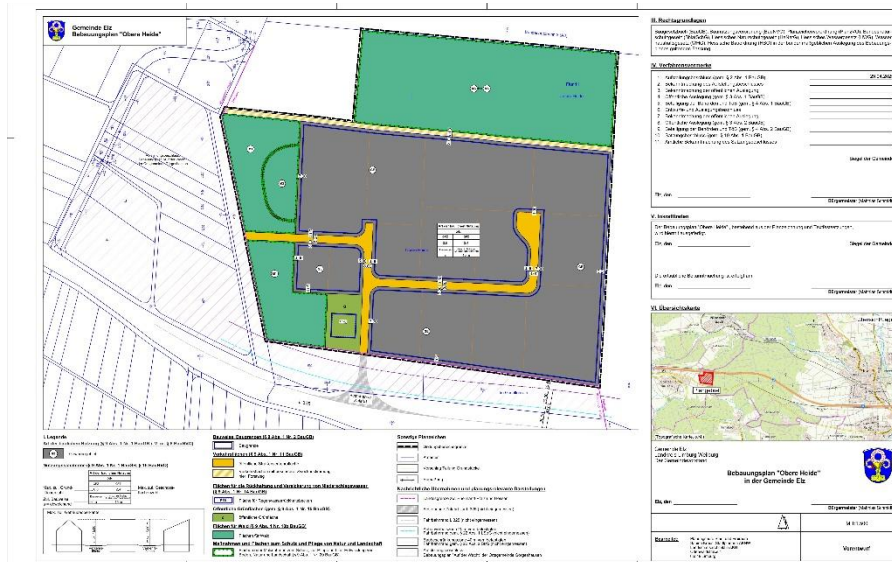




Begründung

zum Bebauungsplan „Obere Heide“ der Gemeinde Elz



Teil I: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Planstand: November 2025

Bauamt der Gemeinde Elz
Sandweg 45
65604 Elz

Leiter:
Torsten Wahler

Planstand: November 2025
Verfahrensstand: Fassung für
die Beteiligung gemäß
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhalt

T E I L 1	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	IV
1	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass, Planungsziel und Planungserfordernis.....	1
1.2	Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung	2
1.3	Konzept/Entwurfsszenario	4
1.4	Räumlicher Geltungsbereich, Lage	5
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	7
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	8
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz	10
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	14
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	18
3.1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	19
3.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO).....	19
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	19
3.1.6	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	20
3.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
3.1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).....	20
3.1.9	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	20
3.1.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	21
3.1.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	21
3.1.12	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	22
3.2	Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)	23
3.2.1	Retentionszisternen.....	23
3.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	23
3.3.1	Gestaltung von Einfriedungen	23
3.3.2	Werbeanlagen.....	23
3.4	Hinweise	24
3.4.1	Bodendenkmäler	24
3.4.2	Artenschutz	24
3.4.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	24

3.5	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	25
4	Verkehrerschließung.....	25
5	Ver- und Entsorgung	25
5.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	25
5.2	Abwasserentsorgung.....	25
5.3	Stromversorgung.....	26
5.4	Abfall.....	26
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	27
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	27
6.2	Eingriffsregelung	27
6.3	Artenschutz	27
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	27
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	27
7.2	Wasserschutzgebiete	28
8	Kampfmittel	28
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	29
10	Immissionsschutz	30
10.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung.....	30
10.2	Verkehrslärm.....	31
11	Denkmalschutz.....	31
12	Sonstige Infrastruktur	31
13	Bodenordnung.....	31
14	Flächenbilanz	32
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	3
Abbildung 2: Konzept Entwurfsszenario 1, Kraus 2025	4
Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	5
Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025.....	5
Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	6
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025	8
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025	9
Abbildung 8: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2025	10
Abbildung 9: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes	11
Abbildung 10: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025	11
Abbildung 11: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025	13

Abbildung 12: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2025	28
Abbildung 13: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation	29
Abbildung 14: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025.	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025	5
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	7
Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	32

T E I L 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung am 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Heide" in der Gemeinde Elz im Regelverfahren sowie der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung am 16.09.2025 beschlossen.

Aufgrund des Fortgangs der Maßnahmenplanung und erfolgter Abstimmungen mit den Fachbehörden wurde der Geltungsbereich, abweichend zum Aufstellungsbeschluss, um eine Teilfläche des Flurstücks 4/6 der Flur 11 erweitert, die in erste Linie der Ausweisung von Maßnahmenflächen und der Sicherung eines Forstweges dient.

1.1 Anlass, Planungsziel und Planungserfordernis

Das Bundeswehrdepot, an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Görgeshausen, wird seit 1997 nicht mehr militärisch genutzt. Danach diente bis in das Jahr 2002 das Gelände der Deutschen Bahn AG als Standort für die Abwicklung der Errichtung der ICE Neubaustrecke Köln-Rhein/Main. Bereits in den Jahren 1999/2000 gab es erste Überlegungen in der Gemeinde Elz das Plangebiet interkommunal zu entwickeln.

2006 kaufte die Gemeinde Elz den ca. 88.685 m² großen hessischen Teil des ehemaligen Bundeswehrdepots. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemarkung der Ortsgemeinde Görgeshausen die den rheinlandpfälzischen Teil des ehemaligen Bundeswehrdepots erwarb. Im Jahr 2007 erfolgte ein erster Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren „Obere Heide“ der Gemeinde Elz mit einer notwendigen Flächennutzungsplanänderung für ein Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes.

Durch Anfragen von Hessen Mobil bezüglich der Entwicklung einer Tank- und Rastanlage wurde das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt. Im Jahr 2013 wurde ein Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren inkl. FNP Änderung „Tank- und Rastanlage Elzer Berg“ gefasst und im Jahr 2014 ein Antrag auf Abweichung des Regionalplan Mittelhessen 2010 beim Regierungspräsidium Gießen gestellt. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen durch Hessen Mobil und nachfolgend der Autobahn GmbH sowie einer problematischen interkommunaler Zusammenarbeit und Widerstand der Nachbargemeinde wurde das Bauleitverfahren schlussendlich in 2025 fallen gelassen. Somit soll die seit 2007 bestehende Interessenslage ein Gewerbegebiet auf den Konversionsflächen zu entwickeln wieder aufgegriffen werden, insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbegrundstücken.

In den vergangen 3 Jahren besteht in der Gemeinde Elz eine erhöhte und steigende Nachfrage an Gewerbeflächen. Das bestehende Gewerbegebiet aus dem Jahr 1971 nordwestlich der Kerngemeinde, an der B 8, ist bereits vollständig vermarktet und bietet keine umfänglichen Entwicklungsmöglichkeiten. Um den interessierten Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in der Gemeinde zu ermöglichen und den Bedarf an Flächen zu decken, möchte die Gemeinde auf den in ihren Eigentum stehenden Flächen, innerhalb des ehemaligen Depotgeländes, ein Gewerbegebiet entwickeln.

Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz als Sonderbaufläche „Bund“ und Waldflächen Bestand ausgewiesen ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Mit dem Bebauungsplan „Obere Heide“ wird das Ziel verfolgt, auf den Konversionsflächen des ehemaligen Bundeswehrdepots ein Gewerbegebiet zu entwickeln, um der Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden.

1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren eine Bedarfsanalyse unter den Gewerbetreibenden innerhalb der Gemeinde durchgeführt, nachdem in den vergangenen Jahren kontinuierlich immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. In diesem Verfahren wurden die bestehenden Gewerbetreibenden angeschrieben und über ihr Entwicklungsinteresse/-bedarf befragt. Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der großen Zahl der bisher eingegangenen Rückmeldungen nicht durchgeführt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt haben sich bereits zahlreiche Interessenten gemeldet, darunter viele mittelständische Betriebe aus dem Gewerbegebiet Elz sowie regional ansässige Großbetriebe.

Die gemeldeten Bedarfe, einschließlich der gewünschten Standortgrößen und Flächenanforderungen, übersteigen die Kapazitäten des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hinter dem Entenpfuhl“ (Gewerbe-/Mischgebiet), der an das bestehende Elzer Gewerbegebiet angrenzt, bereits deutlich. Das Entwicklungspotenzial der ansässigen Betriebe sowie weiterer Interessenten ist aufgrund der bereits ausgeschöpften verfügbaren Gewerbeflächen erheblich. Um deren zukünftiges Wachstum und eine nachhaltige Standortentwicklung zu ermöglichen, ist es erforderlich, geeignete Erweiterungsflächen bzw. zusätzlicher Gewerbeflächen bereitzustellen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Betriebe aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten gezwungen sind, Standortalternativen außerhalb des Gemeindegebiets in Betracht zu ziehen. Dies würde nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen, sondern auch negative Auswirkungen auf Beschäftigung (Arbeitsplätze) und kommunale Einnahmen haben.

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

Im Rahmen einer übergeordneten Standortalternativenprüfung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets wurden sämtliche Potentiale zur Neuentwicklung sowie mögliche Nachverdichtungsoptionen sorgfältig geprüft. Ziel war/ist es, eine flächensparende, städtebaulich verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen.

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



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

Während beide Flächen zur gewerblichen Nutzung geeignet sind, bietet das Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots besonders günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines reinen Gewerbegebietes. Aufgrund seiner Lage innerhalb einer einfassenden Wald-/Gehölzfläche und klarer Abgrenzung vom Siedlungszusammenhang, bestehen am Standort keine direkten Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung oder sozialen Einrichtungen. Das Grundstückspotential ermöglicht eine Ansiedlung großflächiger Betriebe.

