

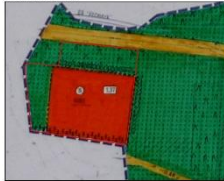
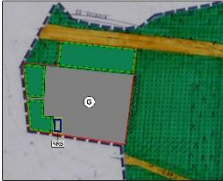


## Begründung

# Zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elz

# für den Planbereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“

**Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"**

**Darstellung (alt):**  **Darstellung (neu):** 

**Rechtsgrundlagen:**  
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz, genehmigt durch den SP-Staatsrat am 16.02.1999  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 287)  
Planbereichsverordnung (PlanV) vom 18.12.1994, (BGBl. 1994 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 149)

**Legende:**  
Gelbes: Leerflächen  
Grünes: Grünflächen (Grünland)  
Blau: Gewässer  
Rot: Industrie- und Gewerbegebiete  
Grau: Sonstige Flächen  
Gelb: Landwirtschaftliche Flächen  
Grün: Grünflächen (Grünland)  
Blau: Gewässer  
Rot: Industrie- und Gewerbegebiete  
Grau: Sonstige Flächen  
Gelb: Landwirtschaftliche Flächen

**Verfahrensverlauf:**  
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
6. Einvernehmliche Einigung  
7. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
10. Feststellung der Endform

**Ausfertigungstermin:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächenveränderungsplanung mit dem Inhalt der geltenden Bestimmungen der Gemeindeverwaltung übereinstimmt und dass die Rechte der Betroffenen auf der Grundlage der geltenden Bestimmungen erfüllt werden können.

Elz, den .....  
Vorl. des SP-Staats (Bürgermeister)

**Genehmigungsvermerk (Rechtsgrundlagen):**  
Rechtsgrundlagen:  
Zur Genehmigung der Flächenveränderungsplanung wurde gem. § 8 Abs. 1 BauGB örtlich an ...  
entschieden.  
Dem ist die Flächenveränderungsplanung zuzulassen.  
Elz, den .....  
Vorl. des SP-Staats (Bürgermeister)

Gemeinde Elz  
Landrätin Sabina Weiburg  
Der Gemeindevorstand

**Änderung des Flächennutzungsplans der  
Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"**

**Bearbeitet:** Planungs- und Freiraum  
Sabine Kraus, Alexander Kreppel  
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

**Vorentwurf**

Übersicht: Topographische Karte (G.M.)

KIS - 207 / 43243 / 2199

## 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

TEIL 1 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes .....	III
1 Vorbemerkungen .....	1
1.1 Anlass, Planungsziel und Planungserfordernis .....	1
1.2 Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung .....	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage .....	4
1.4 Verfahrensart / Verfahrensverlauf .....	6
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen .....	7
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) .....	7
2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Elz .....	9
2.3 Schutzgebiete und Biotope .....	11
3 Verkehrserschließung .....	14
4 Ver- und Entsorgung .....	14
4.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung .....	14
4.2 Abwasserentsorgung .....	14
4.3 Stromversorgung .....	15
4.4 Abfall .....	15
5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange .....	15
5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung .....	15
5.2 Eingriffsregelung .....	16
5.3 Artenschutz .....	16
6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz .....	16
6.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen .....	16
6.2 Wasserschutzgebiete .....	17
7 Kampfmittel .....	17
8 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau .....	17
9 Immissionsschutz .....	19
9.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung .....	19
9.2 Verkehrslärm .....	20
10 Denkmalschutz .....	20
11 Sonstige Infrastruktur .....	20
12 Bodenordnung .....	20
13 Flächenbilanz .....	21
14 Städtebauliche Vorkalkulation .....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025 .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes .....	4
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025 .....	4
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025 .....	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025 .....	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025 .....	8

Abbildung 7: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2025.....	9
Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Obere Heide", Kraus 2025.....	10
Abbildung 9: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2025.....	10
Abbildung 10: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes.....	11
Abbildung 11: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025.....	11
Abbildung 12: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiche (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025.....	13
Abbildung 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2025.....	17
Abbildung 14: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation.....	18
Abbildung 15: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025.....	19

