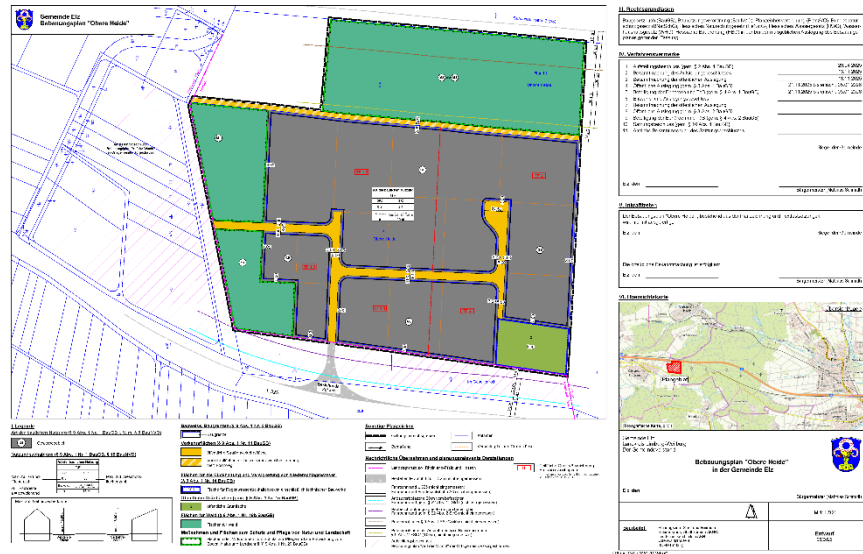




Begründung

zum Bebauungsplan „Obere Heide“ der Gemeinde Elz



Teil I: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

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

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

Planstand: Juni 2026

Bauamt der Gemeinde Elz
Sandweg 45
65604 Elz

Leiter:
Torsten Wahler

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

Inhalt

T E I L 1	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	IV
1	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass, Planungsziel und Planungserfordernis.....	1
1.2	Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung	2
1.3	Städtebauliches Konzept.....	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich, Lage	6
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	8
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	11
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	11
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz	13
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	15
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	18
3.1.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	21
3.1.3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	22
3.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO).....	23
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	23
3.1.6	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	24
3.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
3.1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).....	24
3.1.9	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	24
3.1.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	25
3.1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	25
3.1.12	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).....	26
3.1.13	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	29
3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	30
3.2.1	Gestaltung von Einfriedungen	30
3.2.2	Werbeanlagen.....	30
3.3	Hinweise	31
3.3.1	Bodendenkmäler	31
3.3.2	Artenschutz	31
3.3.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	31
3.3.4	Grundwasserschutz.....	32

3.3.5	Bodenschutz / Altlasten.....	32
3.4	Gesamtwürdigung der Festsetzungen.....	32
4	Verkehrerschließung.....	32
5	Ver- und Entsorgung	33
5.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung (Brandschutz)	33
5.2	Abwasserentsorgung.....	35
5.3	Stromversorgung.....	36
5.4	Abfall.....	37
6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	37
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	37
6.2	Eingriffsregelung	37
6.3	Artenschutz	37
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	38
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	38
7.2	Wasserschutzgebiete	39
8	Kampfmittel	39
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	39
10	Immissionsschutz	41
10.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung.....	41
10.2	Verkehrslärm.....	42
10.3	Schallimmissionsprognose	42
11	Denkmalschutz.....	43
12	Sonstige Infrastruktur	43
13	Bodenordnung.....	44
14	Flächenbilanz	44
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	4
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, Kraus 2025	6
Abbildung 3: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes.....	6
Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025.....	7
Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025.....	11
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025	13
Abbildung 8: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2026	13
Abbildung 9: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes	14

Abbildung 10: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025	15
Abbildung 11: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiche (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025	17
Abbildung 12: Sichtfelder L325, Quelle: Kraus 2025.....	33
Abbildung 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2025	38
Abbildung 14: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation	40
Abbildung 15: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025.....	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht angefragter Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Elz, Stand 02/2026	3
Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025	7
Tabelle 3: Verfahrensverlauf.....	9
Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2025.....	44

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.

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 wurde die bereits seit dem Jahr 2007 bestehende Zielsetzung, die Konversionsflächen des ehemaligen Bundeswehrdepots gewerblich zu entwickeln, wieder aufgegriffen, insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbegrundstücken.

In den vergangenen 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 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 verfügt derzeit über keine eigenen Gewerbeflächen mehr, die sie an Gewerbetreibende vermarkten kann. Die letzten Gebietsausweisungen für Gewerbeflächen fanden in den Jahren 1998 und 2003 statt. Seitdem konnten keine weiteren gewerblichen Entwicklungsflächen bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Elz überprüft regelmäßig die im bestehenden Gewerbegebiet noch vorhandenen unbebauten bzw. mindergenutzten Gewerbegrundstücke. Hierbei wurden lediglich zwei unbebaute Gewerbegrundstücke in privatem Eigentum festgestellt. Die Eigentümer dieser Flächen werden durch die Gemeinde regelmäßig angeschrieben und zu einer möglichen Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft befragt. Eine tatsächliche Verfügbarkeit dieser Flächen zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs besteht derzeit nicht.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Die vorhandenen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale reichen daher nicht aus, um den bestehenden und wachsenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken.

Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Elz hat im Vorfeld der Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“ und „Obere Heide“ eine Bedarfsanalyse unter den im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Hintergrund hierfür waren wiederkehrende Anfragen von Gewerbetreibenden bei der Gemeindeverwaltung. Die Betriebe wurden angeschrieben und zu ihrem Entwicklungsinteresse bzw. Flächenbedarf befragt. Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren wurde aufgrund der bereits vorliegenden Vielzahl konkreter Rückmeldungen nicht durchgeführt.

Zum derzeitigen Verfahrensstand haben sich rund 30 Interessenten gemeldet. Bei der überwiegenden Zahl der Interessenten handelt es sich um bereits im Gemeindegebiet ansässige Betriebe, die einen konkreten Erweiterungsbedarf am Standort Elz geltend machen. Darunter befinden sich insbesondere mittelständische Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet Elz sowie einzelne Neugründungen aus unterschiedlichen Branchen. Die Anfragen unterscheiden sich dabei nicht nur hinsichtlich der benötigten Flächengrößen, sondern auch in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen und die daraus resultierenden Anforderungen an die Standorte. Für den Standort „Obere Heide“ wurden insbesondere Bedarfe von Betrieben mit größeren Flächenansprüchen sowie nutzungsspezifischen Anforderungen angemeldet, die aufgrund ihrer Größenordnung oder ihrer betrieblichen Ausrichtung im bestehenden Gewerbegebiet sowie im Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“ nicht abgebildet werden können. Konkret haben drei Firmen einen Flächenbedarf zwischen 3 und 12 ha angemeldet, von denen zwei bereits ihren Sitz in der Gemeinde Elz haben.

Die Gemeinde Elz sammelt die gewerblichen Grundstücksanfragen. Aus Datenschutzgründen werden die einzelnen Bedarfsanfragen in der Begründung nicht betriebsbezogen dargestellt, sondern lediglich zusammenfassend wiedergegeben. Die vollständige, nachvollziehbare und prüfbare Datenlage wird dem Regierungspräsidium Gießen als zuständiger oberer Raumordnungsbehörde im Verfahren zur Verfügung gestellt.

Anfragen	Flächenbedarf MI/m ²	Flächenbedarf GE/m ²
Gesamtfläche Bedarfsanfrage	32.680	244.900
B-Plan "Hinter dem Entenpfuhl" gem. B-Plan	5.396	15.328
B-Plan Obere Heide" gem. B-Plan	0	66.084
Verbleibender ungedeckter Bedarf bei Realisierung beider Planungen	-27.284	-163.448

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

Die von den Interessenten benannten Flächenbedarfe übersteigen die im Rahmen der laufenden Bauleitplanverfahren zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen deutlich. Selbst bei Realisierung der Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“ und „Obere Heide“ kann der gemeldete Bedarf rechnerisch nicht vollständig gedeckt werden. Die Planung dient damit nicht einer Vorratsentwicklung, sondern bildet lediglich eine Teildeckung eines konkret dokumentierten gewerblichen Flächenbedarfs ab. Ohne die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen besteht die Gefahr, dass bestehende Betriebe aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten Standortalternativen außerhalb des Gemeindegebietes in Betracht ziehen müssen. Dies würde nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen, sondern auch negative Auswirkungen auf Beschäftigung (Arbeitsplätze) und kommunale Einnahmen haben.

Standortalternativenprüfung

Im Rahmen einer übergeordneten Standortalternativenprüfung für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes wurden sämtliche Potenziale zur Neuentwicklung sowie mögliche Nachverdichtungsoptionen geprüft. Ziel der Untersuchung war es, eine flächensparende, städtebaulich verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen. Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Eine detaillierte Darlegung sämtlicher untersuchter Einzelflächen erfolgt in der Begründung nicht, um Spekulationen und Fehlinterpretationen im Hinblick auf nicht weiterverfolgte Standorte zu vermeiden. Die vollständigen, nachvollziehbaren und prüfbaren Unterlagen zur Alternativenprüfung werden dem Regierungspräsidium Gießen als zuständiger Raumordnungsbehörde im Verfahren zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis der Standortanalyse einschließlich planungsrechtlicher Voruntersuchung konnten zwei Standorte identifiziert werden, die sich aufgrund ihrer Lage, Erschließungssituation und städtebaulichen Einbindung grundsätzlich für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen eignen. Hierbei handelt es sich um die Bereiche „Entenpfuhl“ (Hinter dem Entenpfuhl) sowie „Depot Elz“ (Obere Heide). Alle weiteren im Rahmen der Standortalternativenprüfung untersuchten Flächen sind vorrangig einer möglichen Wohnbaulandentwicklung zuzuordnen oder stellen Potenziale für Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Siedlungsstrukturen dar.