Die direkte Lage an der Autobahn A3 mit dem Anschlusspunkt in Görgeshausen sowie die vorhandene Erschließung an die Landstraße L3447/L325 bieten eine hervorragende verkehrliche Anbindung.

Auch aus städtebaulicher Sicht entspricht die Nachnutzung einer vormals militärischen Liegenschaft den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächenentwicklung ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Aufgrund der früheren Nutzungen haben auf den Flächen umfangreiche Erdbewegungen sowie Versiegelungen stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass kein anstehender Oberboden mehr vorhanden ist und der natürliche Boden vollständig überformt wurde, sodass die ursprüngliche Bodenstruktur weitgehend zerstört ist.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen hat bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Wacht“ zur Entwicklung eines eigenen Gewerbegebiets auf ihrer Depotfläche und angrenzende Gemarkung gefasst. Die geplante Entwicklung beider Gebiete eröffnet mittelfristig die Chance auf eine abgestimmte, Gewerbegebietsentwicklung mit Synergieeffekten für beide Gemeinden.

Eine vertiefende Bewertung der Standortvorteile erfolgt in den nachfolgenden Verfahrensunterlagen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich, Lage

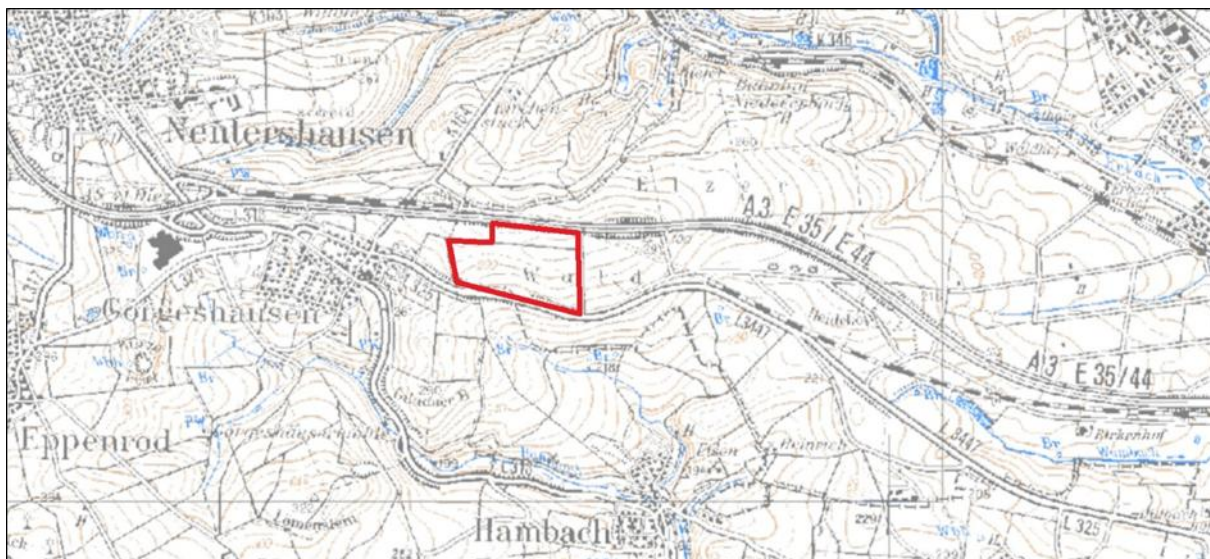


Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan

Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 3 und 4/6 teilweise

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025

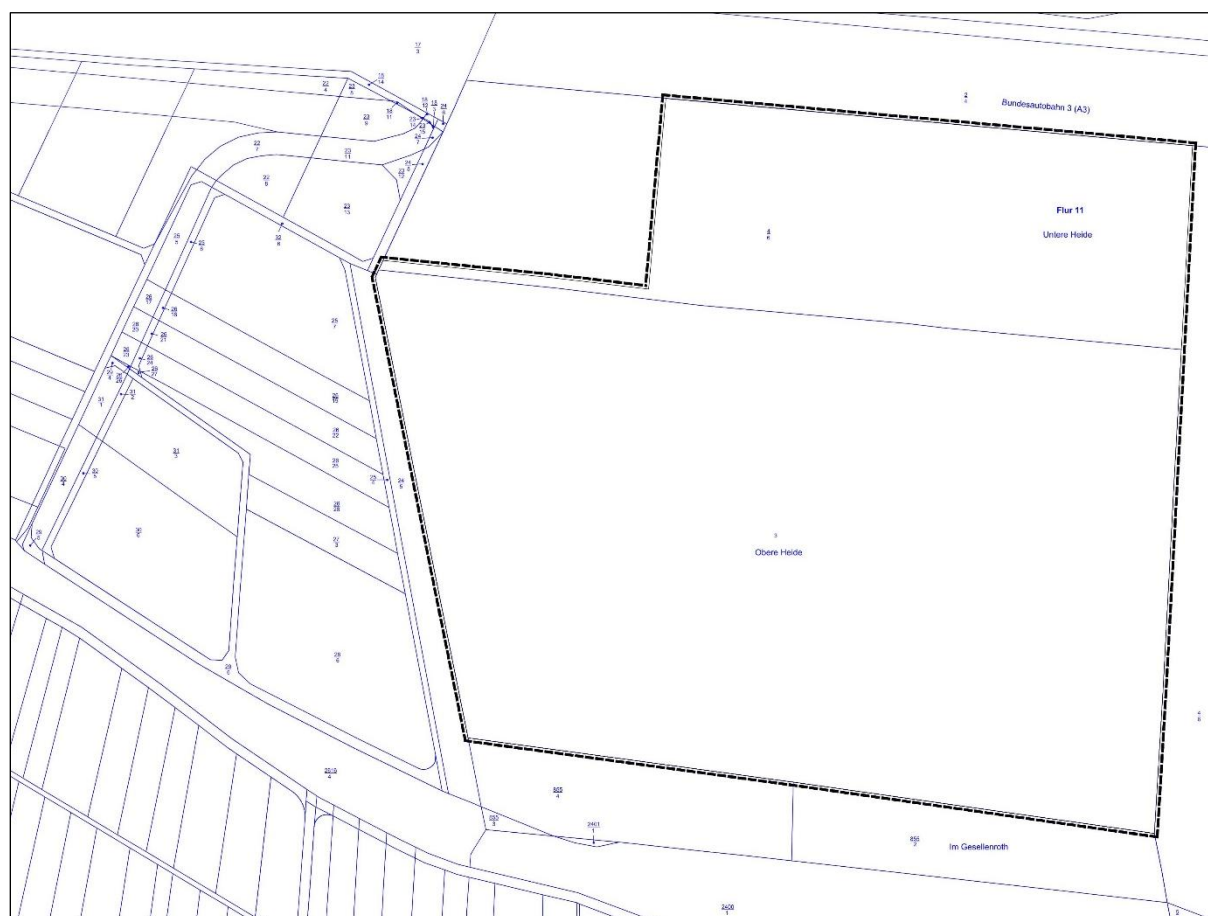


Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 116.430 m² und liegt etwa 3,8 km westlich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Elz, unmittelbar an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Es befindet sich in der Nähe (ca. 300 m) zur Ortsgemeinde Görgeshausen und wird im Süden sowie Westen von der Landesgrenze begrenzt.

Bei dem Areal handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Bundeswehrdepots mit einer heterogenen Nutzungs- und Flächenstruktur. Innerhalb des Geländes befinden sich verschiedene Gebäude/Bauwerke sowie vollständig und teilweise versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen. Ergänzt wird die Fläche durch Wald- und Gehölzstrukturen, die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe über die Jahre sukzessive entwickelt haben.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist geprägt durch Windwurfflächen und Aufforstungsbereiche. Direkt nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A3. Östlich angrenzend befinden sich zusammenhängende Waldflächen mit einzelnen Windkraftanlagen. Im Süden schließen auf rheinland-pfälzischem Gebiet weitere Flächen des ehemaligen Bundeswehrdepots an. Diese bestehen aus Gebäuden/Bauwerken, versiegelten Bereichen sowie Gehölzstrukturen. Diese Flächen sollen durch ein Bauleitplanverfahren der Ortsgemeinde Görgeshausen künftig überplant werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst. Südlich davon folgen weitere Gehölzflächen und die Landstraße L3447. Jenseits der Landstraße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 200 Metern, liegt der Friedhof der Gemeinde Görgeshausen. In rund 300 Metern Entfernung beginnt das Siedlungsgebiet der Gemeinde mit den nächstgelegenen Wohngebäuden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Landstraße L3447/L325.