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025.....	4
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	6
Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	21

# **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 m<sup>2</sup> 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.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz derzeit als Sonderbaufläche „Bund“ sowie als Waldfläche (Bestand) dargestellt. Durch die geplante Ausweisung des Gebietes als gewerbliche Baufläche, die Übernahme der Waldflächen und überlagernden Darstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Darstellung öffentlicher Grünflächen mit flä-

chenbezogenen Festsetzungen zum Wasserrecht (Regenrückhaltebecken) wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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 Verfahrensun-  
terlagen.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage

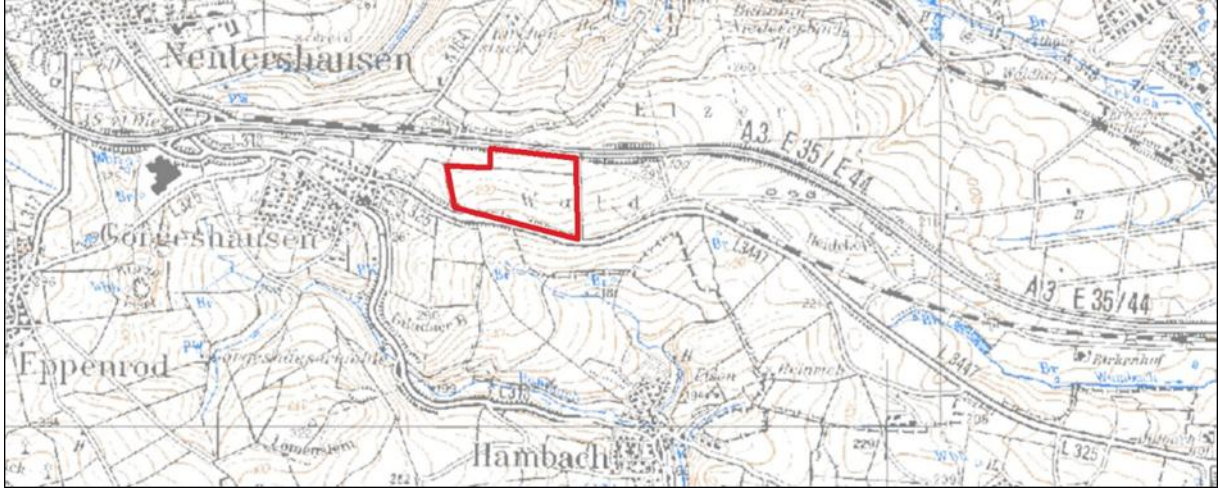


Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes

<b>Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan</b>
Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 3 und 4/6 teilweise

Tabelle 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025



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



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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 116.430 m<sup>2</sup> 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 Görghausen 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 Görghausen 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 Görghausen. 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.

#### 1.4 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Der Verfahrensverlauf 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	
Feststellungsbeschluss	
Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses und Rechtskraft	

