Gesamtkommune</b>	<b>1.511</b>	<b>1.653</b>	<b>2.100</b>	<b>2.116</b>	<b>885</b>	<b>8.265</b>

**Tab. 2** Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Elz insgesamt und in den Ortsteilen am 05.07.2023.

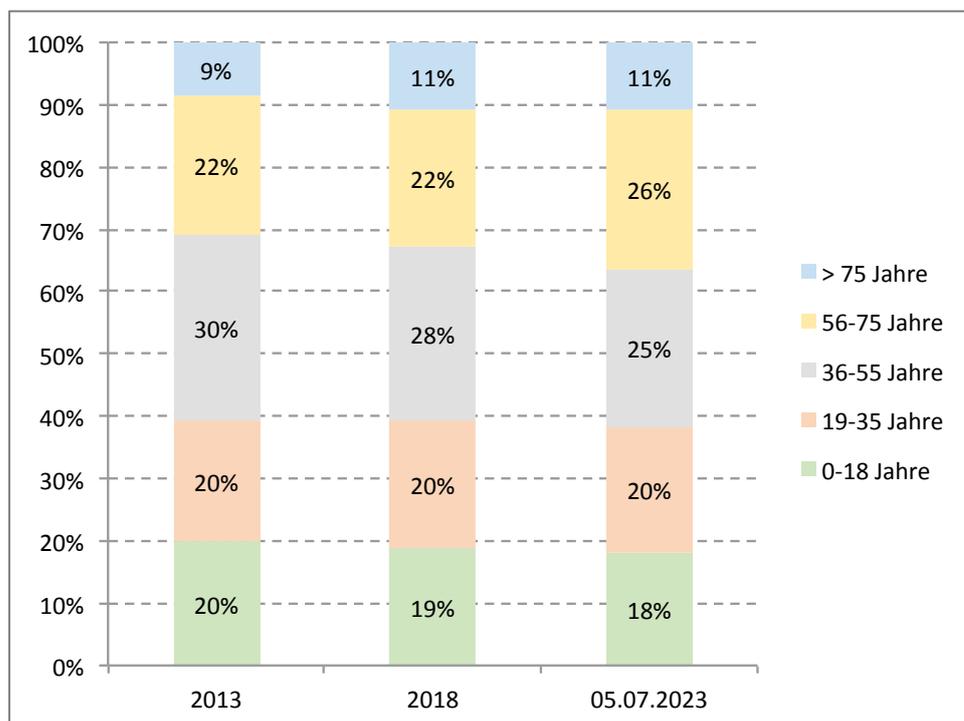
Quelle: EKOM 21.



**Abb. 7** Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Elz und in den Ortsteilen am 05.07.2023.

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung.

Im Vergleich der beiden Ortsteile sind keine eklatanten Unterschiede bezüglich der Altersstruktur erkennbar. Lediglich der Anteil jüngerer Erwachsener (19–35 Jahre) ist im Ortsteil Malmeneich geringer als im Kernort Elz, während sich bezüglich der folgenden Kohorte der 36–55-Jährigen das umgekehrte Bild zeigt, und der Anteil in Malmeneich hier entsprechend etwas stärker ist.



**Abb. 8** Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Elz (Stichtag sofern nicht anders angegeben 31.12.)

Quelle: EKOM21, eigene Berechnung und Darstellung

Betrachtet man die jüngste **Entwicklung der Altersstruktur** auf Ebene der gesamten Gemeinde im 5-Jahres-Vergleich so ist erkennbar, dass der Anteil junger Menschen bis 18 Jahre sich nur geringfügig verringert hat, während der Anteil jüngerer Erwachsener zwischen 19–35 Jahren stabil blieb. Indes verringert hat sich der Anteil der Einwohner/-innen im Alter von 36–55 Jahren, der im Vergleich der Jahre 2013 und 2023 (05.07.2023) um fünf Prozentpunkte gesunken ist. Vergrößert hat sich im betrachteten Zeitraum hingegen der Anteil älterer Erwachsener zwischen 56–75 Jahren (vier Prozentpunkte) und - in geringerem Ausmaß - auch der Anteil älterer Menschen ab 76 Jahren (plus zwei Prozentpunkte).

In ihrer **Prognose bis 2035** berechnet die *HessenAgentur* für die Gemeinde Elz einen Anstieg des Durchschnittsalters von 41,1 Jahren im Jahr 2000 auf 45,5 Jahre im Jahr 2035<sup>2</sup>. Damit wird für die Gemeinde eine günstigere Entwicklung prognostiziert als für den Landkreis Limburg-Weilburg, den Regierungsbezirk Gießen und auch das Land Hessen:

	Gemeinde Elz	LK Limburg-Weilburg	RB Gießen	Land Hessen
<b>2000</b>	41,1	40,3	40,4	41,1
<b>2021</b>	44,5	45,1	44,3	44,1
<b>2025</b>	44,2	45,9	45,1	44,9
<b>2035</b>	45,5	47,9	46,9	46,7

**Tab. 3** Durchschnittsalter in der Gemeinde Elz, dem LK Limburg-Weilburg, dem RB Gießen und dem Land Hessen: Entwicklung und Prognose

Quelle: *HessenAgentur*, Gemeindedatenblatt Gemeinde Elz.

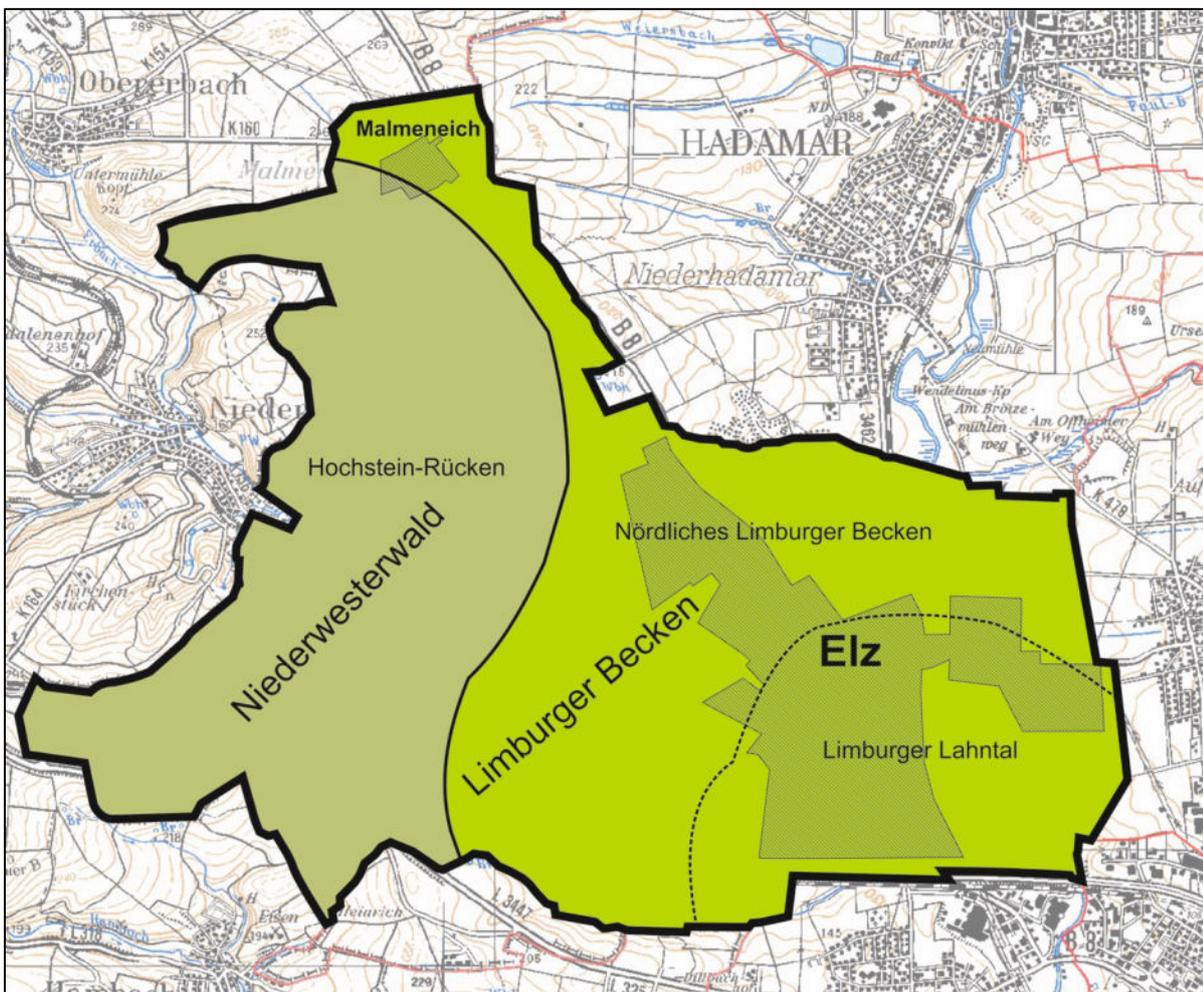
<sup>2</sup> Quelle: *HessenAgentur*, Gemeindedatenblatt Gemeinde Elz.

## 2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

### 2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

Naturräumlich gehört Elz dem Naturraum *Limburger Lahntal* (Teil der naturräumlichen Haupteinheit *Limburger Becken*) an, die höher gelegenen, westlichen Teile des Gemeindegebiets sind dem Naturraum *Hochsteinrücken* (Teil der naturräumlichen Haupteinheit *Niederwesterwald*) zugeordnet. Die Grenze zwischen den Einheiten verläuft durch den Ortsteil Malmeneich.

Das Limburger Becken ist in Bezug auf die Boden- Klimaverhältnisse ein Gunstraum, in dem früh landwirtschaftliche Nutzung stattfand und der dementsprechend seit langem besiedelt ist („Altsiedelland“). Auf den weitflächigen Lösslehmböden sind Haufendörfer die typische Siedlungsform. Elz entwickelte sich dagegen aus einem mittelalterlichen Straßendorf zwischen Erbach und Elbbach.



**Abb. 9** Naturräumliche Gliederung im Gemeindegebiet Elz

Quelle: Natureg Viewer Hessen ([natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de))

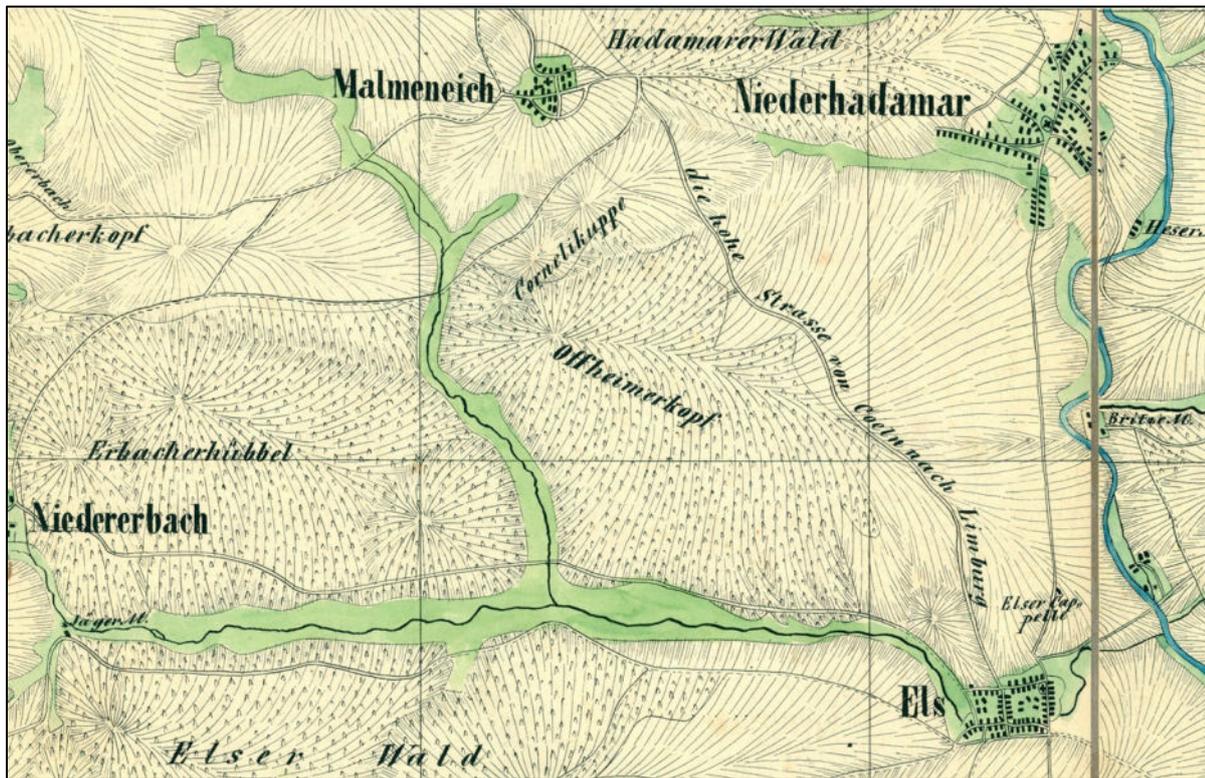
Die erste schriftliche Bezeichnung *elisser marc* für „Elzer Gemarkung“ ist aus dem Jahr 933 bekannt. Für den Ortsteil Malmeneich ist die urkundliche Ersterwähnung aus dem Jahr 1225 bekannt. Zum 31.12.1971 wurde Malmeneich in die Gemeinde Elz eingegliedert.

Landwirtschaftliche Nutzung hat in den Ortslagen heute keine Bedeutung mehr, die Siedlungslagen werden dominiert von Wohnnutzung, Handel und Gewerbe.

Elz und Malmeneich liegen an der historischen Handelsroute *Cölnische Hohe Heer- und Geleitstraße*, der hohen Straße von Köln über Limburg nach Frankfurt, die sich bis heute in Form der durch die Ortschaften führenden Bundesstraße 8 erhalten hat.

Gewerbeansiedlungen konzentrieren sich auf die Randbereiche von Elz und auf das Gewerbegebiet an der Bundesstraße 8 zwischen Elz und Malmeneich unmittelbar am Flugplatz Elz. Großflächige Einzelhandelsmärkte für die Grundversorgung finden sich im Norden und Süden von Elz.

Die Siedlungsgenese der Ortsteile mit der historischen Entwicklung ist in den Karten im Anlagenband dargestellt. Die Siedlungsentwicklung, die im Rahmen des Entwicklungskonzepts kurz skizziert wird, ist eine Grundlage für die Festlegung von Fördergebieten, die innerhalb der historischen Ortskerne die Bereiche bezeichnen, in denen private Maßnahmen zur Umnutzung, für Sanierung und Neubau von Gebäuden und Hof-, Garten- und Grünflächen aus Mitteln des Dorfentwicklungsprogramms gefördert werden können. In den Karten sind Abgrenzungen dargestellt, in denen als Überlagerung aus den denkmalrechtlichen Gesamtanlagen mit der Bebauung bis in die 1950er Jahre die historischen Ortskerne identifiziert werden. Grundlagen für die Bearbeitung ist die Gesamtanlage der Denkmaltopografie (nachzuvollziehen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) für Elz Luftbilder (1933 und 1952-67, <https://natureg.hessen.de>) sowie topografische Karten bis 1945. Die identifizierten historischen Ortskerne können als Basis für die Festlegung von Fördergebieten herangezogen werden. Dargestellt sind die Kernbereiche in den Karten im Anlagenband. Eine klassische Form der Realerbteilung hat es in Elz zwar nicht gegeben, dennoch sind die gebauten Siedlungsstrukturen durch die bäuerlichen Erbfolgeregelungen geprägt, die eine Aufsplitterung der Grundbesitze zur Folge hatten, mit entsprechend kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen.