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

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

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	29.04.2025
Auslegungsbeschluss	16.09.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	13.11.2025
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	13.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	21.11.2025 bis einschl. 05.01.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	21.11.2025 bis einschl. 05.01.2026
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

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

Die Gemeinde setzt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einen Zeitraum von ca. sechs Wochen an. Aufgrund der Vor-/ und Weihnachtszeit sowie des damit verbundenen Urlaubszeitraums wird diese verlängerte Beteiligungsfrist gewährt. Die Gemeinde gewährt neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen werden in der Bekanntmachung getroffen.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

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

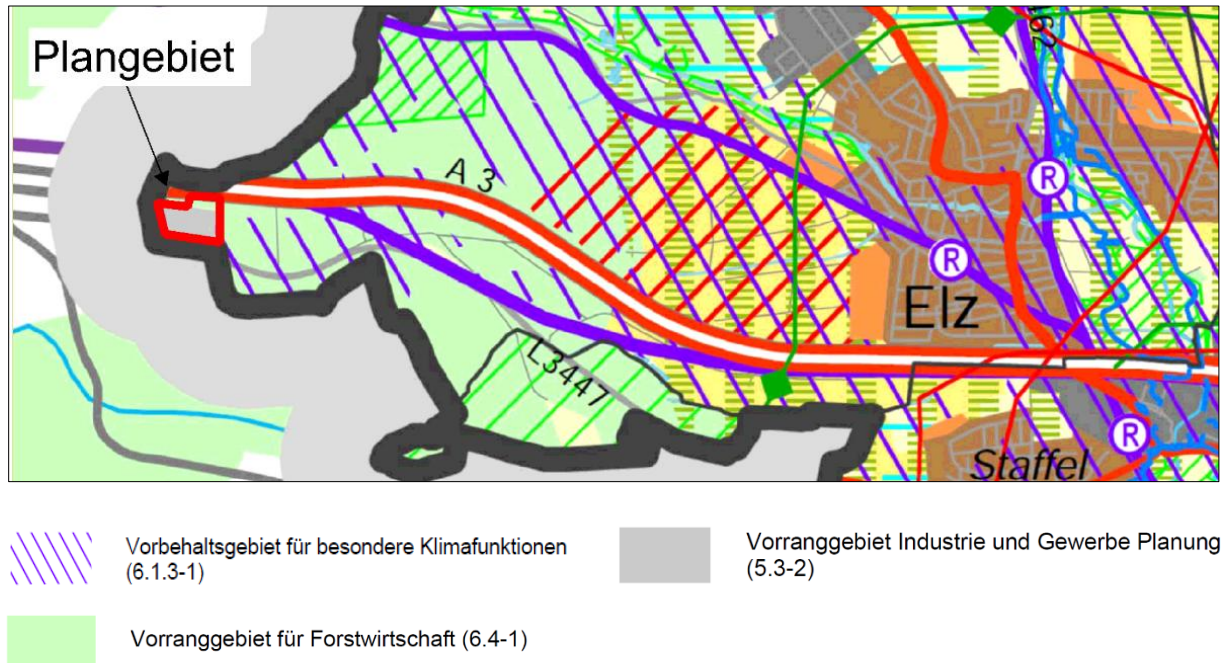


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung sowie im nördlichen Bereich in einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft.

Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (Plansatz 5.3)

5.3-2 (Z): Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.

5.3-5 (Z): Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Flächen für Industrie und Gewerbe. Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Gemäß den Zielen 5.3-2 und 5.3-5 entspricht die geplante gewerbliche Nutzung auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche den Zielen des Gebietstyps. Die Gemeinde Elz besitzt keine Flächenreserven innerhalb best. Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB), dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ und in den "unbeplanten Innenbereichen" (gem. § 34 BauGB) für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das ehemalige Bundeswehrdepot als Konversionsfläche ermöglicht eine flächensparende und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung.

Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Plansatz 6.4)

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

Die im Plangebiet vorgesehene beanspruchte Forstfläche bezieht sich auf bestehende Gehölzstrukturen im Westen des Plangebietes sowie auf die im Norden liegenden Windwurf- und geplante Aufforstungsflächen. Diese Waldflächen werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung gesichert.

Zur ökologischen Aufwertung des Waldes sind Maßnahmen vorgesehen, die sowohl der Sicherung als auch der Förderung der Waldfunktionen dienen. Hierzu zählen u.a. Waldrandgestaltungsmaßnahmen, die Anlage offener Wasserflächen in Form von Mulden, Tümpeln und Himmelsteichen, die Entnahme standortfremder Nadelgehölze sowie die Aufgabe der Bewirtschaftung von Waldflächen. Diese Maßnahmen tragen zur langfristigen Sicherung der Waldfunktionen bei. Sie stehen damit im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010.

Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen sowie die geplanten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gewährleisten, dass die Grundzüge der Raumordnung gewahrt bleiben und die Funktionen des Vorranggebietes Forstwirtschaft erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Gebietsentwicklung mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar.

Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025

In der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen (Fortschreibung 2020, Beteiligungsstand 2025), wird das Plangebiet weiterhin als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung sowie als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Hinzu kommt zukünftig die Ausweisung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Bereich des Vorranggebietes für Forstwirtschaft. Die geplante Entwicklung ist ebenso mit den regionalplanerischen Zielsetzungen der des Regionalplan Mittelhessen 2020 vereinbar.

2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

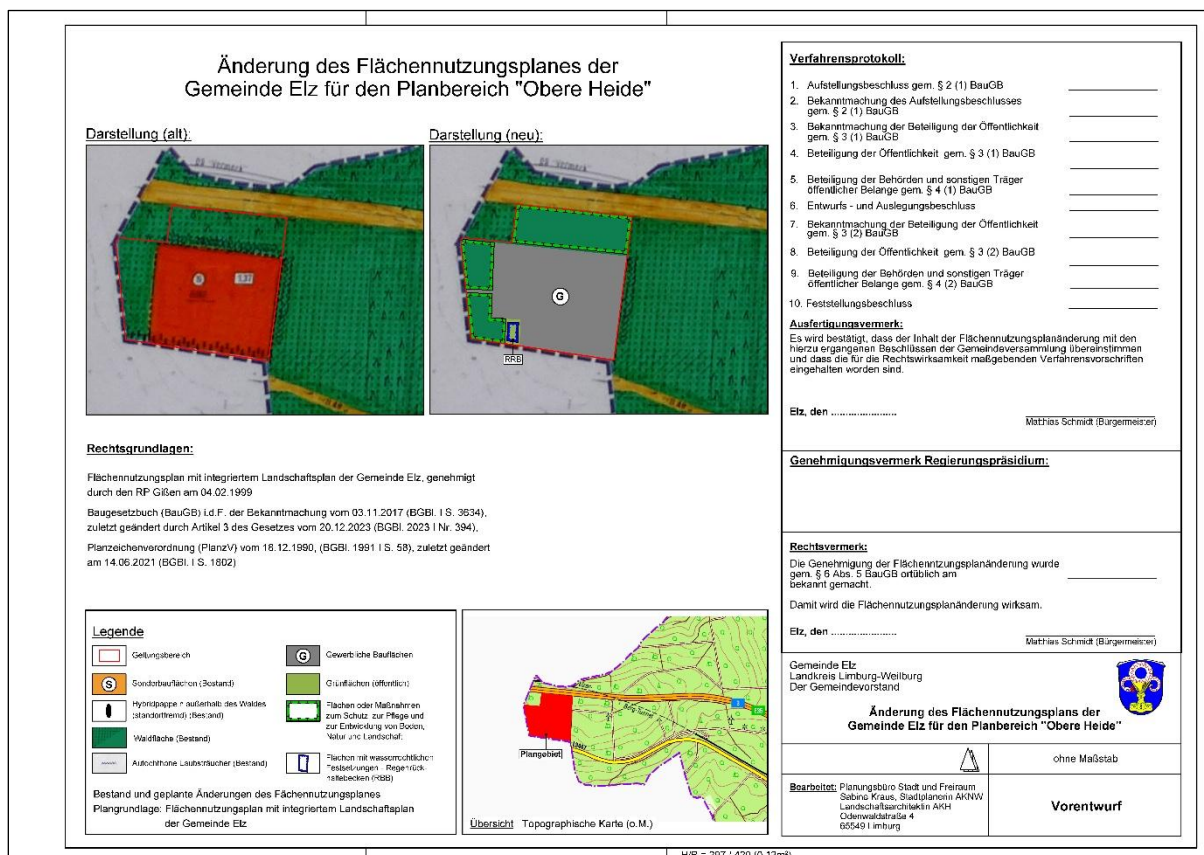


Abbildung 8: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2025

Das Plangebiet stellt sich im rechtskräftigen Gesamtlächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.1999) als Sonderbauflächen Bestand und Waldfläche Bestand dar. Am südlichen Rand der Sonderbaufläche werden Hybridpappeln außerhalb des Waldes (standortfremd) und im Norden angrenzend Autochthone Laubsträucher dargestellt. Die Ausweisung von Waldfläche Bestand setzt sich östlich fort. Im Norden wird das Plangebiet von der Autobahn (Bundesautobahn A3) gefasst.

Zu der Sonderbaufläche gibt es folgenden Hinweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (S.27 Punkt 1.37):

Darstellung eines Sondergebietes "Bund" (Treibstofflager) im Südwesten südlich der A 3 im Wald gelegen - ca. 7,5 ha.

Begründung: Nachvollzug des Bestandes.

Landschaftliche Ausgangslage und landespflegerische Bewertung:

Wie eine Grünfläche mit Rasen- und Asphaltflächen gestalteter Bereich von autochthonen Hecken umgeben, am Südrand allochthone Hybridpappelpflanzung. Landespflegerisch unerwünschte Landschaftszersiedlung.