**Tabelle 2:** Verfahrensverlauf

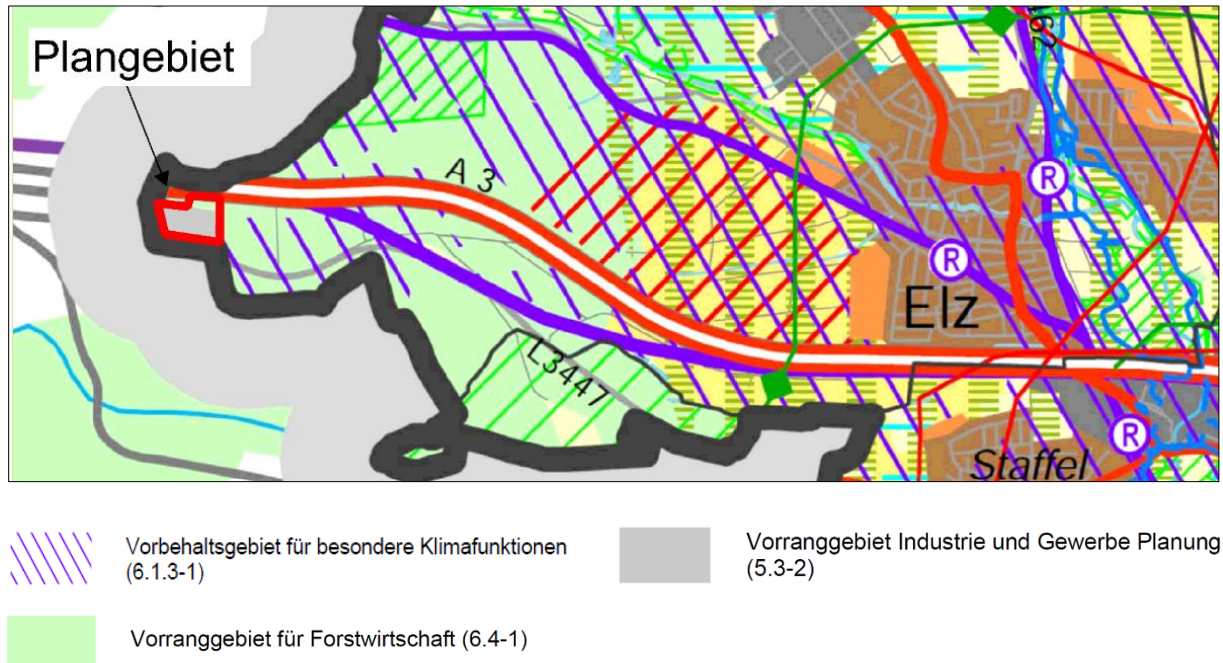
Die Veröffentlichungen erfolgen gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Elz im Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz, dem „blickpunkt.ELZ“.

Die Gemeinde 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 5:** 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 6:** 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 Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz

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

### Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"

**Darstellung (alt):**

**Darstellung (neu):**

**Rechtsgrundlagen:**

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz, genehmigt durch den RP Gießen am 04.02.1999

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Legende**

Geltungsbereich	Gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen (Sonder)	Grünflächen (öffentlich)
Hybridpappe n. außerhalb des Waldes (standortfremd) (Sonder)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.
Waldfläche (Bestand)	Flächen mit massenrichtiger Festbebauung (Regenrücksteseichen (Sonder))
Autochthone Laubsträucher (Bestand)	

Bestand und geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes  
Plangrundlage: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz

Übersicht Topographische Karte (o.M.)

**Verfahrensprotokoll:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB \_\_\_\_\_
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB \_\_\_\_\_
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB \_\_\_\_\_
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss \_\_\_\_\_
7. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB \_\_\_\_\_
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB \_\_\_\_\_
10. Feststellungsbeschluss \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindeversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Elz, den ..... Mathias Schmitt (Bürgermeister)

**Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium:**

.....

**Rechtsvermerk:**

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 8 Abs. 5 BauGB öffentlich am ..... bekannt gemacht.

Damit wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Elz, den ..... Mathias Schmitt (Bürgermeister)

Gemeinde Elz  
Landkreis Limburg-Weilburg  
Der Gemeindevorstand

**Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"**

ohne Maßstab

**Vorentwurf**

**Bearbeitet:** Planungsbüro Stadt und Freiraum  
Sabine Kraus, Stadtplanerin ARNW  
Landschaftsarchitektin AKH  
Odenwaldstraße 4  
65640 Elmhurg

HB = 297 / 420 (0,12m²)

Abbildung 7: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2025

Das Plangebiet stellt sich im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan (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.