**Abb. 10** Ausschnitt aus: Karte vom Herzogthum Nassau: von den im Jahr 1819 geschehenen Aufnahmen längs der Preussischen und Hessischen Gränzen etc.

Quelle: Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS, lagis-hessen.de)

## Malmeneich

Ersterwähnung 1225, Haufendorf mit regellosem Grundriss.

Malmeneich liegt auf einer Höhe von rd. 250 m NHN und damit bis zu ca. 140 m oberhalb von Elz. Diese Lage wirkt sich auf die landwirtschaftliche Nutzungseignung aus und damit auf die Bodennutzung und Besiedlung. Der Siedlungsbereich der Ortschaft ist in den letzten Jahrzehnten und Jahrhunderten nicht wesentlich erweitert worden (vgl. Abb. 11). Bis etwa 1970 haben keine grundlegenden Erweiterungen der Siedlungen stattgefunden. Siedlungserweiterungen sind auf den nördlichen Ortsrand beschränkt gewesen. Nach etwa 1970 wurde eine Neubaugebietsentwicklung im Westen der Ortslage umgesetzt (Bebauungspläne aus den Jahren 1971 und 1994).

Die kleinteilige Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns ist erhalten. Auffällig ist eine große Hofanlage als Dreiseithof an der Ortsdurchfahrt (Hohe Straße 18). Dahinter schließt eine größere innerörtliche Grünfläche an. Zwei Gebäude stehen optisch in dem kleinen Ort hervor, die aufgrund ihrer Bauweise und exponierten Lage einen besonderen Wert aufweisen, ohne dass sie als Kulturdenkmäler registriert sind (Hofanlage Hohe Straße 13 und Backsteinbauten Hohe Straße 19 Scheune).



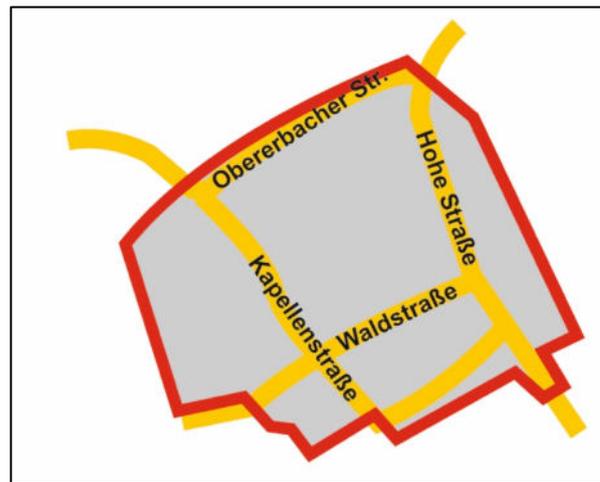
**Abb. 11 Siedlungsentwicklung Malmeneich in der Zeit von 1819 bis 1990**

Quelle: Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS, lagis-hessen.de)



**Abb. 12 Luftbild Malmeneich von 1933 mit Darstellung der Siedlungsaußengrenze**

Quelle: Natureg-Viewer Hessen (natureg.hessen.de)



**Abb. 13 Grafisch-schematische Darstellung des historischen Siedlungsbereichs Malmeneich nach dem Luftbild des Jahres 1933**

Quelle: Eigene Darstellung

## Elz

Die erste bekannte Urkunde von 933 ist nicht erhalten, die älteste erhaltene Urkunde für Elz stammt aus dem Jahr 1145.

Die Ortschaft liegt am nördlichen Rand des Limburger Beckens und ist in dem landwirtschaftlichen Gunstraum als seit dem Mittelalter gewachsenes großes Straßendorf zu bezeichnen. Die Parzellenstrukturen außerhalb des gebauten Ortes zeigen bis heute Zuschnitte, die auf ackerbauliche Nutzung ausgerichtet sind. Entlang der Straßenachsen innerhalb der Ortschaft sind die Gebäude weitgehend einheitlich giebelständig ausgerichtet, wodurch die Bebauung klare Fluchtlinien bildet.

Baumaßnahmen im Innenbereich nach dem Zweiten Weltkrieg verlassen die Giebelständigkeit der Bebauung oft, die gewachsenen Strukturen sind in den Straßenzügen jedoch bis heute weitgehend erhalten.

Die Siedlungsentwicklung ist in der Gegenüberstellung unterschiedlicher geschichtlicher Kartenwerke gut ablesbar, wie ein Vergleich der Kartendarstellungen vom Herzogtum Nassau (1819) mit den topografischen Karten der Jahre 1900 und 1945 zeigt (Quelle: LAGIS Hessen). Ausgehend von dem bis heute erhaltenen annähernd rechteckigen Ortsgrundriss im Kern vollzog sich die Siedlungsentwicklung in den durch Bahnlinien gebildeten Außengrenzen. In späteren Jahrzehnten übersprang die Siedlungsentwicklung auch die Bahnlinien und den Elbbach, wie die Ausschnitte der topografischen Karten aus den Jahren 1970 und 1990 erkennen lassen.



Karte 1819



Topogr. Karte 1900



Topogr. Karte 1945



Topogr. Karte 1970



Topogr. Karte 1990

**Abb. 14 Siedlungsentwicklung Elz in der Zeit von 1819 bis 1990**

Quelle: Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS, [lagis-hessen.de](http://lagis-hessen.de))

Elz ist um den ursprünglichen dörflich geprägten Siedlungskern gewachsen und durch seine Ortsge-  
schichte städtebaulich insgesamt eher urban geprägt als ländlich. Die dynamische Siedlungsentwick-  
lung im Lauf der Jahrhunderte folgte nicht immer einem einheitlichen Schema. So finden sich Sied-  
lungsentwicklungen früherer Epochen (bis 1933) in Bereichen weiter abgesetzt vom historischen Orts-  
kern als jüngere Entwicklungen (1952-67). Die jüngeren Entwicklungen haben dann im zeitlichen Nach-  
gang die Siedlungslücken gefüllt. Eine in Jahreszahlen gemessene Abgrenzung des historischen Orts-  
kerns entspricht deshalb nicht den städtebaulich erkennbaren und erhaltenen Siedlungsstrukturen. Als  
historischer Siedlungsbereich wird hier deshalb die räumliche Ausdehnung des Ortes zwischen den  
durch die Bahnlinien gebildeten, markanten Siedlungsbegrenzungen definiert (vgl. Abb. 15). Darin lie-  
gen auch Siedlungsbereiche aus der Periode von 1952-67, die als städtebauliche Arrondierungen der  
Ortskernentwicklung anzusehen sind. Demgegenüber findet sich ältere Bebauung (bis 1933), die struk-  
turell nicht dem Ortskern zuzuordnen ist, die Übergänge sind dabei fließend. Definierende Grenzen für  
den historischen Ortskern unter strukturell-städtebaulichen Gesichtspunkten bilden die Bahnlinien im  
Osten und Süden. Im Norden und Westen bildet die nicht geradlinige Linienführung für den historis-  
chen Ortskern die skizzierte Atypik in der siedlungsgeschichtlichen Entstehung ab.



**Abb. 15** Luftbild Elz von 1933 mit Darstellung der Siedlungsaußengrenze

Quelle: Natureg-Viewer Hessen ([natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de))



## 2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

Die in engem Zusammenhang mit der naturräumlichen Lage stehende historische Siedlungsentwicklung wirkt sich nicht nur in der unterschiedlichen Dynamik der Siedlungsgenese aus (starke Entwicklung in Elz, kleinflächige und späte Siedlungserweiterung in Malmeneich), auch die städtebaulichen Strukturen unterscheiden sich deutlich.

Der Baubestand wird, entsprechend den Anforderungen für die Dorfentwicklung, für die identifizierten Kernbereiche dargestellt. Dargestellt werden Wohngebäude unter Verwendung der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten statistischen Daten. Nebengebäude werden dargestellt, sofern sie als landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) im Sinne der Richtlinie das Potenzial für eine Innenentwicklung (Wohnnutzung) haben. Nicht markierte Gebäude im Liegenschaftskataster sind sonstige Nicht-Wohngebäude; kleinere Nebengebäude wie Schuppen, kleinere Stallgebäude usw. werden nicht dargestellt. Öffentliche Gebäude sind mit ihrer Funktion dargestellt. Die Kartendarstellungen finden sich im Anlagenband.

### Malmeneich

Ausgenommen von der großen Hofanlage unter der Adresse Hohe Straße 18 entsprechen die gebauten Strukturen den typischen Bauformen des Westerwaldgebiets: Einhaus, Hakenhof und Streckhof. In dem nach Luftbildern und historischen Karten identifizierten historischen Ortskern sind einige Grundstücke mit Wohngebäude aus jüngerer Zeit bebaut. Hier handelt es sich teilweise um Ersatz- und Ergänzungsbebauung. Teilweise sind die Gebäude auch bereits modernisiert und saniert worden. In der Abgrenzung des historischen Ortskerns bleiben diese Gebäude unberücksichtigt. Wird für das Fördergebiet der historische Ortskern übernommen, bleibt es der Einzelfallprüfung überlassen, ob die anzulegenden Förderkriterien zutreffen und eingehalten sind. Malmeneich ist ein Wohnort ohne Gewerbebauten und ohne Versorgungsangebot.

### Elz

Der ursprüngliche Siedlungskern ist dörflich geprägt, er liegt im Quartier um Pfortenstraße, Bachgasse, Rathausstraße und Gräbenstraße. Er entwickelte sich an der Hohen Straße, die Köln und Frankfurt verband in Form eines Straßendorfes mit zwei charakteristischen Quartieren mit annähernd rechteckig angeordneten Straßenzügen (vgl. Abbildungen 14 bis 16). Begrenzt war der Siedlungskörper im Wesentlichen durch Elbbach und Erbach sowie den Straßenberg. Am 1. September 1442 erhielt Elz Stadtrechte. Die in diesem Zuge errichtete und später wieder zerstörte Befestigung verlief im Westen im Bereich der Gräbenstraße. Der als Oberdorf bezeichnete Ortsbereich entwickelte sich ab dem 19. Jahrhundert im Westen der Ortslage.

Nach vielen Jahren wechselvoller Geschichte, in denen auch Brände Teile des Ortes zerstörten, setzte mit der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts die Entstehung neuer Arbeitsplätze in der Region ein, die auch einen entsprechenden Bedarf an Wohnbebauung nach sich zog und damit eine Vergrößerung der besiedelten Ortslage.

Einige Gebäude sind mit ihren Fachwerkfassaden erhalten, andere sind durch Sanierungsmaßnahmen früherer Jahre baulich überformt worden.

Insgesamt findet sich in der Ortslage von Elz eine Bebauungsstruktur, die die städtebauliche Entwicklung des Ortes über die letzten Jahrhunderte abbildet. Neben der historischen Bebauung bestehen modernere Neubauten der letzten Jahrzehnte, die jedoch die Strukturen und Kubaturen nicht überformt haben.

Elz mit seinen etwa 8.000 Einwohnern ist ein großer Wohnort mit einer guten Ausstattung an gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsgeschäften im Innenbereich, konzentriert an der Ortsdurchfahrt im Zuge Limburger Straße → Rathausstraße → Hadamarer Straße.

## **2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild**

### **Malmeneich**

Der historische Ortskern von Malmeneich umfasst ein kompaktes Gebiet zwischen Obererbacher Straße im Norden und dem südlichen Ortsrand sowie zwischen dem östlichen Ortsrand und der Heckenstraße im Westen. Die gewachsenen Ortsstrukturen innerhalb dieses Bereichs sind gut erkennbar erhalten, auch wenn sie durch neuere Bauvorhaben und Gebäude mit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen durchdrungen sind.

Es bestehen keine verbindlichen Regelungen für die Baugestaltung im Ortsgebiet, mit denen für Baumaßnahmen regionaltypische Bauweisen eingefordert werden könnten.

Eine Gesamtanlage ist in Malmeneich nicht ausgewiesen, einschließlich der Kirche (Nikolauskapelle) sind vier Gebäude Einzeldenkmäler (vgl. digitale Denkmaldatenbank des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>).

Neben den Einzeldenkmälern sind weitere Gebäude als erhaltenswerte Gebäude identifiziert. Hier ist in erster Linie die große Hofanlage (Hohe Straße 13) zu nennen, die als Gesamtkomplex im Ort einen auffälligen Einzelfall in der ansonsten klein strukturierten Bebauung darstellt. Weitere erhaltenswerte Gebäude sind die Backsteinbauten Hohe Straße 19 (Scheune) und Obererbacher Straße 1 (Wohnhaus).

## Eindrücke aus der Bestandsaufnahme



Historische Bebauung Kapellenstraße



Hofanlage Kapellenstraße



Hofanlage Kapellenstraße



Hofanlage Kapellenstraße



Gebäudedetail



Hohe Straße



Hofanlage Hohe Straße 13



Scheune Hohe Straße

**Abb. 17** Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Malmeneich.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

## Elz

Das Siedlungsbild in Elz ist bestimmt durch die lineare Anordnung der Straßenzüge im Ortsbereich. Entlang den Straßen sind die Gebäude überwiegend giebelständig angeordnet, wodurch sich ein geordnetes Bild in den Baufluchten ergibt.

Dominierende Gebäudeform ist das trauf- oder giebelständige Haus mit Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm, vereinzelt Mansarddach. Dachaufbauten sind in der Regel als Satteldachgauben ausgebildet, z.T. als Zwerchhäuser.

Bei den Dachfarben überwiegt das schiefergrau, teilweise finden sich auch rote Dacheindeckungen. In der Farbgebung landschaftsuntypische Dacheindeckungen finden sich nur in geringer Zahl, auch in den neueren Baugebieten.

Elz wird für die Zeit von seinen Anfängen bis ins 20. Jahrhundert hinein als ein Dorf von Bauern und Handwerkern beschrieben, die zum Teil eigenes oder geliehenes Land bearbeiteten. Für das geliehene Land wurden Abgaben an die adeligen oder kirchlichen Grundherren entrichtet. Aus dem 17. bis 18. Jahrhundert sind einige Hofhäuser erhalten.<sup>3</sup>

Für die Ortschaft ist im mittelalterlichen Kern eine denkmalrechtliche Gesamtanlage in zwei Teilen ausgewiesen. Der nördliche Teil umfasst Flächen um die Pfortenstraße und die Lehrgasse, der südliche Teil Flächen in der Bachgasse am Erbach. Auch in dem Gesamtbereich finden sich moderne Neubauten und historische Gebäude, die im Laufe der Jahre durch Renovierungen, Anbauten und andere Maßnahmen überformt wurden. Dennoch bildet auch der heutige Gebäudebestand ein Gesamtbild, in dem die historischen Siedlungsstrukturen gut ablesbar erhalten sind. Gleiches gilt auch für die Ortsbereiche, die nicht als Gesamtanlage unter Schutz gestellt sind. So in der Weberstraße als wichtiger Ortsstraße und Verbindungsstraße und in den Quartieren westlich und östlich der Limburger Straße (z.B. Adolfstraße, Kurtrierische Straße). Einzeldenkmäler sind innerhalb und außerhalb der Gesamtanlage registriert (vgl. digitale Denkmaldatenbank des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>). Die Denkmäler sind in den Karten Baustruktur/Baubestand dargestellt. Darüber hinaus sind einzelne Gebäude gekennzeichnet, die aufgrund ihrer Lage als erhaltenswert hervorgehoben werden. Weitere einzelne Hervorhebungen sind vor dem Hintergrund der erhaltenswerten städtebaulichen Gesamtstruktur nicht geboten.