Das Depotgelände ist mittlerweile mit autochthonen Gehölzen eingewachsen. Die dargestellten Hybridpappeln sind nicht mehr vorhanden.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Flächennutzungsplan VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen

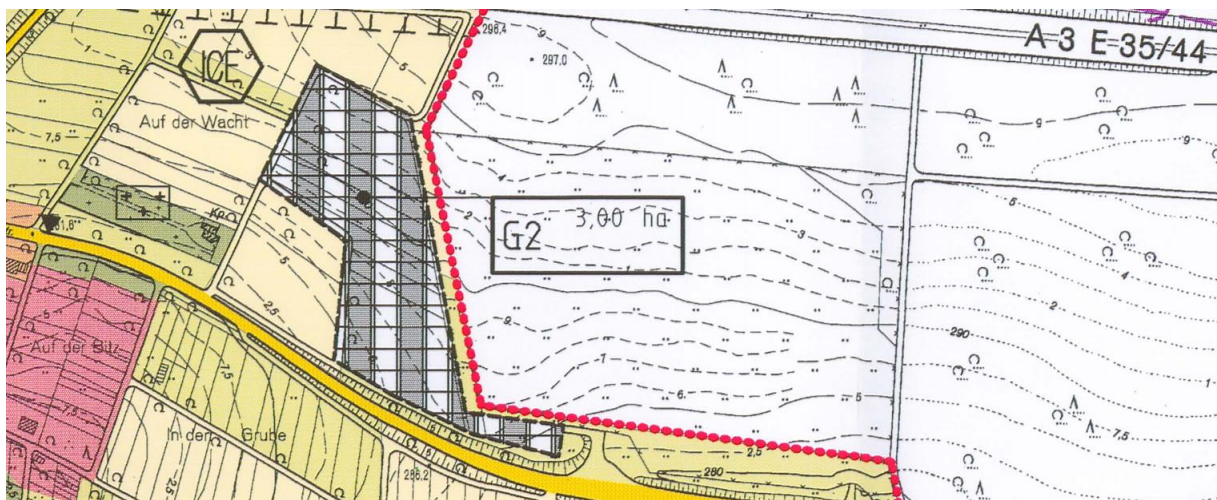


Abbildung 9: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen (Genehmigt 02.11.2001) weist in direkter Lage zur Landesgrenze Hessen – Rheinlandpfalz eine Gewerbliche Baufläche aus. Die Ortsgemeinde Görgeshausen hat für den Bereich der Gewerblichen Fläche sowie auf weiteren ergänzenden Flächen einen Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan „Auf der Wacht“) für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Jahr 2012 beschlossen, dass in den nächsten Jahren entwickelt werden soll. Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst folgenden Bereich.

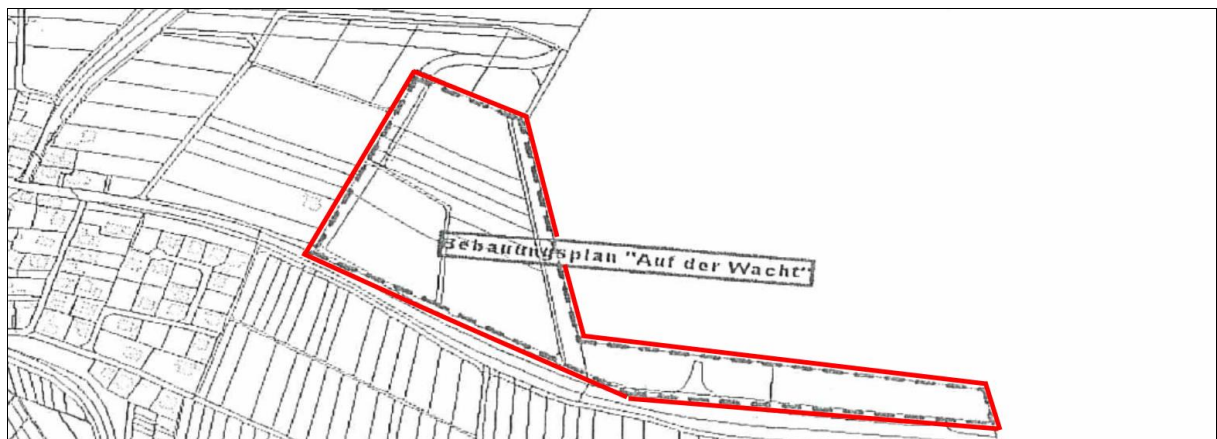


Abbildung 10: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025

2.3 Schutzgebiete und Biotope

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

Natura 2000

FFH-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldgebiet westlich von Elz“ (5513-302) befindet sich ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes. Auf Rheinland-Pfälzer Gebiet befindet sich ca. 130 m nördlich das FFH-Gebiet (Westerwälder Kuppenland, FFH-7000-018). Beide Gebiete sind räumlich durch die Bundesautobahn A3 vom Plangebiet getrennt. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund des fehlenden funktionalen direkten Zusammenhangs zwischen dem Plangebiet den im FFH Gebiet befindlichen Biotoptypen

- naturnahen Waldbereiche (Hainsimsen-Buchenwald sowie auf Basalkuppen der Waldmeister-Buchenwald)
- extensiven Offenlandbiotope aus Nass- und Feuchtwiesen,
- Kleinseggenrieden, Röhrichten und Großseggenrieden,
- mageren Wiesen und Weiden,
- Halbtrockenrasen, Borstgrasrasen
- und Zwergstrauchheiden

und Artenvorkommen

Säugetiere

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Amphibien

- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
- Kamm-Molch (*Triturus cristatus*)

Fische und Rundmäuler

- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Groppe (*Cottus gobio*)

Schmetterlinge

- Blauschillernder Feuerfalter (*Lycaena helle*)
- Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

sowie auf Grundlage der bisherigen Kartierungen von Flora und Fauna keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Westerwald, VSG-7000-002) befindet sich ca. 4,7 km nördlich in Rheinland-Pfalz. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in Hessen „Feldflur bei Limburg“ (5614-401) befindet sich ca. 8,7 km entfernt in südöstlicher Richtung. Die zu erwartenden Projekt-

wirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet in Hessen (Kiesgrube von Niederhadamar, Nr. 1533017) befindet sich ca. 4,4 km nordöstlich. In Rheinland-Pfalz (Steinbruch Fachingen, NSG-7100-123) ca. 4,8 km südöstlich.

Zweck der Unterschutzstellung des Naturschutzgebietes (Kiesgrube von Niederhadamar) ist es, das ehemalige Kiesgrubengelände mit seinen Sukzessionsflächen, Tümpeln, Quellbereichen und den angrenzenden Brach- und Grünlandflächen als Lebensraum seltener und bestandsgefährdender Amphibien-, Vögel- und Insektenarten sowie als Standort bemerkenswerter Pflanzenarten zu erhalten und langfristig zu sichern.

Schutzzweck des Naturschutzgebietes (Kiesgrube von Niederhadamar) ist die Erhaltung des aufgelassenen Steinbruchs mit seinen Wasserflächen und Flachwasserzonen als Lebensraum in ihrem Bestande bedrohter Tierarten, insbesondere seltener Vogelarten, Amphibien und Reptilien sowie als Standort seltener Pflanzen aus wissenschaftlichen Gründen.

Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der räumlichen Distanz sowie der fehlenden funktionalen Verbindung infolge der Trennung durch bestehenden Siedlungskörper und Verkehrsflächen keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele der Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) befindet sich 4,6 km südöstlich mit den besonders erhaltungswürdigen Gewässer-/ und Auenbiotopen. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes.

Naturpark

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

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das vollständig geschützte Biotop „Zwergstrauch-Heide westl. an der Oberen Heide (Schlüssel 5513B0021)“. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben Auswirkungen auf das Biotop und werden im Umweltbericht behandelt.

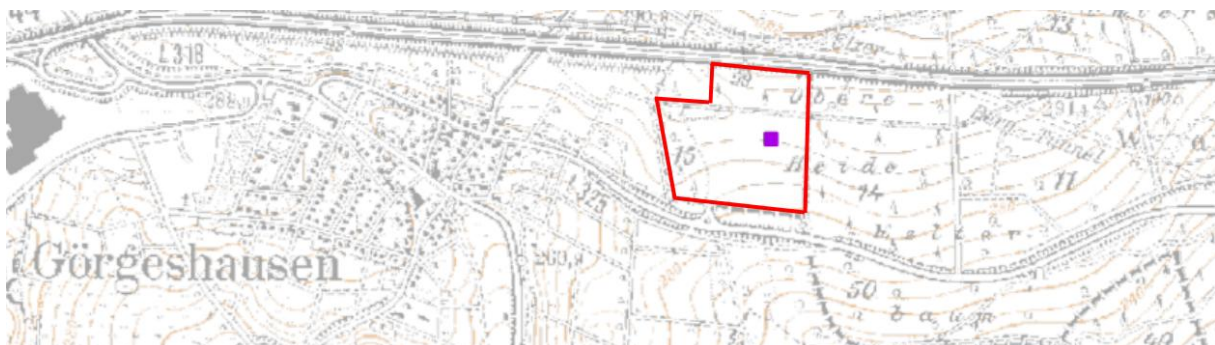


Abbildung 11: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025

Nächstgelegene, gesetzlich vollständig geschützte Biotope in Hessen sind „Feuchtbrache Bornwiese“ (5513B0023) und „Waldbach nördl. der Bornwiese“ (5513B0024) ca. 1,3 km südöstlich des Plangebietes. In Rheinland-Pfalz befindet sich das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Quellbäche um den Adamsberg“ (GB-5513-0409-2006) ca. 0,47 km nordwestlich des Plangebietes. Die Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Der nächstgelegene geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Vorwald-Stillgewässer-Grünland-Komplex im NSG "Kiesgrube bei..." (5514K0021), teilweise geschützt, befindet sich ca. 4 km nordöstlich. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die nächstgelegenen Schutzgebiete in Hessen „WSG Bohrbrunnen IV im Erbachtal, Elz“ und WSG TB I, II, III, Elz“ liegen ca. 2,5 km nordöstlich des Plangebietes. In Rheinland-Pfalz befindet sich ca. 1,1 km östlich das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Quelle Kelterbaum“. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Auswahl und Ausgestaltung der Festsetzungen orientieren sich an den Zielen des § 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige, sozialgerechte, wirtschaftliche sowie umweltschützende städtebauliche Ordnung gewährleisten soll. Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans dar und begründen deren städtebauliches Erfordernis.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.1