Durch die geplante Ausweisung des Gebietes als gewerbliche Baufläche, die Übernahme der Waldflächen und überlagernden Darstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Darstellung öffentlicher Grünflächen mit flächenbezogenen Festsetzungen zum Wasserrecht (Regenrückhaltebecken) wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Darstellung (alt):












Darstellung (neu):



Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Obere Heide", Kraus 2025

**Legende**

	Geltungsbereich		Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen (Bestand)		Grünflächen (öffentlich)
	Hybridpappeln außerhalb des Waldes (standortfremd) (Bestand)		Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Waldfläche (Bestand)		Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Regenrückhaltebecken (RBB)
	Autochthone Laubsträucher (Bestand)		

**Bestand und geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes**  
Plangrundlage: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
der Gemeinde Elz

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

## Flächennutzungsplan VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen

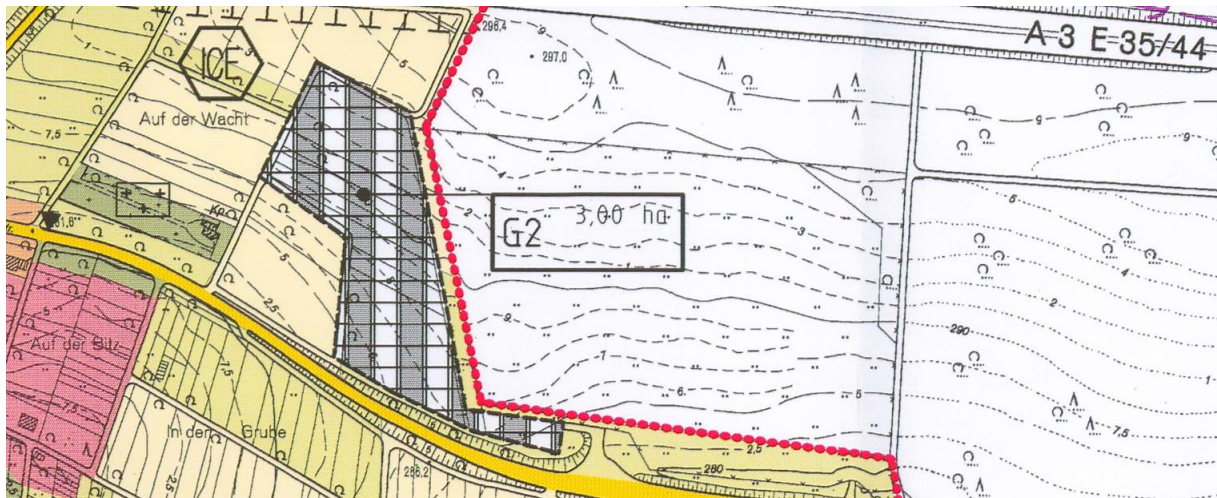


Abbildung 10: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes

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 11: 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 Bunde-

sautobahn 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 Basaltkuppen der Waldmeister-Buchenwald)
- extensiven Offenlandbiotope aus Nass- und Feuchtwiesen,
- Kleinseggenrieden, Röhrrichten 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 Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

#### **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet 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 be-

standsgefährdeter 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.

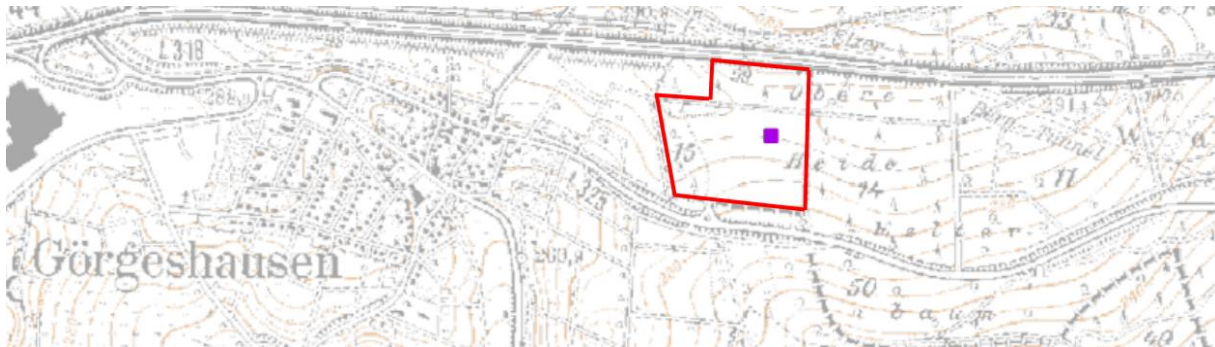
Landschaftsschutzgebiete gibt es keine innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) befindet sich 4,6 km südöstlich mit den besonders erhaltungswürdigen Gewässer-/ und Auenbiotopen. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der 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 Biotop 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 12:** Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025