Für ein Teilgebiet im historischen Siedlungsbereich hat die Gemeinde im Jahr 1996 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan „Ortskern Elz“). Darin sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) getroffen sowie zur Gestaltung von Freiflächen. Auch einzelne Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude sind getroffen. Mit diesem Bebauungsplan werden für den dicht bebauten Ortskern eine Untergliederung und ein Mindestmaß an Freiflächen planungsrechtlich definiert. Die überbaubaren Flächen sind darin so abgegrenzt, dass Nachverdichtungen im gebauten Bestand möglich sind.

Die Gemeinde hat sich frühzeitig den Herausforderungen gestellt, die die Erschließung von Neubaugebieten in den Außenbereichen nach sich ziehen kann. Mit einem eigenen kommunalen Förderprogramm unterstützt die Gemeinde Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden, die dazu beitragen, Leerstände zu vermeiden und Gebäude in ortstypischer Bauweise zu erhalten. Ziel dieses kommunalen

---

<sup>3</sup> „Sehen und Entdecken“. Sehenswürdigkeiten im Kreis Limburg-Weilburg. Limburg, 1993, Hrsg. Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg

Programms ist es, einer drohenden Verödung des Ortskerns und einem Bevölkerungsschwund entgegenzuwirken. Das Programm ist noch aktiv, inzwischen aber nicht mehr aktuell.

Ein wichtiger Baustein zur Erhaltung und Förderung der zentralen Funktionen ist das Projekt „Neue Mitte Elz“. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen hat die Gemeinde im Ortskern (Bereich Rathausstraße/ Weberstraße) Grundstücke und Gebäude mit einer Gesamtflächengröße von rd. 2.300 qm erworben (ehemals Hotel, Gaststätte, Drogerie). Im Zuge der Entwicklung dieses strategischen Projekts wurde in Form einer Umfrage in der Gemeinde ein Ideenwettbewerb durchgeführt und ein Studienprojekt in Kooperation mit der TU Darmstadt (Fachbereich Architektur). In Vorbereitung auf die Umsetzung hat die Gemeinde das Projekt mit klaren inhaltlichen Vorgaben in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank HAD ausgeschrieben. Nach Entscheidung für einen der Investoreninteressenten befindet sich das Projekt in der Umsetzungsphase (Sommer 2023: Abbruch Gebäudebestand).

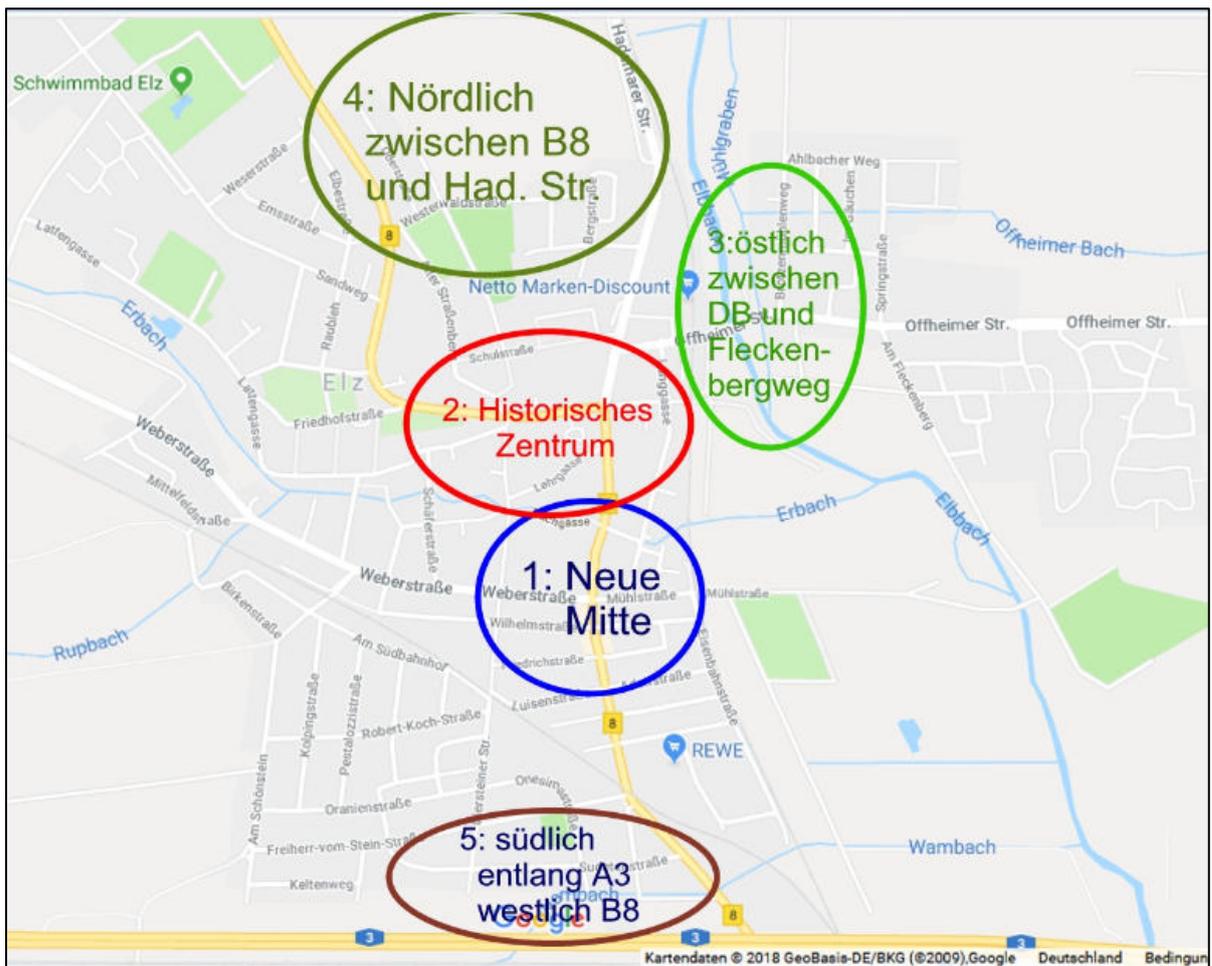


**Abb. 18** Neue Mitte Elz - Kennzeichnung des Entwicklungsbereichs

Quelle: Natureg Viewer Hessen (natureg.hessen.de)

Aufgabenstellung für das Studienprojekt der TU Darmstadt (2019) war eine integrierte Betrachtung von baulichem Bestand, Alltags- oder Aufenthaltsqualitäten und den möglichen Entwicklungsszenarien für die Zukunft - was macht die Identität der Gemeinde aus, kann es ein prägendes Ortsbild geben?

Für insgesamt fünf Areale sollten erste planerische Positionsbestimmungen als Entscheidungsgrundlage für die spätere Planung erarbeitet werden. Die Ergebnisse wurden Mandatsträgern der Gemeinde vorgestellt und in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Vier Preisträger wurden von der TU Darmstadt prämiert und ein Publikumspreis vergeben.



**Abb. 19** Areale im Gebiet von Elz für das Studienprojekt der TU Darmstadt

Quelle: „Neue Mitte Elz. Ein langfristiges Projekt“. Präsentation von Bürgermeister Horst Kaiser, 25.01.2021

Die städtebauliche Qualität und die Lebensqualität in Elz werden bestimmt durch das hohe Verkehrsaufkommen im Zuge der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 8 / Landesstraße L 3462.

Handlungsbedarf zur städtebaulichen Aufwertung wird vor allem für die Aufwertung der öffentlichen Räume zur Stärkung der Aufenthaltsqualität gesehen. Damit einher können Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur ökologischen Aufwertung gehen.

Es besteht ein Siedlungsbedarf, der daran festgemacht wird, dass junge Elzer Familien keine Möglichkeiten zum Bau von Wohnhäusern oder zum Kauf von Wohnungen haben. Für Neubauten stehen keine Grundstücke oder Flächen für die Ausweisung von Baugebieten zur Verfügung (Ausnahme: Malmen-eich, derzeit Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für 12 Baugrundstücke). Sofern Wohnungen oder Grundstücke verfügbar sind, sind die aufgerufenen Preise sehr hoch<sup>4</sup>.

Im Kernbereich bestehen Gebäude mit Sanierungsbedarf, einzelne Gebäude stehen leer. Hier sticht das „Haus Bausch“ hervor, eine ehemalige Hofanlage an exponierter Stelle in der Pfortenstraße.

<sup>4</sup> vgl. Kapitel 3.1

## Fazit

Als zusammenfassendes Zwischenergebnis aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme werden an dieser Stelle folgende Punkte benannt:

- die beiden Ortsteile unterscheiden sich siedlungsstrukturell deutlich. Malmeneich ist als Haufendorf mit unregelmäßigem Grundriss und überwiegend landwirtschaftlich geprägter Bebauung den Ortsstrukturen des Westerwalds zuzuordnen. Elz ist aufgrund seiner Ortsgeschichte eher urban geprägt und weist einen geordneten Ortsgrundriss mit ausgeprägten Baufluchten entlang der Straßenzüge auf,
- es bestehen Potenziale für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude (Scheunen) zu Wohnzwecken,
- in beiden Ortsteilen besteht Sanierungsbedarf an Gebäuden,
- stellenweise wurden Gebäude oder Ensembles mit erhöhtem Sanierungsaufwand (sog. „Schrottimobilien“) gekennzeichnet,
- Siedlungsdruck, wenig Entwicklungsmöglichkeiten, hohes Preisniveau.

## Eindrücke aus der Bestandsaufnahme



„Innenansicht“ (Rückseite Neue Mitte)



„Innenansicht“ (Rückseite Rathausstraße)



Skatepark Elz in der Mühlstraße



Haus Bausch mit Scheune



Bauflucht und Sanierungsbedarf  
(Oberdorfstraße Elz)



Scheune Oberdorfstraße am Erbach



Scheune Hadamarer Straße



Scheune Bachgasse



Parkplatz Bachgasse mit Randbebauung und Scheune



Scheune Lattengasse



Sanierungsbedarf Fachwerk Ortsmitte



Historischer Gebäudebestand Pfortenstraße



Historischer Gebäudebestand Alter Straßberg



Bestand Augustastraße



Bauflucht Weberstraße



Baufluchten Mühlstraße



Bahnhof Elz



Gebäudebestand Bachgasse und Erbach



Erbach Höhe Bürgerhaus



Elzer Anlage

**Abb. 20** Eindrücke aus der Bestandsaufnahme: Elz.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

### 3 Innenentwicklung

Für die Identifikation der Bevölkerung mit den Orten, in denen sie lebt und für das Leben im ländlichen Raum spielen intakte städtebauliche Strukturen in den Ortskernen eine wichtige Rolle. Die Stärkung der Innenentwicklung nimmt in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Schutz der Außenbereiche und den Schutz von Natur und Umwelt einen zunehmend größeren Stellenwert in der städtebaulichen Entwicklung ein. Im Rahmen der Dorfentwicklung ist sie ein zentrales Thema und von herausgehobener Bedeutung. Bereits die Anforderungen für die Aufnahme in das Förderprogramm belegen dies, indem die Kommunen sich dazu bekennen, keine zur Dorfentwicklung konkurrierenden Baugebiete zu entwickeln.

Innenentwicklung meint die Deckung des Flächenbedarfs, insbesondere für Wohnbauvorhaben, durch Innutzungnahme innerörtlicher, erschlossener Flächen oder von noch nicht umgesetzten, aber planungsrechtlich ausgewiesenen Grundstücken. Innerörtliche Potenzialflächen sind unbebaute Grundstücke (innerörtliche Baulücken oder in Baugebieten mit Bebauungsplan), aber auch Nutzungsbrachen und Leerstände, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können, sowie Wirtschaftsgebäude (Scheunen).

#### 3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden die Innenentwicklungspotenziale im o.g. Sinne (Baulücken, Nutzungsbrachen, Leerstände, Wirtschaftsgebäude/Scheunen) als Momentaufnahme identifiziert. Die Gemeinde führt in ihrem Liegenschaftsamt ein Baulückenkataster. Das für die Kommunen kostenfreie digitale Potenzialflächenkataster des Landes Hessen (freigeschaltet im April 2023) wird noch nicht genutzt.

##### **Baulücken, Nutzungsbrachen, Reserveflächen**

Im Baulückenkataster der Gemeinde sind mit Stand Juli 2023 ca. 100 voll erschlossene Baugrundstücke in Elz und ca. 10 Baugrundstücke in Malmeneich als unbebaut registriert. Alle Grundstücke stehen im Privateigentum und für die Gemeinde nicht verfügbar.

##### **Malmeneich**

Im Ortsteil sind im Baugebiet „Am Reiserberg“ und in der Hubertusstraße insgesamt neun unbebaute Grundstücke identifiziert.

Der historische Teil des Dorfes ist im Flächennutzungsplan flächendeckend als Mischbaufläche dargestellt. Hinter dem Anwesen Hohe Straße 13 liegt eine größere Freifläche (ca. 2.600 qm) die planungsrechtlich als Potenzialfläche bewertet werden kann. Ungeachtet der Frage, ob eine Bebauung baurechtlich genehmigungsfähig wäre, wird der Bereich als wichtige innerörtliche Freifläche bewertet, die von Bebauung freigehalten werden sollte. Sollte eine Bebauung in Betracht gezogen werden, wäre dies sehr sensibel zu handhaben und es sollten verbindliche Vorgaben zur Maßstäblichkeit von Gebäuden, für eine regionaltypische Bauweise und Materialien getroffen werden, z.B. Erlass einer Gestaltungssatzung, Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nördlich der Bebauung an der Obererbacher Straße ist im Flächennutzungsplan noch eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist der Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“ in Aufstellung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober/November 2023). Im Vorentwurf sind 12 mögliche Baugrundstücke dargestellt.

## **Elz**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden 80 Flächen identifiziert, die für eine Wohnbebauung geeignet scheinen. Diese Baulücken liegen zum Teil im unbeplanten Innenbereich, zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Unterschied gegenüber der Zahl der statistisch erfassten, voll erschlossenen Baugrundstücke (100 mit Stand Juli 2023) ist damit zu erklären, dass nicht jedes der erfassten Grundstücke für sich bebaubar ist. Manche Baulücken bestehen aus mehreren Buchgrundstücken. Auf einzelnen Grundstücken im unbeplanten Bereich haben sich Vegetationsstrukturen entwickelt, die darauf hindeuten, dass eine Bebauung ohne naturschutzrechtliche Untersuchung und Genehmigung nicht ohne weiteres genehmigungsfähig erscheint. Da hier, anders als in Bebauungsplänen, keine Baurechte verbindlich festgesetzt sind, wurden diese Flächen nicht als Baulücken gekennzeichnet.

Eine unmittelbare Einflussnahme der Gemeinde für eine Schließung von Baulücken ist nicht gegeben, da Grundstücke in privatem Eigentum stehen und in der Umsetzung der Bebauungspläne früherer Jahre in den Kaufverträgen keine Bauverpflichtungen bzw. Rückgabeverpflichtungen der Grundstücke bei Nichtbebauung festgeschrieben wurden. Aufgrund des Eigentumsschutzes hat die Gemeinde aktuell keine Handhabe, mit hoheitlichen Maßnahmen die Baulücken aus älteren Planungen zu aktivieren.

Nutzungsbrachen, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen können, sind nicht identifiziert. Manche Flächen befinden sich bereits im Umbruch und werden einer neuen Bebauung zugeführt (z.B. gegenüber des Bahnhofs in der Offheimer Straße oder im Ortskern Weberstraße/ Ecke Bahnhofstraße).

Entwicklungsflächen nach dem Flächennutzungsplan (geplante Wohnbaufläche oder geplante Mischbaufläche) liegen im Nordwesten im Bereich des Gewerbegebiets („An der Schleicherwies“, „Hinter dem Entenpfuhl“), am Sandweg beim Freibad, an der Westerwaldstraße nördlich der Elzer Anlagen sowie um den Offheimer Bach nördlich der Offheimer Straße.