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Entwicklung von Gewerbeflächen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung einer gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Dabei steht insbesondere die konfliktfreie Anordnung und Bereitstellung von Bauflächen im Vordergrund, um den nachgewiesenen Flächenbedarf mittelständischer Betriebe mit hohem Flächenbedarf am Standort Elz zu decken und deren Weiterentwicklung zu sichern.

Textfestsetzung II a. Nr. 1.2-1.4

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.4 aufgelisteten Nutzungen) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten, bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten,
ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiete (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Bordelle,
2. Nutzungen, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dienen (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel),
3. Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
4. Logistikunternehmen (insbesondere großflächige Speditionen und Verteilzentren),
5. Betriebe der Systemgastronomie,
6. Motels,
7. Einzelhandelsbetriebe; zulässig ist jedoch die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt,
nicht zulässig.

Begründung:

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung der geplanten Gewerbenutzung zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen nicht gebietsverträgliche Nutzungen, insbesondere reine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Festsetzungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten und Ausschlüssen unterstreichen die oben genannten Ziele.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig, um die übergeordnete Funktion des Gewerbegebiets zu sichern und die Ausrichtung auf gewerbliche Aktivitäten zu gewährleisten. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten mit Ausnahmen der unter Punkt 1.4 aufgelisteten Nutzungen/Arten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind analog zu § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist durch die betriebliche Notwendigkeit im Bauantragsverfahren zu begründen. Dabei ist zu beachten: „Der Ermessenstatbestand trägt dem verbreiteten betrieblichen Be-

dürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen“ (aus Baunutzungsverordnung, König/Roeser/Stock, 2022, Rn. 40).

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen (hierunter fallen auch Bordelle als Unterart gewerblicher Betriebe), die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 18. Januar 2016 wurde durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Gießen festgelegt, dass die Prostitution im Gebiet der Gemeinde Elz verboten ist. Vergnügungsstätten sowie ähnliche Nutzungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung angrenzender Nutzungen nach sich ziehen können. So sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten, die zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen können. Zur Ansiedlung etwaiger Betriebe sind Plangebietsteile im bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“) vorgesehen bzw. ihre Zulässigkeit geregelt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und zur Erhaltung des angestrebten Gewerbegebietscharakters wird der reine Import-/Exporthandel mit Kraftfahrzeugen im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungsform geht regelmäßig mit einem überdurchschnittlich hohen Liefer- und Abholverkehr (häufig durch Autotransporter), einem stark erhöhten Stellplatzbedarf für Fahrzeuge mit Langzeitlagerung (potentiell negative Umwelteinflüsse) sowie einer flächenintensiven und ungeordneten Nutzung der Flächen einher. Zusätzlich besteht im bestehenden Elzer Gewerbegebiet sowie innerhalb der Ortslage bereits eine erkennbare Konzentration von Betrieben des Gebrauchtwagenhandels. Um einer weiteren Verdichtung dieser spezifischen Nutzungsart entgegenzuwirken und eine funktionale sowie gestalterische Einseitigkeit des Plangebiets zu vermeiden, wird die Nutzung, die ausschließlich oder überwiegend dem Import und/oder Export von Kraftfahrzeugen dient (z. B. reiner Gebrauchtwagen-Exporthandel), ausgeschlossen.

Großflächige Speditionen und Verteilzentren erzeugen aufgrund ihrer Betriebsstruktur einen überdurchschnittlich hohen Schwerlast- sowie An- und Abfahrtsverkehr. Dieser Verkehr würde voraussichtlich überproportional über die Ortslage Görgeshausen abgewickelt, da die naheliegende Autobahnanschlussstelle eine entsprechende Bündelung des Verkehrs erwarten lässt. Logistikunternehmen mit einem hohen Verkehrsaufkommen werden daher aus nachbarschaftlicher Rücksichtnahme ausgeschlossen. Eine zusätzliche Belastung durch Lärm, Luftschadstoffe und die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sind für die Wohnbevölkerung der Ortsgemeinde als nachteilig anzusehen. Darüber hinaus stehen Logistikenutzungen dieser Größenordnung in einem klaren Konflikt mit dem planerischen Leitbild des Gebiets. Während produzierendes Gewerbe und Handwerk eine arbeitsplatzintensive, kleinteilige und mittelständische Wirtschaftsstruktur fördern, beanspruchen großflächige Speditionen erhebliche Grundstücks- und Verkehrsflächen bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte. Damit würden sie die angestrebte Gebietsstruktur unterlaufen und die Entwicklungschancen der gewünschten Nutzungen erheblich einschränken. Aus Gründen der Gebietsverträglichkeit, zur Vermeidung erheblicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen für die Ortsge-

meinde sowie zur Sicherung der angestrebten kleinteiligen, arbeitsplatzintensiven Wirtschaftsstruktur werden großflächige Speditionen und Verteilzentren im Plangebiet ausgeschlossen.

Betriebe der Systemgastronomie sind typischerweise publikumsintensiv und ziehen großräumige, überwiegend autoorientierte Kundenströme an, die den eigentlichen Versorgungsbedarf der im Gewerbegebiet Beschäftigten weit überschreiten. Hieraus resultieren zusätzliche Verkehrsbelastungen. Zudem sind mit solchen Betrieben erhöhte Störpotenziale wie Abfallaufkommen, Lärmemissionen und verstärkter An- und Abfahrtsverkehr verbunden. Darüber hinaus besteht in den umliegenden Mittelzentren Montabaur, Limburg und Diez sowie in Heiligenroth bereits ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der Systemgastronomie. Eine zusätzliche Ansiedlung bei Görgeshausen würde keinen Versorgungsmehrwert schaffen, sondern lediglich zu einer weiteren Verkehrszunahme führen. Auch in funktionaler Hinsicht widerspricht die Systemgastronomie den Planungszielen eines Gewerbegebietes welches auf Produktion, Handwerk und arbeitsplatzorientierte Betriebe ausgerichtet ist. Fast-Food-Betriebe haben überwiegend einen freizeitorientierten und publikumsintensiven Charakter. Damit passen sie weder in die angestrebte Nutzungsstruktur noch tragen sie zu den übergeordneten Zielen der Flächenentwicklung bei. Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und Immissionsbelastungen, zur Sicherung der gebietsprägenden Struktur sowie aufgrund des bereits ausreichenden Angebots in den benachbarten Zentren werden Betriebe der Systemgastronomie im Plangebiet ausgeschlossen.

Motels richten sich primär an den überregionalen Kraftfahrzeugverkehr und erzeugen zusätzlichen Pkw- und Lkw-Anreiseverkehr. Damit würde die Verkehrsbelastung in der Ortslage Görgeshausen weiter steigen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Eine zusätzliche verkehrliche Inanspruchnahme wäre für die Wohnbevölkerung nicht verträglich. Das geplante Gewerbegebiet verfolgt das Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk bereitzustellen und damit eine arbeitsplatzintensive, mittelständische Wirtschaftsstruktur zu fördern. Beherbergungsbetriebe wie Motels gehören jedoch funktional dem Bereich Dienstleistung/Tourismus an und verwässern die Zielsetzung, da sie kaum Arbeitsplätze schaffen und überwiegend dem überregionalen Reiseverkehr dienen. Hinzu kommt, dass das Gewerbegebiet keine direkte Nähe zur Siedlungsstruktur der Gemeinde Elz aufweist, sodass Motels hier keine funktionale Anbindung an bestehende Versorgungs- und Aufenthaltsstrukturen hätten. Motels stehen im Widerspruch zu den Planungszielen des Gewerbegebiets, verursachen zusätzliche Verkehrslasten und führen zu einer funktionalen Fehlentwicklung. Daher werden Motels im Plangebiet ausgeschlossen.