Nächstgelegene, gesetzlich vollständig geschützte Biotop 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 Biotop 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 Heilquellenschutzgebiete. 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 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.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 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 m<sup>3</sup> 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.

### **4.2 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 m<sup>3</sup> 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.

### **4.3 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.

### **4.4 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.

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

### **5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen

und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

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

## **5.2 Eingriffsregelung**

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

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.

## **5.3 Artenschutz**

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

Das Plangebiet wurde 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 Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

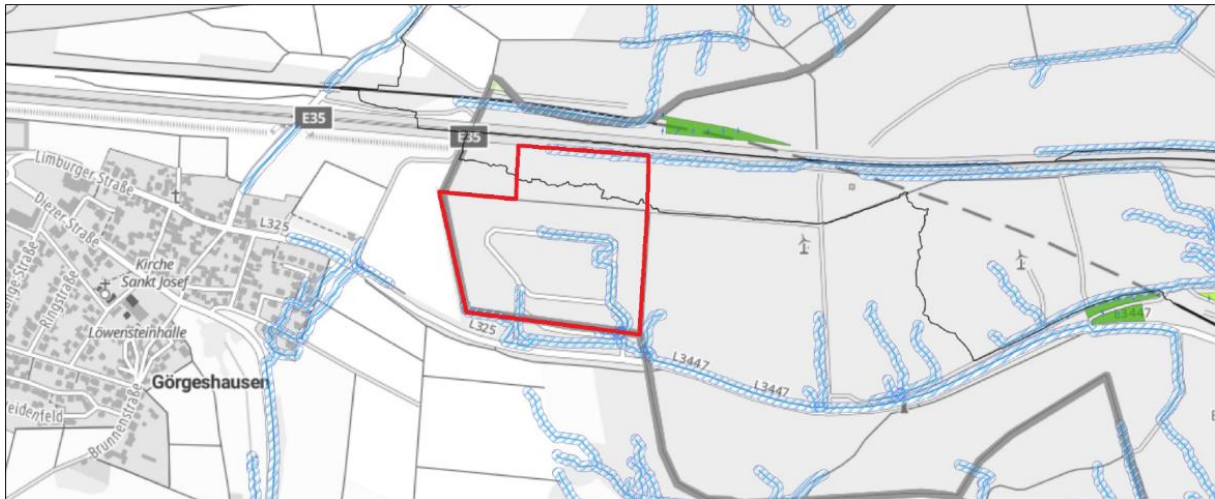
# **6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

## **6.1 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 Wasser, meist bis zu einer Einstautiefe von max. 50 cm an. 2 Becken sind dauerhaft wasserführend. Der Wasserspiegel variiert zwischen 40 cm und 100 cm.

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.



**Abbildung 13:** Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2025

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.

Durch die Entwicklung des Plangebietes werden sich die Fließpfade und Fließrichtungen von Niederschlagswässern ändern. Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sind die natürlichen und neu entstehenden Fließpfade planerisch zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Grundstücke entstehen. Starkregenereignisse sind im Rahmen der Erschließungsplanung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen und die erforderlichen Rückhalte- und Entwässerungseinrichtungen entsprechend zu dimensionieren. Die Gemeinde Elz hat sich bereits mit der Ortsgemeinde Görgeshausen über die Möglichkeiten der Wasserversorgung und Wasserentsorgung vorabgestimmt. Zur Reduzierung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen im Plangebiet sind Maßnahmen im Fortgang des Verfahrens zu planen und festzuschreiben. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

## 6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die nächstgelegenen Schutzgebiete in Hessen befinden sich ca. 2,5km entfernt am Siedlungsrand der Gemeinde Elz. In Rheinland-Pfalz befindet sich ca. 1,1 km östlich das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet.