## Projekte / Initiativen zur Innenentwicklung

An dieser Stelle sind die Initiativen der Gemeinde Elz hervorzuheben, mit denen Anreize für Sanierungen von Bestandsgebäuden geschaffen werden und Potenziale für die städtebauliche Aufwertung innerörtlicher Quartiere aufgezeigt werden: das kommunale Förderprogramm zur Revitalisierung des Ortskerns Elz (2007) und das Studienprojekt zur Stadtentwicklung „Elz - Seiltänzer und fahrende Musikanten“ (2019). Ebenfalls hervorzuheben ist das Projekt „Neue Mitte Elz“, mit dem im Sommer 2020 die Entwicklung der innerörtlichen Fläche im Bereich Rathausstraße/ Weberstraße initiiert wurde. Das Projekt auf dieser ca. 2.300 qm großen, zentral gelegenen Fläche (ehemals bebaut mit Hotel, Drogeriemarkt, Wohnhaus, Gaststätte) befindet sich in der Umsetzung, die Flächen werden für eine Neubebauung freigemacht (Sommer 2023).

### **Leerstand und potenzieller Leerstand**

Statistische Kennzahlen über leerstehende Wohnhäuser liegen nicht vor. Verwaltungsseitig wird geschätzt, dass etwa ein Dutzend Häuser in Elz leer stehen, in Malmeneich sind keine Leerstände bekannt. Die Einschätzung deckt sich mit den Erkenntnissen aus den Ortsbegehungen. Hierbei wurden in Elz neun Gebäude als Leerstände identifiziert. Ob ein Gebäude ungenutzt ist, lässt sich durch die äußere Inaugenscheinnahme nicht immer zweifelsfrei feststellen.

Zu potenziellen Leerständen/ untergenutztem Wohnraum liegen keine belastbaren Informationen vor. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, die für die nächsten Jahre eine Stagnation anschließend einen vergleichsweise (Hessen, Landkreis) leichten Bevölkerungsrückgang erwarten lässt, wird zukünftig nicht mit einem signifikanten Entstehen von Leerständen gerechnet.

Im Rahmen der Onlineumfrage wurde kritisch angemerkt, dass die Kosten für Immobilien in Elz sehr hoch seien. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die zonalen Bodenrichtwerte des Jahres 2022, die für Wohnbauflächen in Neubaugebieten mit bis zu 225,- €/qm ausgewiesen werden, im zentralen Kernbereich bis zu 330,- €/qm (BORIS Hessen). Die Kosten für Bau, Erwerb und Mieten von Immobilien spiegeln eine hohe Nachfrage wider, und deuten ebenfalls darauf hin, dass die Entstehung von Leerständen in der Zukunft keine messbare und bestimmende Rolle spielen wird.

### **Wirtschaftsgebäude**

Wirtschaftsgebäude (insbesondere Scheunen) können teilweise zu attraktiven Wohngebäuden umgebaut werden. Ob ein Umbau zu Wohnraum verwirklicht werden kann, muss im Einzelfall durch die Eigentümer geprüft werden. Nach den äußeren Gegebenheiten besteht ein hohes Potenzial in Malmeneich in dem Anwesen Hohe Straße 13 (großer Dreiseithof). Andere Scheunen erscheinen als Teile von kleinen Streckhöfen allenfalls für eine Erweiterung des Wohntrakts geeignet, ggf. für ein kleines Apartment.

Andere Scheunen stellen einen Wert für die städtebauliche Identität im Ort dar. Ein Umbau zu Wohnzwecken müsste mit großer Sensibilität für die Örtlichkeit und guter architektonischer Beratung geplant werden. In der Darstellung der Potenzialgebäude wird hier nicht unterschieden.

## **3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren**

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan „Über der Obererbacher Straße“ in Malmeneich in Aufstellung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober/November 2023). Im Vorentwurf sind 12 mögliche Baugrundstücke dargestellt.

Grundsätzlich werden neue Baugebiete in der Gemeinde nur ausgewiesen, wenn sie zuvor in das Eigentum der Grundstücke kommt und damit auch die Umsetzung der Planung gesichert wird. In Elz sollte ein Wohnbaugebiet am „Schönstein“ im Süden der Ortslage ausgewiesen werden. Es waren aber nur wenige Grundstückseigentümer bereit, ihre Flächen abzugeben, so dass kein in sich geschlossenes Gebiet abgegrenzt werden konnte. Von dem Planungsvorhaben wurde abgesehen.

Mit Blick auf die bestandsstabile Bevölkerungsprognose wird eine über den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Über der Obereberbacher Straße“ hinausgehende Neuausweisung von Baugebieten in den nächsten 10 Jahren nicht für erforderlich angesehen, eine Umsetzung von im

Flächennutzungsplan dargestellten Planungsflächen ist derzeit nicht vorgesehen. Im Sinne des Förderprogramms soll der Bedarf für neuen Wohnraum möglichst durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, wofür zur Schaffung verbindlicher planungsrechtlicher Genehmigungsvoraussetzungen im Siedlungsbestand die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig werden kann. Im Falle konkret bestehender Bedarfe wird über die Einleitung von Planungsverfahren zur Arrondierung der Ortslagen im Einzelfall entschieden.

Im Innenbereich gibt es zur Zeit der Konzepterstellung eine private Initiative für eine Mehrfamilienhausbebauung mit barrierefreien Wohnungen als Nachverdichtung in Form einer Hinterliegerbebauung zwischen Rathausstraße und Bürgerhaus. Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde haben ergeben, dass eine Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht in Aussicht gestellt werden kann und deshalb zur Berücksichtigung etwa betroffener Fachbelange ein Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanes im Geschäftsgang ist.

Eine weitere private Initiative zur Nachverdichtung besteht im Bereich Offheimer Straße / Silikaweg, konkrete Planungen dazu liegen noch nicht vor.

Die Gemeinde errichtet auf einem Grundstück in der Offheimer Straße zwischen dem Elbbach und dem bestehenden NETTO-Markt (Flurbezeichnung „Auf dem Woog“) zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Sozialwohnungen.

Mit den genannten Maßnahmen wird schwerpunktmäßig Wohnraum für ältere Menschen in zentraler Lage und nahe am bzw. im Kernbereich von Elz geschaffen. Dadurch werden Wohnungen frei, die ein Potenzial für Wohnungen zur Nutzung durch junge Menschen / Familien bilden.

Es ergeben sich also immer wieder Möglichkeiten für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Bei anhaltender Nachfrage kann es notwendig werden, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde zu wirtschaftlich tragfähigen Bedingungen die benötigten Grundstücke erwerben kann. Für weitere Siedlungsentwicklungen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen Planung dargestellt, für die Bebauungspläne aufgestellt werden könnten. Konkrete Planungsabsichten bestehen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht. Die Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan sind in den Karten Entwicklungspotenzial dargestellt.

Die bisherigen Erfahrungen mit Maßnahmen im Kernbereich haben gezeigt, dass private Sanierungsmaßnahmen erhebliche Investitionen erfordern, die von den Eigentümern oft nicht frei erbracht werden können. Auch die finanzielle Ausstattung des Förderprogramms der Gemeinde reicht für eine wirksame Unterstützung der Privateigentümer nicht aus. Ein Schwerpunkt in der Dorfentwicklung wird deshalb in der Unterstützung privater Eigentümer gesehen, um so im Bestand wirkungsvoll einen weiteren Beitrag zur Innenentwicklung leisten zu können.

Ein weiterer Schwerpunkt im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms sollte auf die Aktivierung vorhandener Baulücken in den Baugebieten gelegt werden. Ziel ist es, Eigentümer zu motivieren, vorgehaltene Grundstücke für den Verkauf an Interessenten freizugeben. Ein Mittel kann die Etablierung einer Grundstücksbörse sein.

Weitere Herausforderungen werden in dem Flächenverbrauch für neue Baugebiete gesehen: vorrangig sollten Baulücken und Leerstände, die in Privateigentum stehen, für Bauwillige verfügbar gemacht werden. Auch die Anforderungen für die energetische Gebäudesanierung (Eigentümer haben

Potenziale bisher nicht ausreichend erkannt) und die Schaffung von Mietwohnraum sind im Rahmen der Innenentwicklung als Themen genannt worden.

### **3.3 Städtebauliche Problemlagen, strategische Sanierungsbereiche**

Strategische Sanierungsbereiche kennzeichnen Teilgebiete mit besonderen städtebaulichen Problemstellungen, deren Erhalt und Entwicklung von besonderer Bedeutung ist. Sie sind eine Möglichkeit, in kommunaler–privater Kooperation identitätsstiftende Vorhaben umzusetzen. Schwerpunkt ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände in Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Trägern. Sie haben das Ziel, unter dem Dach einer gemeinsamen Strategie und unter Beteiligung mehrerer Vorhabenträger Maßnahmen der Innenentwicklung konzentriert zu entwickeln und umzusetzen. Dazu gehören die Beseitigung von Leerstand und innerörtlicher Flächen wie Baulücken und Brachen, die Schaffung von Wohnraum, der Erhalt und die Entwicklung der Daseinsvorsorge oder die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Ausgesprochene städtebauliche Problemlagen sind im Rahmen des Entwicklungskonzepts nicht identifiziert.

### **3.4 Umfrageergebnisse mit Bezug zur städtebaulichen Innenentwicklung**

Etwa 96 Prozent der Menschen, die sich an der Online-Umfrage zur Dorfentwicklung beteiligt haben, bewerten den Erhalt und die Förderung der Ortskerne (Gestaltung, Angebote, Funktionen) für wichtig bis sehr wichtig.

Genauere Aussagen enthalten die freien Antwortmöglichkeiten. Hier wird häufiger bemängelt, dass bezahlbarer Wohnraum oder bezahlbare Grundstücke fehlten, die es den Menschen, insbesondere jüngeren Menschen, ermöglichen würden in Elz zu bauen und zu wohnen. Dadurch setzes den Nachfolgenerationen nicht möglich, in Elz zu bleiben. Auch für Zuziehende würde die Möglichkeit genommen, Elz als Lebensmittelpunkt zu wählen.

Ebenfalls breiten Raum nehmen Hinweise auf eine aus Sicht der Teilnehmenden unzureichenden Gestaltung von Verkehrsflächen, Frei- und Grünflächen ein. Hier wird vielfach dringender Handlungsbedarf gesehen.

## 4 Örtliche Infrastruktur

Die tabellarische Gesamtübersicht über die Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur befindet sich im Anlagenband (dort Punkt 1.4).

### 4.1 Grundversorgung, Daseinsvorsorge

In Malmeneich bestehen keine Angebote für die **Grundversorgung**.

In Elz ist die Grundversorgung durch einen großflächigen Vollversorgermarkt (*REWE*) und einen Lebensmitteldiscounter (*NETTO*) sowie einen Frischemarkt sichergestellt. Darüber hinaus besteht eine Reihe von Fachgeschäften (Fahrradladen, Möbelgeschäft, Blumengeschäft, Apotheke, Schuhe, Bekleidung, Elektrofachmarkt, Spielwaren).

Die **medizinische Versorgung** ist mit fünf allgemeinmedizinischen Arztpraxen, einer Kinderärztin und vier Zahnarztpraxen aktuell sichergestellt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere physiotherapeutische Praxen, die Caritas Sozialstation und Apotheken vor Ort. Die Angebote der medizinischen Versorgung sind in Elz konzentriert, in Malmeneich gibt es keine Einrichtungen.

Für Senior/-innen gibt es zwei **Pflegeheime** (Caritas St. Josefshaus und Alloheim SWZ-Seniorenwohnenzentrum Haus Elz) mit Tagespflegeeinrichtung und mehrere Wohnanlagen für barrierefreies Wohnen. Die Gemeindepflegerin ist Ansprechpartnerin für die Belange der Senioren im medizinischen, pflegerischen oder psychosozialen Bereich (Büro im Rathaus; Beratung via Telefon, Sprechzeiten im Büro oder Hausbesuche).

Auch das **gastronomische Angebot** findet sich gebündelt in Elz, in Malmeneich besteht kein Angebot.

In der Gemeinde Elz gibt es zwei Gemeindekindergärten und eine Kindertagesstätte der kath. Kirchengemeinde. Eine privat getragene Kinderkrippe ergänzt das Angebot an **Kindertagesstätten**.

Im Kernort Elz steht den **Grundschülerinnen und Grundschüler** mit der *Oranienschule* eine zweizügige Grundschule sowie mit der *Erlenbachschule* eine Grund- und Mittelstufenschule mit besonderen Schwerpunkten zur Verfügung.

Im benachbarten Limburg befinden sich verschiedene **weiterführende und auch berufsbildende Schulen**, in etwas größerer Entfernung z. B. auch die *Staatliche Technikakademie Weilburg*.

Im Bereich **Hochschulbildung** bietet die *Technische Hochschule Mittelhessen* am Studienort Limburg aktuell zehn Studiengänge an, außerdem unterhält die *Steinbeis Hochschule* als private Hochschule in freier Trägerschaft eine Außenstelle in der Kreisstadt. Weitere Universitätsstandorte befinden sich in erreichbarer Nähe, z. B. Koblenz (ca. 40 km Entfernung), Gießen (ca. 60 km) oder Frankfurt/Rhein-Main (ca. 80 km).

Im Bereich der **außerschulischen Bildung** bietet die VHS Limburg-Weilburg e. V. in der Außenstelle Elz regelmäßig Kurse aus verschiedenen Bereichen an. Kursorte sind z. B. die Erlenbachschule oder die Sporthalle.

Im sogenannten **Stricksinehaus**, direkt am Rathaus, befindet sich die ausschließlich ehrenamtlich geführte **katholische öffentliche Bücherei**. Neben einer großen Auswahl verschiedener Medien<sup>5</sup> finden hier auch Veranstaltungen wie z. B. ein Plaudercafé für Senior/-innen, ein literarischer und kulinarischer Abend oder Formate für Kinder statt (Kleine Detektive).

Auf Initiative der Gemeindepflegerin bringt das **Bücher Taxi** als ergänzendes ehrenamtliches Angebot Personen, die wegen ihres hohen Alters, einer Behinderung oder Krankheit die Bücherei nicht selbst aufsuchen können, Bücher nach Hause.



**Abb. 21** Elz, **Stricksinehaus** mit kath. öffentlicher Bücherei

Quelle: Eigene Aufnahme.

Als **außerschulischer Lernort** entsteht im Elzer Wald aktuell eine **Grill- und Umwelthütte** mit separatem Schulungsraum für Kindergärten, Schulen und Erwachsenenbildung. Die Maßnahme wird mit LEADER-Mitteln umgesetzt und wird über ihre Funktion als Begegnungsort hinaus **Schulungs- und Bildungsstätte** sein.



**Abb. 22** Grill- und Umwelthütte (im Aufbau).

Quelle: Gemeinde Elz.

<sup>5</sup> mehr als 11 000 Medien und mehr als 22 000 elektronische Medien

## 4.2 Begegnungsstätten

### 4.2.1 Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen: Angebot, Nutzung und Auslastung

Sowohl im Kernort Elz als auch im Ortsteil Malmeneich gibt es jeweils eine komplett barrierefreie öffentliche Gemeinschaftseinrichtung.