In der Ortsgemeinde Görgeshausen existieren bereits Einzelhandelsbetriebe, die die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde zu einer Abwanderung von Kaufkraft aus dem Ortskern führen und die zentrale Versorgungsstruktur schwächen. Dies widerspricht dem Ziel, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte im Ortszentrum zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus ist Einzelhandel im Gewerbegebiet funktional nicht gebietsverträglich. Einzelhandelsbetriebe ziehen regelmäßig großflächigen Kundenverkehr an, der zu Konflikten mit den verkehrlichen Anforderungen führt. Hinzu kommt ein erheblicher Flächenbedarf für Stellplätze und Kundenverkehrsanlagen, der die für das produzierende Gewerbe vorgesehenen Flächenressourcen unnötig bindet. Zugelassen bleibt lediglich die untergeordnete Selbstvermarktung von in den Betrieben des Gewerbegebiets produzierten oder verarbeiteten Produkten. Dadurch wird die regionale Wertschöpfung unterstützt, ohne dass ein eigenständiger Einzelhandel entsteht. In dieser Größenordnung ist die Nutzung städtebaulich verträglich und ergänzt die Hauptnutzungen sinnvoll. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in der

Ortsgemeinde Görgeshausen, zur Vermeidung von Kaufkraftabflüssen, zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit sowie zur Schonung der Gewerbeflächen wird Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich eine untergeordnete Selbstvermarktung durch ansässige Betriebe bleibt zulässig.

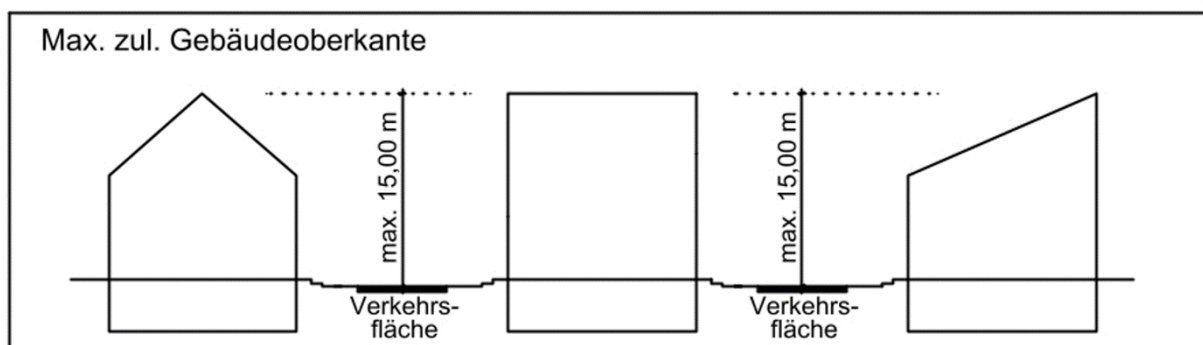
3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 2.1-2.5

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).

2.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

2.3 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßen-gradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert ist.



2.4 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

2.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,0 m.

Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb der festgesetzten Baufenster im Gewerbegebiet (GE) auf 15 m begrenzt. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Schornsteine gemäß den festgelegten Rahmenbedingungen zulässig. Diese Höhenfestsetzungen ermöglichen die Ansiedlung unterschiedlichster Gewerbenutzungen und orientieren sich zugleich an den Höhen der umliegenden Gehölz- und Waldstrukturen. Der im Plangebiet zu erhaltende Baumbestand sowie die angrenzenden Waldflächen besitzen durchschnittliche Höhen von über 15 m und rahmen das Plangebiet räumlich ein. Dadurch werden die geplanten baulichen Anlagen wirkungsvoll abgeschirmt. Auch in Richtung der Ortsgemeinde Görgeshausen wird das Landschaftsbild durch den vorhandenen Waldsaum geschützt. Aufgrund fehlender

Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der Ortslage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

3.1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 3.1-3.2

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet (GE) mit 0,8 festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung gewährt einen hohen Nutzungsgrad. Der hohe Bedarf an Stellplätzen sowie Rangier- und Zufahrtsflächen für den Lieferverkehr sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erzeugt eine proportional hohe Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Grundfläche für die Hauptanlagen im Bereich des Gewerbegebietes. Durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 im GE werden 20 % der Grundstücksflächen als Flächen zur Begrünung und ökologischen Funktion gesichert. Der max. zulässige Versiegelungsgrad wird durch grünordnerische Festsetzungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässiger Flächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) gemindert und schont somit die Flächeninanspruchnahme.

3.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 4.1

4.1 Abweichend von § 22 (1) BauNVO ist eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des GE möglich.

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Zielsetzung, im Gewerbegebiet die Ansiedlung großflächiger, betrieblicher Nutzungen mit entsprechendem Flächenbedarf zu ermöglichen. Durch die Zulassung größerer Gebäudelängen können insbesondere Betriebe mit zusammenhängenden Produktions-, Lager- oder Logistikprozessen wirtschaftlich und funktional sinnvoll planen und sich niederlassen.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 5.1-5.2

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Begründung:

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

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele „Erhaltung von Freiflächen“, „Beschränkung der Versiegelung“ sowie „Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse“ verfolgt. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

3.1.6 Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 6.1-6.2

6.1 Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Einschränkungen unter Punkt 6.2 zulässig.

6.2 Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m² Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Regelung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets und soll eine funktionale und gestalterisch verträgliche Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen sichern. Durch die Beschränkung größerer Nebenanlagen, Carports und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird einer Zersiedelung der nicht überbaubaren Bereiche vorgebeugt und ein einheitliches, geordnetes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets gewährleistet.

3.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 7.1

7.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der geregelten Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung von verkehrsrechtlichen Belangen.

3.1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 8.1

8.1 Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange.

3.1.9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 9.1

9.1 Die Flächen für Wald werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.1.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 10.1

10.1 Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 10 kWp je Grundstück zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Förderung erneuerbarer Energien und der Erreichung kommunaler sowie nationaler Klimaschutzziele. Sie trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebereich bei und unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung. Die empfohlene Einrichtung eines Batteriespeichers erhöht den Eigenverbrauchsanteil des erzeugten Stroms. Die Festsetzung entlastet das öffentliche Stromnetz und verbessert die Versorgungssicherheit.

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

Textfestsetzung II a. Nr. 11.1-11.5

11.1 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11.2 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

11.3 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen notwendigen Regelungen entgegenstehen.

11.4 Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc. sind nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

11.5 Die gekennzeichneten Maßnahmenflächen M1 – M6 dienen dem Schutz und Erhalt sowie der Entwicklung von Biotopen und der Artenvielfalt. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und des Artenschutzrechtlichem Fachbeitrags sind maßgebend.

Die detaillierte Festsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Mikroklima, der Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden sowie der vorhandene ökologisch wertvolle Baum-/Waldbestand gesichert werden.

3.1.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Textfestsetzung II a. Nr. 12.1-12.5

12.1 Im Baugebiet ist je angefangenen 400 m² nicht durch bauliche Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % des nicht überbaubaren Grundstücksanteils sind mit einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

12.2 Die Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen) und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, um die freie Entfaltung und Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen.

12.3 Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mit einer Mindestgröße von 2,0 m × 2,0 m herzustellen und dauerhaft offen zu halten. Bei durchgehenden Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 12 m³ je Baum herzustellen.

12.4 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.5 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und Mindestgrößen:

Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18.

Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume	
deutscher Name	botanischer Name
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Obstbaumhochstämme in Sorten	

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher	
deutscher Name	botanischer Name
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Begründung:

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen das Ortsbild, das Mikroklima, der Artenschutz sowie die ökologische Qualität des Plangebiets gestärkt und potentielle Beeinträchtigungen möglichst vermieden oder reduziert werden. Durch die Festsetzung der Pflanzmaßnahmen

wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Förderung der Biodiversität, Vernetzung sowie zur ökologischen Aufwertung geleistet.

3.2 Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)

3.2.1 Retentionszisternen

Wasserrechtliche Festsetzungen II b. Nr. 1.1

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, ist zur Rückhaltung zu sammeln und für die Bewässerung zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss mindestens **XX** l pro m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Der Notüberlauf ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen

Begründung:

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

Die Notwendigkeit einer Retentionszisterne und deren Mindestfassungsvermögen sind im Fortgang des Verfahrens zu prüfen und zu definieren.

3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

3.3.1 Gestaltung von Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen II c. Nr. 1.1

Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Ein Bodenabstand zwischen Einfriedungsunterkante und Erdboden von mindestens 10 cm ist einzuhalten. Strauchhecken in Verbindung mit Zäunen sind als Grundstückseinfriedung zu bevorzugen.

Begründung:

Die bevorzugte Kombination von Strauchpflanzungen mit Zäunen unterstützt zusätzlich ökologische Zielsetzungen, indem sie Lebensräume für Insekten und Kleintiere schafft und zur Durchgrünung des Siedlungsraums beiträgt. Der gewählte Abstand zwischen Einfriedungsunterkante und Erdboden von mindestens 10 cm ermöglicht das Durchqueren von kleinen und mittelgroßen Säugern.

3.3.2 Werbeanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen II c. Nr. 1.2

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m errichtet werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Bestimmung der maximalen Höhe erfolgt bezogen auf die Höhe der Straßengradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche; gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Beleuchtete Werbeanlagen, insbesondere hinterleuchtete, selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Höhe und Ausgestaltung von Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes. Mit der Begrenzung auf maximal 15,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass Werbeanlagen maßstäblich an die zulässige Gebäudehöhe angepasst bleiben und nicht eigenständig das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung dominieren. Hierdurch werden mögliche Sichtbeziehungen zur Ortsgemeinde Görgeshausen vermieden und das Landschaftsbild nicht nachteilig gestört.