## 7 Kampfmittel

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

## 8 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

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

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 14:** Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation

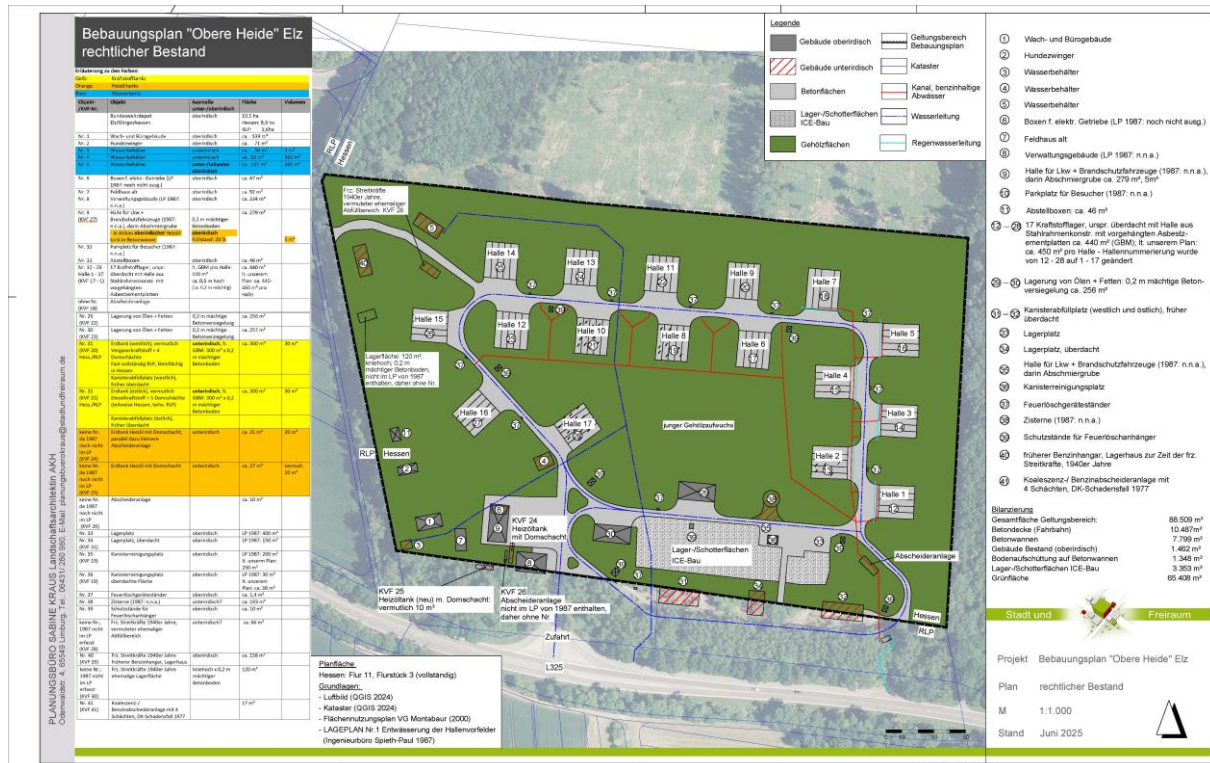


Abbildung 15: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025

## 9 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.

### 9.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Durch 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 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.

## 9.2 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. Autobahn-auffahrten 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.

## 10 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.

## 11 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 Gewerbegebietes zu realisieren.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen berücksichtigt im Vorlauf zu ihrer eigenen Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes 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.

## 12 Bodenordnung

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

### 13 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m <sup>2</sup>	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
<b>Gesamt</b>	<b>116.430</b>	<b>100</b>

Tabelle 3: Flächenbilanz, Kraus 2025

### 14 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Elz  
Im Auftrag

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