Mit dem 1981 eingeweihten **Bürgerhaus im Kernort Elz (BGH)** verfügt die Gemeinde über ein öffentliches Haus in der Ortsmitte. Bei Planung und Bau wurde besonderer Wert auf eine gute Akustik gelegt, da das Bürgerhaus schwerpunktmäßig für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden sollte. Im Jahr 2006 wurde ein neuer Technikraum eingerichtet, um den gestiegenen Ansprüchen zu entsprechen. Das Bürgerhaus bietet einen großen Saal mit Bühne, der über die Gemeindeverwaltung buchbar ist. Die Reservierung des kleinen Saals, des Clubraums und der Keglerschänke erfolgen über den Pächter der sich im Haus befindlichen Speisegaststätte „Bei Taki“. Das barrierefreie Bürgerhaus verfügt seit 2023 neben dem vorderseitigen zusätzlich über einen rückseitigen barrierefreien Zugang.



**Abb. 23** Bürgerhaus Elz.

Quelle: Gemeinde Elz auf [www.elz.de](http://www.elz.de) am 03.11.2023.

Im Bürgerhaus Elz finden keine regelmäßigen Nutzungen statt. Die Einrichtung wird unregelmäßig, aber häufig für zahlreiche, teilweise sich wiederholende Zwecke genutzt. Hier finden unter anderem Sitzungen und Veranstaltungen von Vereinen, Proben und Aufführungen/Konzerte, Vorträge oder Fortbildungen, Ehrungen, Fasching, Kirmes und Bälle statt, es wird aber z. B. auch zur Blutspende, als Wahllokal und für private Feiern genutzt.

Das Dorfgemeinschaftshaus in Malmeneich wurde 2002 umgebaut und erweitert. Aus einem kleinen Feuerwehrgerätehaus mit einem Einstellplatz wurde so das neue Feuerwehrgerätehaus Malmeneich mit einem großen Raum für die Dorfgemeinschaft. Der im 1. Obergeschoss gelegene **Dorfgemeinschaftsraum (DGR)** ist über einen Aufzug barrierefrei erreichbar und dient den Einwohner/-innen, Vereinen und Verbänden der Gemeinde Elz zu sportlichen, kulturellen, politischen und familiären Zwecken. Gleichzeitig ist er Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr.



**Abb. 24** DGR Malmeneich.



**Abb. 25** Freiwillige Feuerwehr und DGR Malmeneich.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

Im Dorfgemeinschaftsraum Malmeneich finden regelmäßige wöchentliche Nutzungen statt, etwa durch die örtliche Gymnastikgruppe oder die Freiwillige Feuerwehr. Weitere monatliche Nutzungen finden regelmäßig durch den Kultur- und Freizeitverein statt. Auch private Feiern werden im DGR Malmeneich durchgeführt. Größere Veranstaltungen wie Dorffeste, Seniorenweihnacht oder Ähnliches finden hier jedoch nicht statt, sondern zentral im Kernort Elz.

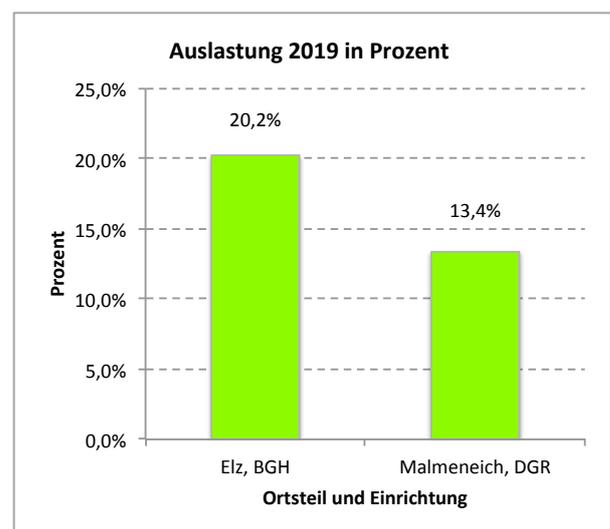
	Elz, BGH	Malmeneich, DGR
<b>Träger</b>	Gemeinde Elz	Gemeinde Elz
<b>Betrieb</b>	Gemeinde Elz/Pächter Gastronomie	Gemeinde Elz
<b>Baujahr</b>	1981 Einweihung, 2006 neuer Technikraum	Umbau & Erweiterung 2002, Inbetriebnahme 2003
<b>Barrierefreiheit</b>	barrierefrei, auch WC; barrierefreie Zugänge von Lehrgasse (vorn) und neu seit 2023 von Bachgasse (rückseitig)	barrierefrei, auch WC; barrierefreier Zugang vorderseitig über Rampe, Aufzug ins 1. OG
<b>Räume &amp; Größe</b>	655 Sitzplätze (großer Saal max. 476, kleiner Saal max. 179 Sitzplätze), Clubraum und Keglerschänke mit 2 Kegelbahnen	Max. 100 Sitzplätze, Theke und Küche mit gastronomischer Infrastruktur
<b>Nutzung</b>	unregelmäßige Nutzungen, z. B. Veranstaltungen, Feste, Konzerte, Messen, , Sitzungen, private Feiern, Vorträge, Schulungen, Bälle etc.	regelmäßige Nutzungen durch örtliche Vereine; unregelmäßige Nutzungen durch private Feiern
<b>Auslastung (2019)</b>	20,2 %	13,4 %

**Tab. 4** Kenndaten öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen: BGH Elz und DGR Malmeneich.

Quelle: Gemeinde Elz, eigene Darstellung.

Bei der **Berechnung der Auslastung** wurde eine Nutzungsdauer von 5.840 Stunden pro Jahr als maximal mögliche Gesamtnutzungszeit angesetzt. Dies entspricht einer möglichen Nutzung von 16 Stunden am Tag an 365 Tagen. Es existiert eine Empfehlung des Hessischen Rechnungshofes aus dem Jahr 2008, nach der eine Auslastung von 10 % und mehr als Mindestauslastung definiert wurde. Dies entspricht also 584 Stunden pro Jahr. Eine Auslastung von über 45 % wird als „sehr gut“ eingestuft.

Auch im Jahr 2022 hatten die Belegungszahlen der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen in der Gemeinde Elz noch nicht das vorpandemische Niveau zurückerlangt. Aus diesem Grund wurden für die Berechnung der Auslastung die Belegungszahlen aus dem Jahr 2019 herangezogen.



**Abb. 26** Prozentuale Auslastung der öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeinde Elz im Jahr 2019.

Quelle: Gemeinde Elz, eigene Berechnung und Darstellung.

Die Belegungen für das BGH Elz im Jahr 2019 wurden auf den Tag genau übermittelt und dienen als Grundlage für die Berechnung der Auslastung. Die Belegungszeiten können in folgende Kategorien unterteilt werden:

Kategorie	Nutzdauer
Private Feiern (ganztägige Nutzung, inkl. Auf- und Abbau)	16 Std.
Sonderveranstaltungen	16 Std. je Tag
Kirmes, Fasching, Messen etc. je Tag zzgl. 16 h Auf- und Abbau	16 Std. je Tag + 16 Std.
Schulungen, Fortbildungen	10 Std.
Weihnachtsfeiern, Seniorenkaffee, Konzerte	8 Std.
Blutspende (inkl. Auf- und Abbau)	6 Std.
Gemeindevertretungssitzungen, Mitglieder-/Jahreshauptversammlungen der Vereine, Vorstands- und Vereinssitzungen	4 Std.

**Tab. 5** Kategorisierung von Nutzungen und Belegungsdauer im BGH Elz.

Quelle: Gemeinde Elz, eigene Darstellung, 2023.

#### 4.2.2 Weitere Begegnungsorte

Als Anlaufstelle und Treffpunkt für Kinder und Jugendliche dient das 2010 eröffnete **Jugendhaus** in zentraler Lage im Kernort. Aktuell ist es an vier Tagen in der Woche nachmittags für einen offenen Treff geöffnet, zusätzlich gibt es das Angebot einer persönlichen Sprechstunde. Die Gemeinde betreibt bereits seit dem Jahr 2003 ein Jugendbüro, das derzeit mit einem hauptamtlich beschäftigten Jugendarbeiter sowie einer pädagogischen Mitarbeiterin besetzt ist.



**Abb. 27** Jugendhaus.

Quelle: Eigene Aufnahme.



**Abb. 28** Haus der Vereine.

Quelle: Eigene Aufnahme.

Das ehemalige Feuerwehrgerätehauses im Kernort Elz steht seit 2004 als **Haus der Vereine** vollumfänglich den Elzer Vereinen zur Verfügung und wird intensiv genutzt. Zahlreiche Vereine haben hier Räumlichkeiten angemietet<sup>6</sup>. Im Keller und im hinteren Teil der Garage sind zudem Lager Räume für die Vereine vorhanden. Das *Haus der Vereine* ist aktuell vollständig vermietet.

<sup>6</sup> Musikverein Elzer Musikanten e.V., MGV Frohsinn Elz e. V., Elzer Künstlerwerkstatt, DLRG Ortsgruppe Elz, Elzer Geschichts- und Museumsverein, Kanarien- und Vogelschutzverein e. V., Kulturkreis Elzer Bürgerhaus e. V. und Royal-Ballett Elz.

Sowohl die kath. als auch die ev. Pfarrgemeinde unterhalten ein **Pfarrheim**, das Treffpunkt und Raum für kirchliche Gruppierungen und Veranstaltungen ist.

Mit Unterstützung von LEADER-Mitteln entsteht im Elzer Wald aktuell die **Grill- und Umwelthütte** (vgl. Kap. 4.1).

Der im Elzer Wald gelegene **Grillplatz** der Gemeinde dient mit zwei überdachten Bereichen (einer davon mit Feuerstelle), Stromanschluss und Toilettenwagen als Treffpunkt und Begegnungsort im Freien.

Das **Naherholungsgebiet Anlagen** ist ein kleines, vom Verschönerungsverein 1912 e. V. Elz gepflegtes Waldareal, das nördlich von Kirche und Erlenbachschule auf einer Anhöhe in Richtung Malmeneich direkt neben dem Turnplatz gelegen ist. Neben einer Minigolfanlage, einem Spielplatz und einem Café befindet sich dort der Musikantenbrunnen. Er weist auf die musikalische Tradition der Elzer hin. Neupflanzungen sind teilweise über Patenschaften der Bürgerinnen und Bürger realisiert worden, auch Sitzbänke wurden gestiftet.



**Abb. 29** Eindrücke Naherholungsgebiet Anlagen.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

Die Gemeinde verfügt über insgesamt **zehn Spiel- und drei Bolzplätze**. Neben der **Freizeitanlage "Unterm Wassergraben"**, die unter anderem mit Basketballkäfig, Skateanlage, Pumptrack und Bewegungselementen für Jung und Alt ausgestattet ist, und dem **Freibad** gibt es **mehrere Sportanlagen**.

Die vorhandenen Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sind in der Tabelle Infrastruktur im Anlagenband aufgelistet.



**Abb. 30** Freizeitanlage "Unterm Wassergraben".

Quelle: Eigene Aufnahme

Im Rahmen der **Bürgermitwirkung** wurden in einer **öffentlichen Veranstaltung** (vgl. Kap. V.) in verschiedenen Themenfeldern Handlungsbedarfe und -ansätze erarbeitet und diskutiert. Im Themenfeld „Gemeinschaftseinrichtungen, Kultur und Soziales“ wurde dabei sowohl der Ausbau vorhandener Angebote als auch die Einrichtung neuer Angebote vorgeschlagen, wie z. B.: Mehrgenerationenprojekte und gemeinschaftsbildende Maßnahmen (Anlage eines Gemeinschaftsgartens, Turniere/Aktionen in den Freizeitanlagen etc.) oder mehr Angebote für spezifische Gruppen schaffen („jüngere“ Senior/-innen, Jugend, Vereine).

Weiterhin bewerteten insgesamt 86,7 % der Teilnehmenden der **Online-Umfrage** zur Wohn- und Lebenssituation in Elz und Malmeneich den Themenbereich „Schaffung, Erhalt und Ausbau von Infrastruktur im Bereich Gemeinschaftseinrichtungen, Kultur und Soziales“ als sehr wichtig bzw. wichtig. Rund die Hälfte der Teilnehmenden bewertet die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in Elz gut bis sehr gut (49%), etwa ein Drittel (34%) durchschnittlich.

### 4.3 Verkehr, Mobilität

Das Verkehrsaufkommen im Individualverkehr ist in der öffentlichen Diskussion in Elz ein sehr wichtiges Thema. Die Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße 8 ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 10.760 Fahrzeugen belastet<sup>7</sup> (Zählstelle in der Ortsmitte, Höhe Bachgasse). Der LKW-Anteil beträgt ca. 4 %.

Der Straßenraum ist eingeteilt in die Fahrbahnen, begleitend Parkstreifen und Bauminseln. Die Gehwege sind teilweise sehr schmal, insgesamt ist die Aufenthaltsqualität mangelhaft. An der Rathausstraße sind viele Geschäfte (Einzelhandel, Geldinstitute, Dienstleister, Gastronomie) ansässig, Kunden kommen in der Regel mit dem eigenen Auto und parken an der Straße. Durch Rangierfahrten und durch den einmündenden Verkehr aus Seitenstraßen sowie durch anhaltende Busse ist der Verkehrsfluss auf der Hauptstraße oft gebremst und es kommt zu länger anhaltenden Rückstaus. Die Qualität des Straßenraums trotz straßenbegleitender Baumpflanzungen stark eingeschränkt. Die Gehwege sind eingengt, eigene Radspuren in der Ortsdurchfahrt fehlen.

<sup>7</sup> Quelle: Hessen Mobil, Interaktive Verkehrsmengenkarte 2021, <https://mobil.hessen.de/verkehr/interaktive-verkehrsmengenkarte>)

In der Ortsdurchfahrt gibt es noch ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistungsangeboten. Aufgrund der schlechten Aufenthaltsqualität des Straßenraumes ist ein Verweilen in der Straße und das zu Fuß gehen wenig attraktiv. Beobachtungen in den Ortsbegehungen zeigen, dass Erledigungen vielfach mit dem Auto gemacht werden. Aufgrund straßenrechtlicher Bindungen und den verkehrlichen Anforderungen an die Straße hat die Gemeinde kaum eigenen Handlungsspielraum, Verbesserungen zu erreichen.

Die Bundesstraße führt weiter über Malmeneich (DTV 2021: ca. 3.650 Fahrzeuge). In Richtung Hadamar ist die Landesstraße 3462 als Verlängerung der Bundesstraße 8 in Elz mit ca. 7.600 Fahrzeugen täglich belastet (DTV 2021).



**Abb. 31** Eindrücke Verkehrssituation Ortsdurchfahrt Elz

Quelle: Eigene Aufnahmen

Im öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde mit dem Bahnhof Elz (RB 90 Westerburg-Hadamar-Limburg, „Westerwald-Sieg-Bahn“) und dem Haltepunkt Elz Süd (RB 29 Siershain-Montabaur-Limburg, „Untewesterwaldbahn“) an zwei Bahnlinien angebunden. Insgesamt fünf Buslinien ergänzen das Angebot im öffentlichen Verkehr. Die öffentlichen Verkehrslinien sind nach Limburg ausgerichtet, wo mit einem weitergehenden Angebot (IC, ICE) ein größeres Verbindungsangebot für Reisen in Deutschland und Europa besteht.

Das ÖPNV-Angebot wird seit März 2023 ergänzt durch den „Lahnstar“, ein Rufbusangebot, das ursprünglich auf das Stadtgebiet Limburg konzentriert war und inzwischen im Landkreis Limburg-Weilburg einem Bedienebiet umfasst, das Elz und einige Stadtteile der Nachbarstadt Hadamar einschließt.