Der Ausschluss beleuchteter, hinterleuchteter und selbstleuchtender Werbeanlagen trägt zur Vermeidung von Lichtimmissionen bei, die negative Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten haben können. Zugleich wird damit einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern entgegengewirkt. Insgesamt unterstützen die Festsetzungen eine geordnete Werbeanlagenstruktur, reduzieren visuelle Störungen und vermeidet eine unerwünschte Fernwirkung des Gewerbegebietes.

3.4 Hinweise

3.4.1 Bodendenkmäler

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

3.4.2 Artenschutz

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

Rodungen

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

Beleuchtung

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

3.4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.5 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Heide“ ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die nachhaltige, konfliktfreie Entwicklung von Gewerbegebietsflächen. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Elz sowie den Zielen des § 1 BauGB. Planungsrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erkennen. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Gemeinde Elz, wodurch eine gezielte Steuerung der Ansiedlungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung ermöglicht wird. Durch die abgestimmte Auswahl geeigneter Betriebe kann nachbarschaftliches Konfliktpotenzial bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Landstraße L325 (Rheinland-Pfalz), L3447 (Hessen) sowie über die bestehende Erschließungszufahrt des ehemaligen Depots für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Betriebe, Arbeitnehmer und Besucher erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wendeanlage ist für Sattelzüge, Feuerwehr, Müllabfuhr etc. ausreichend dimensioniert. Bereits in der Planung wird berücksichtigt, dass über die interne Erschließungsstraße eine Anbindung des von der Ortsgemeinde Görgeshausen zu entwickelnden Gewerbegebietes ermöglicht wird. Dadurch können Synergieeffekte zwischen beiden Gewerbegebieten geschaffen werden. Durch die Festsetzung eines Forstweges innerhalb des Plangebietes wird den Anforderungen der Forstwirtschaft/Walderhalt und Pflegemöglichkeiten Rechnung getragen. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung bzw. des Ausbaus festgelegt. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich innerhalb der Ortslage in Görgeshausen. Eine direkte fußläufige Anbindung besteht nicht. Je nach Bedarf ist ein ÖPNV Haltepunkt im Gewerbegebiet zu prüfen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Das ehemalige Depotgelände wurde in der Vergangenheit über einen Trinkwasserbrunnen in der Ortsgemeinde Hambach versorgt. Diese Versorgungsstruktur besteht nicht mehr, sodass für das Plangebiet eine neue Wasserversorgung erforderlich ist.

Die Gemeinde Elz befindet sich hierzu in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur (Werke). In den geführten Gesprächen wurde mitgeteilt, dass seitens der Ortsgemeinde Görgeshausen bzw. der Verbandsgemeindewerke Montabaur eine Trinkwasserversorgung mit einer Kapazität von etwa 50 bis 80 m³ pro Tag grundsätzlich bereitgestellt werden kann. Im Rahmen der eigenen Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes berücksichtigt die Ortsgemeinde Görgeshausen zudem kumulierende Anschlussbedarfe, sodass eine abgestimmte Dimensionierung der Versorgungskapazitäten und Leitungsführung für beide Vorhaben sichergestellt werden kann.

Die Rahmenbedingungen und technischen Anforderungen für die Wasserversorgung des Plangebiets werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ermittelt und abgestimmt.

5.2 Abwasserentsorgung

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Montabaur wurde das ehemalige Depotgelände in der Vergangenheit über einen Mischwasserkanal entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wurde in der Ortsgemeinde Hambach in einen Vorfluter eingeleitet. Diese

Entsorgungsstruktur ist nicht mehr vorhanden bzw. nicht ausreichend dimensioniert und entspricht nicht den heutigen Anforderungen, sodass für das Plangebiet eine neue Abwasserinfrastruktur geschaffen werden muss.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sind neue Baugebiete grundsätzlich im Trennsystem zu erschließen. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist dieses über eine Regenrückhalteanlage mit gegebenenfalls erforderlicher Vorbehandlung in ein oberirdisches Gewässer oder in Gräben einzuleiten.

Die Gemeinde Elz führt hierzu Abstimmungsgespräche mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur (Werke). Nach den bisherigen Gesprächen kann eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Kläranlage südlich von Görgeshausen gewährleistet werden. Für das geplante Gewerbegebiet stehen ausreichende Abwasserkapazitäten zur Verfügung. Die Kläranlage verfügt über ein mögliches Aufnahmevolumen von etwa 50 bis 80 m³ Abwasser pro Tag aus dem geplanten Gewerbegebiet. Bei personalintensiven Betrieben ist vorab eine Schmutzfrachtberechnung vorzulegen, um die Einleitungskapazitäten und die Leistungsfähigkeit der Kläranlage im Einzelfall prüfen zu können. Im Rahmen ihrer eigenen Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets berücksichtigt die Ortsgemeinde Görgeshausen zudem kumulierende Anschlussbedarfe, sodass eine abgestimmte Dimensionierung der Entsorgungskapazitäten und Leitungsführung für beide Vorhaben sichergestellt werden kann.

Die Rahmenbedingungen sowie die technischen Anforderungen für die Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ermittelt und abgestimmt.

5.3 Stromversorgung

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom kann über einen Anschluss aus der Ortsgemeinde Görgeshausen erfolgen. Für die Stromversorgung in der Ortsgemeinde ist die Energieversorgung Mittelrhein (evm) zuständig. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Stromkapazitäten für die geplante gewerbliche Nutzung in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen oder ob entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen beziehungsweise Neuanschlüsse erforderlich werden. Darüber hinaus sind mögliche alternative Versorgungslösungen über benachbarte Netze auf hessischer Seite zu prüfen, um eine langfristig gesicherte und leistungsfähige Stromversorgung des Plangebiets zu gewährleisten.

Die konkreten Anforderungen und Maßnahmen zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebiets werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens abgestimmt und ermittelt.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Landstraße L325 (Rheinland-Pfalz), L3447 (Hessen) sichergestellt. Die Wendeanlage im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

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

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

6.2 Eingriffsregelung

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

Für das Plangebiet wurde die verbal-argumentative Eingriffsbewertung gewählt. Die Beschreibung der Ausgangssituation, Eingriffe sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die abschließende Darstellung der Maßnahmen erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Das Plangebiet wurde 2024 und 2025 an zahlreichen Terminen auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Die Prüfungen wurden nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Das Ergebnis ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert beschrieben. Eine Betroffenheit für Vögel ist festzustellen. Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse sowie die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Unter Beachtung und Ausführung der natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

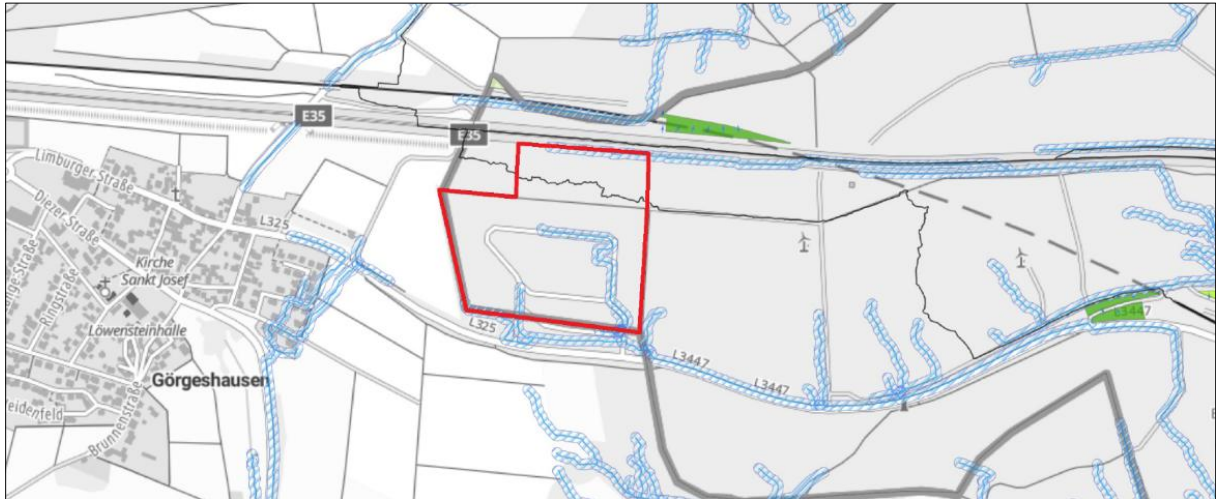
7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. In den Betonwannen des ehemaligen Treibstoffdepots sammelt sich in einigen Becken temporär Was-

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



Gem. der Kommunalen Fließpfadkarte des HLNUG liegt das Plangebiet außerhalb des Gefährdungsbereichs. Die Ausgewiesenen Fließpfade innerhalb und im angrenzenden Bereich zum Plangebiet befinden sich in erster Linie im Bereich der befestigten Fahrwege sowie den vorhandenen Entwässerungsgräben.