Ein weiteres Angebot zur Ergänzung des ÖPNV-Angebots ist das Jugendtaxi des Landreises Limburg-Weilburg<sup>8</sup>. Die Gemeinde Elz beteiligt sich an dem Projekt. Das Angebot ist verfügbar jeweils in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag sowie in den Nächten vor gesetzlichen Feiertagen und in der Fastnachtszeit sowie in den Nächten vor den sogenannten Brückentagen (Christi Himmelfahrt, Fronleichnam). Die Nutzung ist möglich für Menschen im Alter von 14 bis 23 Jahren und setzt eine Anmeldung und einen Jugendtaxi-Ausweis voraus.

Rückmeldungen in der Online-Umfrage weisen vielfach auf die Notwendigkeit zum Bau einer Ortsumfahrung hin. Im öffentlichen Verkehr wird Verbesserungsbedarf für die Verbindungen gesehen.

#### **4.4 Energieversorgung, Regenerative Energienutzung**

Die Nutzung regenerativer Energie ist für die Gemeinde ein wichtiges Thema in der Kommunalpolitik.

Im Jahr 2016 wurde der Windpark Elzer Berg mit 6 Windenergieanlagen in Betrieb genommen. Die Gemeinde ist an dem Windpark durch Einnahmen (Festpacht + Bonus bei hohem Ertrag) beteiligt. Die Einspeisung der gewonnenen Energie erfolgt über eine 20 KV-Leitung im Umspannwerk Staffel. Gemessen am Durchschnittsverbrauch der Gemeinde (öffentliche und private Haushalte) kann der theoretisch ca. 150% des Elzer Strombedarfs decken.

Zur Nutzung der Sonnenenergie installiert die Gemeinde schrittweise Photovoltaikanlagen auf den öffentlichen Gebäuden. Darüber hinaus fördert die Gemeinde private Haushalte (Mieter und Eigentümer) beim Einbau und Einsatz von Steckersolargeräten/ Minibalkonkraftwerken.

---

<sup>8</sup> s. auch <https://www.das-jbw.de/angebote/jugendtaxi.html>, Jugendbildungswerk Limburg-Weilburg.

## 5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

### 5.1 Kommunales Engagement

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Maßnahmen angestoßen die darauf zielen, **die Wohn- und Lebensqualität in Elz insbesondere in den Ortskernen zu erhöhen**. So hat sie im Rahmen des kommunalen Programms „*Revitalisierung des Ortskerns*“ im Jahr 2008 ein Konzept für die Ortsmitte Elz erstellt und bereits eine eigene Möglichkeit geschaffen, finanzielle Unterstützung für die Sanierung alter Gebäude im Ortskern zu erhalten. Das Angebot wird gerade von jüngeren Bürgerinnen und Bürgern gut angenommen, hält aber in Anbetracht der entstehenden Kosten nur vergleichsweise geringe Mittel bereit. Ein weiterer Baustein ist das 2019 durchgeführtes Studienprojekt zur Stadtentwicklung der TU Darmstadt, in dem als Ergebnis 33 Entwürfe in fünf räumlichen Arealen, aber auch Empfehlungen für die Entwicklung der Gemeinde insgesamt formuliert wurden („*Elz – Seiltänzer & fahrende Musikanten*“).

Für das Ziel der Verbesserung der Lebensqualität stellt die Gemeinde auch personelle Ressourcen zur Verfügung. Mit der kommunalen **Jugendpflege** werden speziell die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt und entsprechende Angebote bereitgehalten. Die **Gemeindepflegerin** kümmert sich grundsätzlich um unterstützungsbedürftige Bürgerinnen und Bürger aller Altersklassen, hat aber insbesondere auch die Belange älterer Menschen im Fokus.

Elz trägt den Titel **Fairtrade-Town** und engagiert sich damit für faire Handelsbeziehungen zu benachteiligten Produzentengruppen.

Die Gemeinde gehört zudem zum hessischen Aktionsbündnis **Klimakommune** und engagiert sich mit verschiedenen Maßnahmen im Bereich Klima und Nachhaltigkeit. Neben kommunalen Förderprogrammen etwa für Dach- oder Fassadenbegrünung oder für Photovoltaikanlagen auf privaten Dächern fördert sie mit einer Baumpflanzung je Neugeborenem neben der Verbesserung des Mikroklimas durch diese Begrünungsaktion auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde.

**Kooperationen im interkommunalen Bereich** (IKZ), interkommunale Vereinbarungen und weitere Kooperationen unterschiedlicher Zusammensetzung existieren z. B. mit Hadamar, Dornburg und Elbtal im Bereich OZG (Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes, Digitalisierung), mit Limburg im Bereich Wald-/ Forstwirtschaft oder auch zwischen den Feuerwehren Elz und Beselich.

Die Gemeinde Elz liegt innerhalb der Gebietskulisse der **LEADER-Region Limburg-Weilburg** und konnte mithilfe der LEADER-Förderung bereits verschiedene öffentliche Maßnahmen umsetzen<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> s. auch <https://www.regionalentwicklung-limburg-weilburg.de/leader-projekte/>.



**Abb. 32** Beispiele für LEADER-Projekte in Elz – Kulturinsel mit Skulptur des Cuno v. Elz (links) und Denkmal „Kjärmeslied“ (rechts).

Quelle: Gemeinde Elz.

## 5.2 Bürgerschaftliches Engagement

In der Gemeinde Elz gibt es eine vielfältige Vereinskultur mit ca. 60 Vereinen aus unterschiedlichen Bereichen, darunter z. B. Sport, Feuerwehr, Musik/Gesang/Theater, Umwelt/Natur, politische und kirchliche Vereine, Fördervereine oder Kultur/Brauchtum. Die Vereine haben Bedeutung für die Freizeitgestaltung, sind aber auch eine essentielle Säule des aktiven Miteinanders in der Gemeinde und leisten einen wichtigen Beitrag zur Pflege von Kultur und Brauchtum – z. B. auch durch das Ausrichten lokaler Feste. Durch den Ortskern von Elz führt ein vom *Elzer Geschichts- und Museumsverein e. V.* ausgearbeiteter historischer Rundgang, zu dem es eine Beschreibung der auf der Route liegenden Gebäude gibt.



**Abb. 33** Historischer Ortsrundgang Elz

Quelle: Homepage der Gemeinde Elz ([www.elz.de](http://www.elz.de) → Leben in Elz → Gast in Elz → Historischer Rundgang)

Neben den Aktiven in den Vereinen gibt es weitere ehrenamtliche Akteure, z. B.

- Seniorenbeirat
- Frauenbeauftragte
- Flüchtlingshilfe
- Integrationskommission
- Essen auf Rädern (Caritas)
- Mittwochsrentner (Pflege der Elzer Anlagen)
- Diverse Frauenkreise

Innerhalb der Kirchengemeinden und Religionsgemeinschaften und in in weiteren Gruppierungen finden sich **weitere Formen von bürgerschaftlichem Engagement**. Sowohl die kath. als auch die ev. Pfarrgemeinde unterhalten ein Pfarrheim, das Treffpunkt und Raum für kirchliche Gruppierungen und Veranstaltungen ist.

Besonders hervorzuheben ist auch der seit 1979 bestehende gemeinnützige **Elzer Bürgerfonds e. V.**, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Elz in besonderen Fällen von Not und Bedürftigkeit unkompliziert zu helfen und auch Träger besonderer caritativer Einrichtungen im Einzelfall zu unterstützen. Der Verein unterstützt und beteiligt sich aber auch an gemeinnützigen Aktionen oder lokalen Festen und Veranstaltungen.<sup>10</sup>

In der im Rahmen der KEK-Erstellung durchgeführten **Befragung zur Dorfentwicklung** bewerteten 92 % der Befragten (entsprechend 608 Personen) den Themenbereich „Erhalt und Stärkung von sozialem Miteinander (z. B. Vereine, Ehrenamt/Engagement)“ als sehr wichtig bzw. wichtig. In den offenen Antworten wurde zudem mehrfach angeregt, die Rahmenbedingungen für die Vereine zu verbessern, diese stärker zu unterstützen und deren Angebot bekannter zu machen. So war auch eine Erkenntnis einer früheren Befragung von rund 160 Jugendlichen, die im Rahmen des Projekts „Elz – was geht?!“ vom Elzer Jugendbüro durchgeführt wurde, dass den Kindern und Jugendlichen das umfassende Angebot der Elzer Vereine teilweise nicht bekannt ist<sup>11</sup>.

Für viele Vereine wird es **zunehmend schwieriger, Aktive und Mitglieder zu gewinnen** – auch bei der Vorstandsbesetzung. Ein Grund kann darin gesehen werden, dass angesichts zunehmender Komplexität der Verantwortlichkeiten die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen sinkt und zur Übernahme von Verantwortung sinkt. Im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit wird vor allem ein verändertes Freizeitverhalten als ursächlich für die teilweise schwierige Nachwuchsgewinnung gesehen: Der Zeitaufwand für die Schule steigt, die verbleibende freie Zeit wird häufig mit außerschulischer Bildung und Medienzeit gefüllt.

Eine insgesamt gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vereinen, Unterstützung und Wertschätzung sowie gezielte individuelle Maßnahmen wie z. B. strukturelle Anpassungen in den einzelnen Vereinen, Strategieworkshops, aber auch Werbe- und Informationsmaßnahmen zu den vorhandenen Angeboten sind verschiedene mögliche Ansatzpunkte, um das bürgerschaftliche Engagement in der Gemeinde zu stärken.

<sup>10</sup> s. auch [www. http://elzer-buergerfonds.de](http://elzer-buergerfonds.de).

<sup>11</sup> Quelle: [https://www.elz.de/index.php?m1=1&m2=1&show=1&navi\\_type=3&h1=7&h2=41&h3=74](https://www.elz.de/index.php?m1=1&m2=1&show=1&navi_type=3&h1=7&h2=41&h3=74) am 02.11.2023.

### III. BESTANDSANALYSE / STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

#### Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfe

Ausgehend vom Basisjahr 1995 konnte die Gemeinde bis Mitte des Jahres 2023 einen Bevölkerungszuwachs um rund 10 % verzeichnen. Diese Entwicklung vollzog sich im Wesentlichen bis zum Jahr 2000 (+7 %) und schwächte sich danach ab. Betrachtet man den Zeitraum 2010–2022, war der Zuwachs mit +1,1 % deutlich schwächer und wurde ausschließlich vom Kernort Elz und von der Zuwanderung ausländischer Staatsangehöriger getragen. Die Vorausberechnung der *HessenAgentur* bis zum Jahr 2035 prognostiziert einen weiteren moderaten Anstieg bis zum Jahr 2025, danach Stagnation bzw. leichten Rückgang.

Verschiebungen in der Altersstruktur hin zu einer älteren Bevölkerung wurden auch in Elz in den vergangenen Jahren wahrgenommen, vollziehen sich im Regionalvergleich (Landkreis, Regierungsbezirk, Bundesland) aber weniger intensiv.

Der Kernort Elz ist Verwaltungssitz und Versorgungsschwerpunkt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist aktuell ebenso wie die medizinische Versorgung über ein entsprechendes Angebot im Kernort Elz gesichert – auch im Bereich Gastronomie. Einrichtungen der Kindertagespflege, die beiden Schulen und außerschulische Bildungsangebote konzentrieren sich ebenfalls auf den Kernort. Im Ortsteil Malmeneich besteht keine Vor-Ort-Versorgung.

Eine gut ausgestattete, barrierefreie öffentliche Gemeinschaftseinrichtung ist in jedem Ortsteil vorhanden. Darüber hinaus gibt es weitere Treffpunkte drinnen und auch draußen, wie z. B. zahlreiche Spielplätze in den Quartieren. Bei letzteren gibt es teilweise Nutzungs- und Funktionsmängel.

Insgesamt bieten die Hauptstraßen eine ungenügende Qualität für Fußgänger und Radfahrer. Frei- und Grünflächen fehlen oder haben geringe Attraktivität.

Die historisch gewachsenen Ortsstrukturen sind erhalten und auch in den Ortsbildern ablesbar. Es gibt wenige Leerstände, darüber hinaus aber unklare Innenentwicklungspotenziale (Leerstände einzelner Wohnungen) bzw. Sanierungsstau. Eine Baulückenerfassung wurde durchgeführt, ein aktives Management von den zumeist in Privatbesitz befindlichen Baulücken und Leerständen gibt es bisher nicht. Gleichzeitig existiert eine hohe Nachfrage im Bereich Wohnen, die auf fehlende Flächenverfügbarkeit und ein hohes Preisniveau trifft.

Die Gemeinde hat informelle Studien zur Innenentwicklung durchgeführt und geht aktiv mit drohenden Nutzungsbrachen um (z. B. „Neue Mitte“).

Bisher gibt es keine verbindlichen Regelungen zur Gebäudegestaltung in den Ortslagen.

Die Gemeinde engagiert sich im Bereich soziales Miteinander und Teilhabe. Neben einer Gemeindepflegerin unterhält sie z. B. eine Jugendpflege mit eigenem Jugendhaus im Kernort, es gibt einen Seniorenbeirat, Frauenbeauftragte und Flüchtlingshilfe. Das breite Angebot der ca. 60 Vereine ist eine wichtige Säule der Gemeinschaft vor Ort, hat aber teilweise mit den allgemeinen Trends in diesem Bereich zu kämpfen (Nachwuchssorgen bei Aktiven und Vorstandsbesetzungen).

Die Nähe zur Kreisstadt Limburg und die gute Verkehrsanbindung sowohl im Bereich Straße als auch Schiene sind sicher ein wichtiger Pull-Faktor der Gemeinde. Allerdings resultieren aus diesen Faktoren

auch die oben beschriebenen Probleme insbesondere im Bereich Wohnen, Wohn- und Lebensqualität und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Eine Minderung der Verkehrsbelastung oder Verlagerung des Verkehrsflusses aus dem Innenbereich ist mit dem Instrument der Dorfentwicklung nicht zu beeinflussen. Beeinflussbar sind aber verschiedene andere Faktoren zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität, etwa die Öffnung und Gestaltung von Frei- und Erholungsräumen in den sensiblen Bereichen. Hier setzt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde an, ebenso wie an Maßnahmen zur Verfügbarmachung bestehender Wohnpotenziale und der Stärkung des Miteinanders und der Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger.

Eine Stärken-Schwächen-Analyse in tabellarischer Form findet sich im Anlagenband (dort Punkt 3).

## IV. STRATEGIE, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

### Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzungen

Die Gemeinde Elz ist in den vergangenen Jahren gewachsen und hat eine vergleichsweise positive Bevölkerungsprognose (leichtes Wachstum mit anschließender Stagnation). Es bestehen private Initiativen zur Schaffung von Wohnraum durch Ersatzbebauung und Nachverdichtung im Innenbereich. Es stehen jedoch keine Flächen, Grundstücke oder Gebäude für den Verbleib junger Familien zur Verfügung. Für die wenigen verfügbaren Grundstücke und Immobilien sind die aufgerufenen Preise für Familien kaum erschwinglich.

Kurz- und mittelfristig sind Strategien zu entwickeln, Baulücken in den Baugebieten zu aktivieren. Ein gewisses Entwicklungspotenzial zur Bedarfsdeckung wird im Umbau vorhandener Scheunen gesehen.

Zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums im Innenbereich können Maßnahmen entwickelt werden, Freiräume zu öffnen, öffentlichen Nutzungen zugänglich zu machen und zu gestalten. Ansätze für ortsbezogene Maßnahmen können dem abgeschlossenen Studienprojekt (Gemeinde in Kooperation mit der TU Darmstadt, 2019) abgeleitet werden. Für die Umsetzung von Projekten sollten Strategien zur kooperativen Umsetzung von Maßnahmen entwickelt werden.

Die Gemeinde verfügt über eine aktuell gute Infrastruktur in der Daseinsvorsorge und Grundversorgung. Die Erreichbarkeit der vorhandenen Angebote vor Ort sowie im benachbarten Limburg insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist ein wichtiges Thema. Erreichbarkeit und Teilhabe beziehen sich aber neben der Minderung oder Beseitigung physischer Hemmnisse oder Barrieren auch auf ideelle Barrieren, z. B. wenn es um die Integration Zugezogener oder generationenübergreifende Perspektiven geht. Die Vereine und Gruppierungen vor Ort können mit ihrem Engagement einen wichtigen Beitrag zum sozialen Miteinander leisten, benötigen aber gute Rahmenbedingungen und die Unterstützung des Hauptamts. Vorhandene Angebote bekannter zu machen, genauer auf die Bedarfe der Zielgruppen abzustimmen und die Verbindungen und Netzwerke der lokalen Akteurinnen und Akteure z. B. mittels gemeinsamer Aktionen zu stärken ist ein Handlungsansatz im Bereich bürgerschaftlichen Engagements.

## Gebietskulisse

Mit dem kommunalen Entwicklungskonzept bewirbt sich die Gemeinde Elz mit ihren beiden Ortsteilen für die Aufnahme in das Förderprogramm der Dorfentwicklung. Die beiden Ortschaften Elz und Malmeneich sind in der Entwicklungsgenese und in den heutigen gebauten Strukturen sowie in ihren Funktionen sehr unterschiedlich. Malmeneich als Haufendorf des Niederwesterwaldes ist heute ein reiner Wohnort ohne weitere Versorgungsfunktionen. Elz als Straßendorf im landwirtschaftlichen Gunstraum des Limburger Beckens ist seit dem Mittelalter stark gewachsen, hat urbane Eigenschaften und erfüllt zentrale Funktionen des Grundzentrums mit einem vergleichsweise breiten Angebot in allen Bereichen der Daseinsvorsorge. Handlungserfordernisse im Sinne des Förderprogramms werden im Wesentlichen in diesen Bereichen gesehen:

- Stärkung der Innenentwicklung durch Aufwertung von Gebäuden und Plätzen in beiden Ortsteilen
- Schaffung sowie funktionale und gestalterische Aufwertung von innerörtlichen Freiräumen (v.a. Elz)
- Bewahrung und Entwicklung der dörflichen Baukultur in beiden Ortsteilen
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Angebote in der Grundversorgung (v.a. Malmeneich)
- Verbesserung der Wohnraumversorgung
- Bewerbung, Verknüpfung und Vernetzung der Akteur/-innen und der Angebote im Bereich bürgerschaftlichen Engagements / soziales Miteinander...

In der Umsetzungsphase sollen dafür öffentliche und private Projekte in den Handlungsfeldern realisiert werden. Ziele und mögliche Projekte sind in den nachfolgenden Abschnitten benannt, die definitive Prioritätensetzung erfolgt nach der Anerkennung der Gemeinde als Förderschwerpunkt.

Für private Maßnahmen werden im Sinne der Richtlinie zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation Fördergebiete definiert. Als Grundlage für die Festlegung der Fördergebiete werden die im Entwicklungskonzept identifizierten historischen Ortskerne herangezogen.

## Handlungsfelder

Aus der kommunalen Entwicklungsstrategie und den darin formulierten Zielsetzungen der Gemeinde ergeben sich drei thematische Handlungsfelder, in denen Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe definiert wurden:

### Handlungsfeld 1 „Innenentwicklung, Wohnangebote, Ortsbild“

Die Schaffung von Wohnangeboten im Siedlungsbestand und eine wertige Nutzung von Leerständen und minder genutzten Liegenschaften sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit der Versorgungsangebote sind die Herausforderungen für die Verwirklichung attraktiver, lebendiger Ortszentren. Dazu gilt es, Anreize für die Beseitigung von Leerständen/ Mindernutzungen zugeben, dies in Verbindung mit energetischen Anpassungen im Gebäudebestand und in regionaltypischer Maßstäblichkeit/ Materialität.

Die noch erkennbaren historischen Siedlungsstrukturen gilt es zu bewahren und durch Verwendung regionaltypischer Materialien aufzuwerten.

Einige große landwirtschaftliche Scheunen bieten ein Potenzial für die Schaffung attraktiver Wohnungen im Siedlungsbestand.

#### Ziele im Handlungsfeld 1: Innenentwicklung, Wohnangebote, Ortsbild

- 1.1. Deckung des Wohnungsbedarfs vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung mit Verbesserung des Angebots an Grundstücken und Wohnraum für Familien
- 1.2. Aktivierung entstehender Innenentwicklungspotenziale, v.a. Baulücken
- 1.3. Beachtung der Anforderungen an die Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume in der Innenentwicklungsstrategie
- 1.4. Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, v.a. unbebauter Grundstücke in den Baugebieten
- 1.5. Etablierung eines aktiven Siedlungsmanagements (Erfassung und Betreuung von Nachfragen und Innenentwicklungspotenzialen)
- 1.6. Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Ortsbilder, Förderung der regionalen Baukultur

## **Handlungsfeld 2 „Freiräume, grüne und blaue Infrastruktur“**

Die Aufenthalts- und Lebensqualität des öffentlichen Raumes wird stark bestimmt von Lage, Größe und Gestaltung von Freiräumen. Wertmindernd wirkt sich der Verkehr in der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße 8 und der Landesstraße 3462 (Limburger Straße, Rathausstraße, Pfortengasse, Hadamarer Straße) aus. Seitens der Gemeinde bestehen hier kaum eigene Handlungsmöglichkeiten. Umso wichtiger ist es, Gestaltungsspielräume abseits der Hauptstraßen zu nutzen und zu öffnen. Die Lage am Wasser ist ein Ansatzpunkt, öffentliche Freiräume attraktiv zu gestalten und gleichzeitig Maßnahmen zur Vorbeugung zu Hochwassergefahren umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse des Studienprojekts zur Stadtentwicklung „Elz - Seiltänzer und fahrende Musikanten“ (2019) der TU Darmstadt hingewiesen. Darin wird der Gemeinde die Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) empfohlen, als strategische Grundlage für die Entwicklung konkreter Maßnahmenplanungen. Viele der Studienprojekte befassen sich schwerpunktmäßig mit Freiräumen, deren Nutzung, Gestaltung und Vernetzung. Die Projektskizzen stehen aber auch im Zusammenhang mit Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung. Auch die Handlungsfelder 1 und 2 des vorliegenden Entwicklungskonzepts sind inhaltlich eng verzahnt.

### **Ziele im Handlungsfeld 2 „Freiräume, grüne und blaue Infrastruktur“**

- 2.1. Vernetzung von Wegen und Plätzen
- 2.2. Öffnung von Räumen für ein „grünes Band“ durch Elz
- 2.3. Verbesserung der Aufenthaltsqualität an Elbbach und Erbach
- 2.4. Schaffung von Retentionsflächen für den Hochwasserschutz auch im Innenbereich

### Handlungsfeld 3 „Teilhabe, Miteinander, Erreichbarkeit“

Als eine Stärke der Gemeinde Elz kann die gute Infrastruktur im Bereich Daseinsvorsorge und Grundversorgung betrachtet werden. In den Bereichen Waren & Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische Versorgung & Pflege existiert ein breites Angebot, das sich jedoch auf den Kernort konzentriert. Begegnungsorte sind grundsätzlich auch in Malmeneich vorhanden – im Kernort selbst sind Orte und Angebote aber zahlreicher und vielfältiger. Entsprechend wichtig ist es, die vorhandenen Angebote für alle erreichbar zu machen, speziell für Bürgerinnen und Bürger aus Malmeneich sowie für weniger mobile Personen (z. B. Kinder & Jugendliche sowie Senior/-innen) in beiden Ortsteilen. Neben der Beseitigung physischer Hemmnisse gilt es auch, ideelle Barrieren zu beseitigen, um die Teilhabe für Alle zu ermöglichen und dem Miteinander auf verschiedenen Ebenen Raum zu geben.

#### Ziele im Handlungsfeld 3 „Teilhabe, Miteinander, Erreichbarkeit“

- 3.1. Die Teilhabe für alle durch Beseitigung von materiellen und ideellen Barrieren fördern
- 3.2. Dem Miteinander „Raum geben“: Treffpunkte/Begegnungsorte und Angebote erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- 3.3. Engagement und Ehrenamt in der Gemeinde Elz durch attraktive Rahmenbedingungen stärken und stützen
- 3.4. Verbesserung der Erreichbarkeit der Angebote (z. B. Grundversorgung, medizinische Versorgung, soziales Miteinander), insbesondere auch für weniger mobile Menschen

### Vorgeschlagene Maßnahmen

Basierend auf

- den Erkenntnissen aus Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse und der daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategie
- vorliegenden informellen Planungen und Studien der Gemeinde (Studienprojekt zur Stadtentwicklung „Elz - Seiltänzer und fahrende Musikanten“ der TU Darmstadt (2019), kommunales Entwicklungskonzept „Neue Mitte Elz“)
- den Ergebnissen aus der Bürgermitwirkung im Rahmen der Online-Umfrage und der öffentlichen Veranstaltung sowie
- den Beratungen in den politischen Gremien der Gemeinde

entstand der im Folgenden dargestellte Katalog möglicher Maßnahmen. Alle Maßnahmen befinden sich aktuell im Stadium einer reinen Idee, ohne weitere Konkretisierung. Die Aufstellung wird nach Aufnahme der Gemeinde Elz in das hessische Dorfentwicklungsprogramm als Grundlage für den Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan (ZKFP) dienen, der dann aufzustellen ist. Die einzelnen Maßnahmen werden dafür konkretisiert, mit einer Kostenkalkulation versehen und durch die Steuerungsgruppe priorisiert werden.

Vorgeschlagene Maßnahme	HF
<b>Städtebauliche Beratung (Privatberatung, 6 Jahre)</b>	<b>1</b>
Die Förderung privater Baumaßnahmen ist die zweite wichtige Säule des Dorfentwicklungsverfahrens. Die städtebauliche und bauliche Beratung der Bauherrschaften spielt dabei eine zentrale Rolle bei der Vermittlung der Intentionen des Programms im Hinblick auf Ortsgestaltung, energetische Verbesserung sowie Stabilisierung und Verbesserung der örtlichen Wohn- und Lebensverhältnisse	
<b>Fachliche Verfahrensbegleitung (2 x 3 Jahre)</b>	<b>übergeordnet</b>
Die fachliche Verfahrensbegleitung unterstützt die Gemeindeverwaltung, die Steuerungsgruppe sowie die Akteur/-innen vor Ort bei der Umsetzung und Verstetigung des KEK-Prozesses dauerhaft über den ganzen Zeitraum der Förderphase.	
<b>Innenentwicklungsstrategie</b>	<b>1</b>
Identifizierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (z.B. Dachgeschossausbauten / Aufstockungen, Umbau von Scheunen, Ersatzbebauung), Sicherung von Vorkaufsrechten, Kommunale Beispielprojekte als Anreiz zur Nachahmung durch Private, Beratende (und finanzielle) Förderung Privater Bauherrschaften, Entwicklung von Instrumenten zur Erfassung von Leerständen und potenziellen Leerständen sowie zu deren Aktivierung, Weiterentwicklung und Verstetigung des Baulücken- und Leerstandkatasters. Gewährleistung einer attraktiven Gestaltung innerörtlicher Freiräume zur Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität.	
<b>Ortsbildentwicklung</b>	<b>1</b>
Gestaltungsfibel / Erlass von Gestaltungssatzungen für Maßnahmen in den historischen Ortskernen	
<b>Schaffung fußläufiger Verbindungen parallel zur Durchgangsstraße</b>	<b>2</b>
Untersuchung der Möglichkeiten für die Schaffung und Ergänzung von Verbindungen für eine attraktive und gefahrlose Erreichbarkeit von Geschäften, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Ansatz z.B.: „Elz - eine lebenswerte Zukunft“ aus Studienprojekt zur Stadtentwicklung der TU Darmstadt).	
<b>Öffnung des Erbaches als Aufenthaltsort und als Maßnahme zur Renaturierung und zum Hochwasserschutz</b>	<b>2 + 3</b>
Aufwertung des Fließgewässers durch Rückbau / Umbau von Uferbefestigungen, Schaffung von Zugängen zum Gewässer, Schaffung von Retentionsraum. (Ansatz z.B.: Studienprojekt zur Stadtentwicklung der TU Darmstadt - diverse Beiträge).	
<b>Funktionale Aufwertung Spielplätze</b>	<b>2 + 3</b>
Die große Zahl öffentlicher Spielplätze ist ein hohes Potenzial zur Sicherung innerörtlicher Aufenthaltsqualitäten in allen Quartieren. Im Lauf der Zeit ändern sich Nutzungsanforderungen an die Plätze, z.B. durch Änderungen in den Altersstrukturen.	
<b>Sicherung von Grundstücken</b>	<b>1 + 2</b>
Die Verwirklichung öffentlicher Maßnahmen hängt davon ab, dass die einzubeziehenden Grundstücke verfügbar sind. Dies setzt eine entsprechende Bodenbevorratung voraus. Hierzu können auch rechtliche Instrumente eingesetzt werden (z.B. Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung). Auch die Anwendung baurechtlicher Gebote kann in Betracht kommen.	
<b>Mehrgenerationenprojekte</b>	<b>3</b>
Verbindende Aktionen und Maßnahmen, die verschiedene Altersgruppen ansprechen, den Austausch untereinander stärken und das soziale Miteinander fördern. Einbezug auch weniger mobiler Personengruppen, ggf. gezielte Bildung von Tandem-Partnerschaften. Kurzzeit-Engagements mit geringer Verbindlichkeit, auch als Einstieg in ein längeres Engagement. Bsp.: Gemeinschaftsgarten, Turniere/Aktionen in der Freizeitanlage, künstlerisch-gestalterische Workshops etc.	
<b>Aufwertung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur</b>	<b>1, 2, 3</b>
Verbesserung der Rahmenbedingungen als Anreiz, z. B. Fahrradständer, Ladesäulen, Ruhebänke.	

## V. BÜRGERINNEN- UND BÜRGERMITWIRKUNG

### Beteiligung während der Konzepterstellungsphase

Eine erste kurze Information über die Bewerbung als Förderschwerpunkt im Dorferwicklungsprogramm fand seitens der öffentlichen Hand bereits im Rahmen einer **Bürgerversammlung nach § 8a HGO** am 04. Juli 2023 im Bürgerhaus Elz statt.

Im Auftragsklärungsgespräch zwischen Gemeinde und beauftragter Bürogemeinschaft Ende Juni 2023 wurde vereinbart, dass die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger während der Konzepterstellungsphase grundsätzlich über zwei Wege ermöglicht werden soll: **digital und in Präsenz**. Die Intention dabei war, möglichst viele Personen aus unterschiedlichen Zielgruppen zu erreichen und in den Prozess einzubinden.

Im ersten Schritt wurde eine **Online-Umfrage** zur Wohn- und Lebenssituation in Elz und Malmeneich konzipiert. In insgesamt zehn Fragen wurden Meinungen und Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger erfragt, die sich thematisch im Wesentlichen im Kontext der Dorferwicklung bewegten. Die Umfrage war über einen Zeitraum von acht Wochen aktiv (Ende Juli bis Mitte Sept. 2023).

Die Bewerbung erfolgte digital über die Internetseite und facebook-Auftritt der Gemeinde Elz, wo jeweils entweder über einen Link oder über einen QR-Code direkt auf die Startseite der Umfrage zugegriffen werden konnte. Parallel erfolgte die Bewerbung mehrfach im Mitteilungsblatt „blickpunkt“, wo ebenfalls Zugangslink und QR-Code abgedruckt waren. Zusätzlich wurde über vorhandene E-Mail-Verteiler sowie über Mund-zu-Mund-Propaganda (z. B. bei Veranstaltungen) über die Umfrage informiert und zur Teilnahme und Weiterverbreitung aufgerufen.