7.2 Wasserschutzgebiete

8 Kampfmittel

Seite 28 von 32

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Gemeinde Elz keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

Auf dem Grundstück in Elz, Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 3, befand sich gemeinsam mit Flächen in Görgeshausen (Rheinland-Pfalz) ein ehemaliges Treibstofflager der Bundeswehr. Nach der Stilllegung in den 1990er-Jahren bestand aufgrund des früheren Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen ein Altlastenverdacht gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz. Erste Untersuchungen wurden 1997 durchgeführt. Bereits 1999 konnte festgestellt werden, dass sich die Lagerung der Betriebsstoffe ausschließlich auf den hessischen Teil der Liegenschaft beschränkt hatte. Das Ingenieurbüro Kocks Consult GmbH führte im Jahr 2001 in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen sowie den zuständigen Fachbehörden für Wasser- und Bodenschutz die Erfassung und Erstbewertung möglicher kontaminierter Flächen durch. Auf Grundlage dieses Gutachtens „Erfassung und Erstbewertung kontaminierter Flächen, BW-Treibstoffdepot Elz/Görgeshausen (2001)“ erfolgten im Jahr 2008 weitere Detailuntersuchungen durch die Gesellschaft für Baugeologie und Messtechnik mbH (gbm), Limburg. Die Ergebnisse dieser orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden im Gutachten „Orientierende Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen BW-Treibstoffdepots Elz/Görgeshausen“ zusammengefasst, das Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist. Die Untersuchungen ergaben keine relevanten Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, sodass aus altlastenfachlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund dieser Untersuchungen hat das RP Gießen in einem Schreiben vom 05.11.2008 dem Gemeindevorstand der Gemeinde Elz mitgeteilt, dass es sich bei dem „ehemaligen Betriebsstofflager der Bundeswehr“ um einen Altstandort im Sinne des § 2 (5) Nr.2 des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG) handelt. Jedoch wird festgestellt, dass dieser Altstandort weder eine Altlast im Sinne des § 2 (5) BBodSchG, noch eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 (6) BBodSchG darstellt und der Altlastenverdacht aufgehoben wird.

Der Entscheidung liegen folgende Unterlagen zu Grunde :

- Gutachten über die Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen, BW-Treibstoffdepot Elz/Görgeshausen, erstellt vom Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, mit Datum vom 29.6.2001
- Gutachten über Orientierende Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen BW-Treibstoffdepots Elz/Görgeshausen, erste Fassung, erstellt vom Büro gbm, Limburg, mit Datum vom 14.4.2008
- Gutachten über Orientierende Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen BW-Treibstoffdepots Elz/Görgeshausen, Endfassung, erstellt vom Büro gbm, Limburg, mit Datum vom 17.9.2008

Die altlastenrechtlich relevanten Informationen werden wie folgt dokumentiert :

1. Das Grundstück bleibt als Altstandort im Sinne des § 2 (5) Nr 2 BBodSchG in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der Nr. 533 006 010 001 044 registriert. Dort wird der Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ vermerkt, so dass erkennbar ist, dass der Altstandort nicht mehr als Altlast oder als altlastenverdächtige Fläche eingestuft ist.
2. In der Altflächendatei werden neben den grundstücksbezogenen Daten auch die wesentlichen Informationen zu den durchgeführten Erkundungs- und Untersuchungsmaßnahmen und den vorliegenden Gutachten eingetragen, so dass dort künftig alle im Hinblick auf die Altlastenproblematik relevanten Daten zu dem Grundstück abrufbar sind.
3. Die Eintragungen in der Altflächendatei können über das Regierungspräsidium Gießen eingesehen werden und allen Berechtigten in Form eines Informationsblatts zur Verfügung gestellt werden.

Abbildung 13: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation

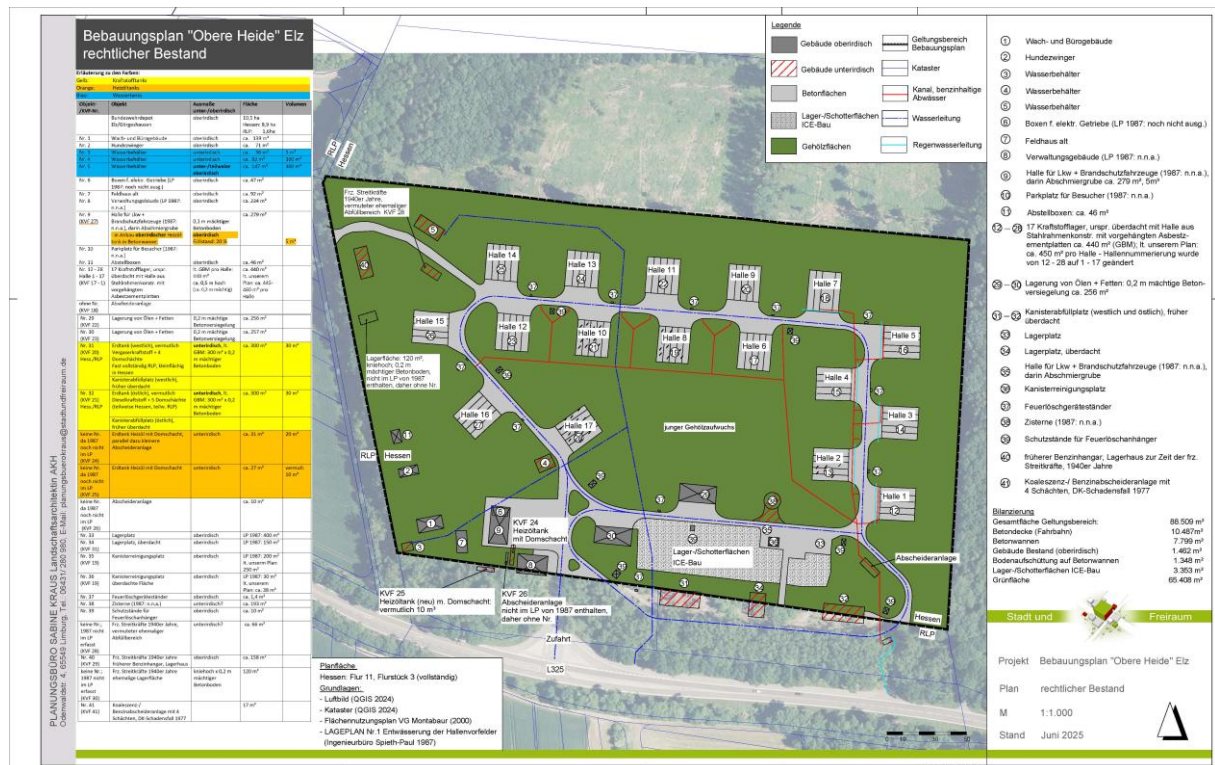


Abbildung 14: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025

10 Immissionsschutz

Durch die Bebauung und gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sind regelmäßig Emissionen, insbesondere in Form von Verkehr - Lärm und Luftschadstoffen, zu erwarten. Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb von bewaldeten Flächen, die eine natürliche Abschirmung bewirken, sowie der bereits bestehenden Vorbelastung durch die nahegelegene Bundesautobahn A3 und Landstraße ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung, nach aktuellem Kenntnisstand, auszugehen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt rund 340 m, sodass keine erheblichen direkten Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

10.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Durch grünordnerische Festsetzungen sowie eine Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen und die Regelungen von bestimmten Beleuchtungen werden weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen und Lichtstrahlungen getroffen. Die Lage innerhalb bewaldeter Flächen trägt zum zusätzlich Schutz von Dritten bei. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

10.2 Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Zubringerstraßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Das Plangebiet ist aus Richtung Limburg – Staffel (über L3447) sowie aus Görgeshausen (über L325) zu erreichen, sodass sich die Verkehrsströme entsprechend der Ziele/Quellen aufteilen. Autobahnauffahrten befinden sich in Görgeshausen und in Limburg. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden zum aktuellen Planungsstand nicht erwartet. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

11 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

In Hessen ist das nächstgelegene unter Schutz stehende Denkmal ist das Kulturdenkmal „Kurtrierischer Stundenstein“ nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen, in ca. 660 m Entfernung. In Rheinland-Pfalz befindet sich nächstgelegen eine Denkmalzone innerhalb des Friedhofes Görgeshausen in ca. 300 m Entfernung. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung und der fehlenden Sichtwirkung des Gewerbegebietes nicht.

Es sind keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Gemeinde Elz nicht vor und sind aufgrund der vorangegangenen Bautätigkeit nicht zu erwarten. Vorsorglich wurde dennoch ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und gesetzeskonformes Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb bestehender Siedlungsbereiche ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser derzeit nicht oder nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Gemeinde Elz steht hierzu in engem Austausch mit der Ortsgemeinde Görgeshausen und der Verbandsgemeinde Montabaur, sowie den entsprechenden Versorgern um die notwendigen Infrastrukturen für die Erschließung des Gewerbegebiets zu realisieren.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen berücksichtigt im Vorlauf zu ihrer eigenen Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets kumulierende Anschlussbedarfe. Dadurch können Synergien genutzt und eine gemeinsame Leitungsführung für beide Vorhaben sichergestellt werden. Etwaige notwendige bauliche Anpassungen und Erweiterungen der Infrastruktur werden in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachstellen geplant und umgesetzt.

13 Bodenordnung

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

14 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festset- zungen in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	67.860	58
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,8 (GE)	54.288	
davon private Grünflächen	13.572	
Wald-/Maßnahmenfläche	39.889	34
Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken	2.088	2
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.573	4
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Forstweg	2.020	2
Gesamt	116.430	100

Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025

15 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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