Die Online-Umfrage zeigte erfreulicher Weise eine sehr starke Resonanz: Insgesamt haben sich 726 Personen beteiligt, wovon 662 die Befragung komplett durchgeführt und abgeschlossen haben.

Die Ergebnisse der Umfrage wurden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung Ende September 2023 präsentiert und fanden Eingang in die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts. Der Ergebnisbericht zur Umfrage befindet sich im Anlagenband.

3
31/2023

**■ Umfrage zur Wohn- und Lebenssituation in Elz und Malmeneich**  
**Meinungsbild abgeben!**

Die Gemeinde Elz bewirbt sich mit beiden Ortsteilen um die Aufnahme in das hessische Dorferwicklungsprogramm. Ziel des Förderprogramms ist die Stärkung der Lebens- und Wohnqualität vor Ort in den Gemeinden, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Im Fall einer Aufnahme in das Programm können sowohl die Gemeinde als auch private Eigentümerinnen und Eigentümer attraktive Zuschüsse für die Aufwertung unserer Ortschaften und unserer Infrastruktur erhalten.

**Aber wie steht es eigentlich um die Gemeinde Elz? Welche Themen der Dorferwicklung sind aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger hier bei uns besonders wichtig?**  
**Hier ist Ihre Meinung gefragt!**

In der Umfrage unter dem Link <https://easy-feedback.de/Elz-da-ist-Leben-drin/1698110/nVj5t1> bitten wir Sie um Ihre Einschätzung in verschiedenen Themenbereichen, die für die Dorferwicklung relevant sind.

Die insgesamt 10 Fragen sind mehrheitlich sogenannte geschlossene Fragen, die Sie ganz einfach und schnell mittels Anklicken oder Antwortauswahl beantworten können.

Die Bearbeitungszeit liegt insgesamt bei **ca. 3 bis 5 Minuten**. Im Anschluss daran haben Sie darüber hinaus die Möglichkeit, Anmerkungen zu den gegebenen Antworten oder konkrete Anregungen frei in ein Textfeld einzugeben.

Wir hoffen auf zahlreiche Beteiligung!

Die Befragung verläuft anonym und Ihre Daten werden gemäß der DSGVO sicher und datenschutzkonform behandelt. Eine Zuordnung zu Personen ist nicht möglich.

**Wie geht es weiter?**  
Die Umfrage ist ein wichtiger Bestandteil des Kommunalen Entwicklungskonzepts für die Gemeinde Elz, das gerade für die Bewerbung erstellt wird.

Die Ergebnisse werden außerdem in der geplanten öffentlichen Veranstaltung zur Dorferwicklung im September 2023 anonymisiert vorgestellt.



**Abb. 34** Beispiel für die Bewerbung der Online-Umfrage.

Quelle: Mitteilungsblatt „blickpunkt“ Nr. 31/2023.

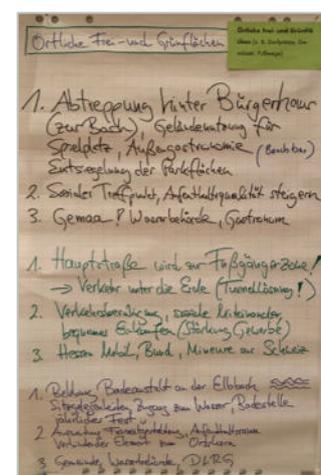
In der **öffentlichen Veranstaltung im Rahmen der KEK-Erstellung** am 27.09.2023 wurden neben wesentlichen Ergebnissen der Online-Umfrage auch Struktur und Inhalte des Entwicklungskonzepts vorgestellt. Außerdem wurden Rahmenbedingungen und Zeitläufe des Dorfentwicklungsverfahrens von einem Vertreter der Fach- und Förderbehörde erläutert.

In einer aktiven Phase diskutierten und erarbeiteten die rund 20 Teilnehmenden in Kleingruppen Handlungsbedarfe in thematischen Bereichen. Seitens der Moderation wurden dafür diejenigen Themenfelder vorgeschlagen, die in der Umfrage als besonders wichtig für die Zukunft der Gemeinde Elz gewichtet wurden. Die Arbeitsgruppen wählten folgende Themen aus:

- Gemeinschaftseinrichtungen, Kultur und Soziales
- Umwelt- und Naturschutz, Klimaschutz
- Örtliche Frei- und Grünflächen
- Mobilität

Ihre Resultate hielten die Teilnehmenden auf einem Flipchart-Papier fest und präsentierten sie anschließend im Plenum. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden den Teilnehmenden im Nachgang zur Verfügung gestellt und flossen in die Weiterarbeit am Entwicklungskonzept ein.

Die Veranstaltung wurde im Mitteilungsblatt „*blickpunkt*“ und auf der Internetseite der Gemeinde angekündigt, darüber hinaus wurden Multiplikator/-innen gezielt eingeladen.



**Abb. 35** Eindrücke aus der öffentlichen Veranstaltung zur Dorfentwicklung in Elz am 27.09.2023.

Quelle: Eigene Aufnahmen.

## Beteiligung während der Umsetzungsphase

Die Art und Weise der Bürgerbeteiligung kann variieren. Es ist jedoch wichtig, dass die Bürger/-innen frühzeitig informiert, ihre Meinungen gehört werden und sie aktiv an der Gestaltung ihrer Gemeinde teilhaben können.

Die **Steuerungsgruppe** spielt eine wichtige Rolle im Dorfentwicklungsprozess. Ihre Aufgabe ist es, den Prozess zu strukturieren und Entscheidungen zu öffentlichen Maßnahmen auf Grundlage des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans vorzubereiten. Die Zusammensetzung der Steuerungsgruppe soll relevante gesellschaftliche Gruppen und Parteien sowie die verschiedenen Altersgruppen abbilden und möglichst paritätisch mit Frauen und Männern besetzt sein. Als begleitendes und unterstützendes Gremium diskutiert und priorisiert die Steuerungsgruppe alle kommunalen und weiteren Vorhaben mit öffentlicher Funktion im Rahmen des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans nach der aktuellen *Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation*. Sie ist eine wichtige Schnittstelle zwischen den Bürger/-innen, der Verwaltung und anderen Akteur/-innen im Dorfentwicklungsprozess und wichtiger Multiplikator im Bereich der Kommunikation. Sie sorgt für eine strukturierte, koordinierte, transparente und abgestimmte Vorgehensweise und trägt dazu bei, dass die Ziele der Dorfentwicklung erreicht werden.

Darüber hinaus können die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen von **projekt- oder themenbezogenen Arbeitsgruppen** während der Umsetzungsphase aktiv am Dorfentwicklungsprozess beteiligt werden. Regelmäßige **öffentliche Veranstaltungen** sollen über den Stand des Dorfentwicklungsverfahrens in der Gemeinde sowie über die Möglichkeiten der Mitwirkung informieren. Ein besonderer Schwerpunkt wird auch auf der Information bezüglich der **Fördermöglichkeiten für private Vorhaben** und dem entsprechenden Beratungsangebot liegen.

Informationen, Einladungen und Bekanntmachungen werden – wie bereits in der Konzepterstellungphase – **über verschiedene Medien veröffentlicht** werden, z. B.

- Internet- und *facebook*-Auftritt der Gemeinde
- Mitteilungsblättchen „*blickpunkt*“ und örtliche Presse
- bestehende Netzwerke und E-Mail-Verteiler
- Multiplikatoren und Mund-zu-Mund-Propaganda,

um möglichst viele Zielgruppen zu erreichen.

## VI. FINANZLAGE UND ENGAGEMENT DER KOMMUNE

Im Hinblick auf die **finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde** konnte der kommunale Haushalt in den letzten Jahren (2018–2022) stets mit einem positiven Ergebnis abschließen, wobei im betreffenden Zeitraum Investitionsauszahlungen in Höhe von insgesamt knapp 40 Mio. Euro realisiert wurden. Seit dem Jahr 2021 konnten zudem Verbindlichkeiten abgebaut werden. Liquiditätskredite bestanden und bestehen aktuell nicht. Die Gemeinde ist finanziell in der Lage, die erforderliche Ko-Finanzierung für kommunale Maßnahmen im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms zu leisten.

Haushaltsjahr	Jahresergebnis	Verbindlichkeiten zum 31.12.	Zahlungsmittel zum 31.12.	Investitionsauszahlungen	Liquiditätskredite zum 31.12.
2022	289.475,80 €	4.100.193,31 €	10.714.540,42 €	7.360.762,36 €	- €
2021	11.026.512,64 €	5.653.861,22 €	11.987.206,08 €	26.811.093,85 €	- €
2020	1.133.045,31 €	6.097.585,92 €	4.232.207,13 €	2.571.231,06 €	- €
2019	1.274.073,63 €	6.488.575,58 €	397.291,55 €	2.149.218,98 €	- €
2018	1.006.847,56 €	5.447.319,60 €	2.784.182,91 €	991.811,63 €	- €
<b>Summe</b>	<b>14.729.954,94 €</b>	<b>27.787.535,63 €</b>	<b>30.115.428,09 €</b>	<b>39.884.117,88 €</b>	<b>- €</b>

**Tab. 6 Übersicht der Haushaltskennzahlen der Gemeinde Elz in den Jahren 2018–2022.**

Quelle: Gemeinde Elz.

Seit dem Jahr 2023 stehen die Kennzahlen des Gemeindehaushalts allen Bürgerinnen und Bürger in einer interaktiven Anwendung auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung<sup>12</sup>, was die Bedeutung von Transparenz und Beteiligung in der Gemeinde unterstreicht.

Das **Engagement der Gemeinde** zeigte sich bereits in der Konzepterstellungsphase unter anderem darin, dass trotz des kurzen Zeitrahmens und der sich zeitgleich vollziehenden Bürgermeisterneuwahl unterschiedliche Möglichkeiten der Bürgermitwirkung gewählt wurden. Neben der öffentlichen Veranstaltung, die aus einem Informations- und einem interaktiven Teil bestand, wurde im Vorfeld die öffentliche Umfrage durchgeführt, um möglichst viele Personen und Zielgruppen zu erreichen und über die Dorfentwicklung zu informieren bzw. für den gemeinsamen Prozess zu aktivieren.

Nach Anerkennung als Förderschwerpunkt wird die Gemeinde umgehend die notwendigen **Strukturen für den Eintritt in die Umsetzungsphase** in die Wege leiten und neben der Konstituierung einer Steuerungsgruppe auch in der Gemeindeverwaltung entsprechende personelle Ressourcen zur Verfügung stellen. Für die Umsetzung der im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplans darzustellenden Maßnahmen wird sie die jeweils erforderlichen Eigenmittel in den kommunalen Haushalt einstellen.

<sup>12</sup> s. auch [https://www.elz.de/index.php?m1=1&m2=1&show=1&navi\\_type=3&h1=8&h2=20&h3=0](https://www.elz.de/index.php?m1=1&m2=1&show=1&navi_type=3&h1=8&h2=20&h3=0) (bzw. <https://www.elz.de> >> Rathaus >> Kommunalfinanzen).

## VII. BESCHLUSS ZUR AUFNAHME IN DAS DORFENTWICKLUNGSPROGRAMM

Nach Empfehlung durch den Haupt- und Finanzausschuss (Sitzung vom 21.11.2023) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz am 11.12.2023 den Beschluss gefasst, den Antrag auf Aufnahme als Förderschwerpunkt in das hessische Dorfentwicklungsprogramm auf Basis des erarbeiteten KEK zu stellen.

18. Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.12.2023 - öffentlicher Teil -

### **Punkt 3: Teilnahme am Dorfentwicklungsprogramm 2023 des Landes Hessen (Antrag der CDU-Fraktion vom 24.10.2022)**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch den Vorsitzenden stellt Jörg Müller als Ausschussvorsitzender des Haupt- und Finanzausschusses zunächst die Beschlussempfehlung aus den Beratungen im Ausschuss dar.

Beschluss:

„Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag auf Aufnahme in das hessische Dorfentwicklungsprogramm 2024 als Förderschwerpunkt zu stellen. Für die Bewerbung wurde ein kommunales Entwicklungskonzept gem. den durch das HMUKLV vorgegebenen Mindestanforderungen (Stand Februar 2023) erarbeitet, welches im Weiteren das zentrale Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung und auch in anderen Bereichen kommunalen Handelns darstellt. Der Antrag auf Aufnahme erfolgt auf Basis des durch das Büro KUBUS planung und HKlinkhart, Wetzlar, erstellten kommunalen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Elz.“

Abstimmungsergebnis: 29 Ja-Stimmen

**Abb. 36** Beschluss der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.12.2023.

Quelle: Gemeinde Elz.

**Hinweis zum Umgang mit dem bestehenden kommunalen Förderprogramm „Revitalisierung des Ortskernes“ im Hinblick auf eine mögliche Aufnahme in das hessische Dorfentwicklungsprogramm:**

Beide Programme zielen auf die Stärkung der Ortskerne und der Innenentwicklung und fördern in diesem Zusammenhang u. a. Erhaltungs-, Sanierungs-, Umnutzungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Nach

Anerkennung als Förderschwerpunkt wird in Abstimmung zwischen Gemeinde, Fach- und Förderbehörde sowie WIBank eine der folgenden Optionen gewählt:

- Das Dorfentwicklungsprogramm und das Programm „Revitalisierung der Ortskerne“ werden in bisheriger Ausrichtung parallel zueinander durchgeführt. Die Dorfentwicklung erlaubt eine Kombination von Fördermitteln verschiedener Zuschussgeber, sofern sich die Summe der Zuwendungen aller öffentlich-rechtlicher Zuwendungsgeber auf weniger als 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben beläuft. Bei den weiteren Zuschüssen darf es sich außerdem nicht um EU- oder Landesmittel handeln. Zudem gäbe es die Möglichkeit, ein Vorhaben auf verschiedene Gewerke aufzuteilen. Ein Teil der Gewerke könnte somit aus dem Dorfentwicklungsprogramm gefördert werden, ein anderer Teil bzw. lediglich ein Gewerk aus dem Programm „Revitalisierung der Ortskerne“. Erforderlich dafür ist eine klare Aufteilung der Gesamtmaßnahme in Gewerke.
- Das Programm „Revitalisierung der Ortskerne“ könnte nach Anerkennung als Förderschwerpunkt in der Dorfentwicklung angepasst werden. Die Dorfentwicklung setzt nach aktueller Richtlinie beispielsweise bei investiven Vorhaben eine Mindestinvestitionssumme von 10.000 € (netto) voraus. Das Förderprogramm der Gemeinde könnte sich während der Förderphase im hessischen Dorfentwicklungsprogramm darauf konzentrieren, insbesondere kleinere Maßnahmen unter 10.000 € (netto), die zu einer Stärkung des Ortskerns führen, zu unterstützen.
- Das Programm „Revitalisierung der Ortskerne“ könnte für die Zeit der Dorfentwicklung ausgesetzt werden. Die für das Programm in den kommunalen Haushalt eingestellten Mittel könnten stattdessen z. B. für kommunale Projekte in der Dorfentwicklung verwendet werden.

**Ansprechpartner für die Dorfentwicklung:**

Thomas Emmel, Dipl. Verw. (FH) - Büroleiter

Gemeinde Elz, Rathausstraße 39, 65604 Elz

Telefon: 06431/9575-0

Durchwahl: 06431/9575-22

Fax: 06431/9575-56

E-Mail: [thomas.emmel@elz-ww.de](mailto:thomas.emmel@elz-ww.de)>

Email: [hauptamt@elz-ww.de](mailto:hauptamt@elz-ww.de)>