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

Das Gebiet „Hinter dem Entenpfuhl“ liegt in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet Elz und eignet sich insbesondere für standortnahe Erweiterungen bereits ansässiger Betriebe sowie für kleinere und mittlere Gewerbeflächenbedarfe. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbestand und der angrenzenden Nutzungen ist dort eine differenzierte städtebauliche Einbindung erforderlich. Gleichzeitig bietet die Lage im Übergangsbereich zwischen bestehendem Gewerbegebiet und angrenzendem Mischgebiet das Potenzial, ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie in den hierfür geeigneten Bereichen auch mischgebietsverträgliche Wohnnutzungen städtebaulich sinnvoll zu integrieren. Dadurch kann eine abgestufte Nutzungsstruktur geschaffen werden, die sowohl den Anforderungen der gewerblichen Entwicklung als auch den Belangen des angrenzenden Siedlungsbereichs Rechnung trägt und zu einer verträglichen Einbindung des Gebietes in die bestehende Ortsstruktur beiträgt.

Das Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots „Obere Heide“ bietet demgegenüber besonders günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines eigenständigen Gewerbebestandes. Aufgrund der Lage außerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs, der Einbindung in Wald- und Gehölzstrukturen sowie der klaren räumlichen Abgrenzung bestehen keine direkten Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung oder sozialen Einrichtungen. Das vorhandene Flächenpotenzial ermöglicht insbesondere die Ansiedlung größerer Betriebe bzw. solcher Betriebe, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Betriebsabläufe oder ihrer verkehrlichen Anforderungen im Bereich „Hinter dem Entenpfuhl“ nicht untergebracht werden können.

Die direkte Lage an der Bundesautobahn A3 mit dem Anschluss in Görgeshausen sowie die vorhandene Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die L 3447 / L 325 unterstreichen die Standortqualität des Plangebietes. Zugleich entspricht die Nachnutzung einer

vormals militärisch genutzten und bereits erheblich überformten Liegenschaft den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächenentwicklung. Aufgrund der früheren Nutzung als Bundeswehrdepot haben auf dem Gelände bereits umfangreiche Eingriffe, Erdbewegungen, bauliche Nutzungen und Versiegelungen stattgefunden. Die Entwicklung erfolgt damit nicht auf bislang unbelasteten oder natürlich gewachsenen Freiflächen, sondern auf einer Konversionsfläche mit bereits vorhandener infrastruktureller Vorprägung.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen hat für angrenzende Flächen auf ihrer Gemarkung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Wacht“ zur Entwicklung eines eigenen Gewerbegebietes gefasst. Die geplante Entwicklung beider Gebiete eröffnet mittelfristig die Möglichkeit einer abgestimmten gewerblichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Depotflächen. Die Ortsgemeinde Görgeshausen wird hierbei eng in den weiteren Planungsablauf eingebunden und fortlaufend über die Verfahrensschritte informiert, um eine möglichst abgestimmte Entwicklung der benachbarten Flächen sicherzustellen. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen der Gemeinde Elz jedoch keine weiter konkretisierten Planunterlagen oder Erschließungskonzepte der Ortsgemeinde Görgeshausen vor, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde gelegt werden könnten.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort „Obere Heide“ vor dem Hintergrund des dokumentierten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, der besonderen Eignung für größere Flächenbedarfe, der vorhandenen verkehrlichen Anbindung sowie der nachhaltigen Nachnutzung einer Konversionsfläche als geeigneter Standort einzustufen. Eine vertiefende fachliche Bewertung der Standortvorteile, der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Verfahrensunterlagen.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das Konzept bildet die Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs und zeigt die angestrebte Nutzung und räumliche Ordnung des Plangebietes. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den Flächen des ehemaligen Bundeswehrdepots zwischen der Bundesautobahn A 3 und der Landstraße L 3447 / L 325.

Die Anordnung der Gewerbegebietsflächen orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen sowie an den bereits versiegelten und überformten Bereichen des Areals. Dadurch wird eine flächenschonende Entwicklung ermöglicht. Die gewerblichen Bauflächen sind in den zentralen und östlichen Teilen des Plangebiets vorgesehen, während die nördlichen und westlichen Randbereiche als Maßnahmenflächen mit Gehölz- und Baumbestand und Waldrandgestaltungsflächen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit Wendehammer, die an die Landstraße L 3447 / L 325 sowie perspektivisch an das geplante Gewerbegebiet „Auf der Wacht“ in Görgeshausen anbindet. Dadurch wird eine verkehrlich effiziente und interkommunal abgestimmte Erschließung gewährleistet und eine optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen gewährleistet.

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die wertvollen Baumbestände im westlichen Bereich bleiben erhalten und werden in die städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung einbezogen.

Auf Grundlage neuer Erkenntnisse aus der fortschreitenden Planung sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurde das ursprüngliche Konzept weiterentwickelt und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Dies betrifft insbesondere die Flächenaufteilung sowie die grünordnerischen und fachplanerischen Anforderungen.



A detailed topographic map of the Nentershausen area. The map shows contour lines, roads, and water bodies. A red rectangle highlights a specific plot of land. The map includes labels for various locations: Nentershausen, Gengeshausen, Eppenrod, Hambach, and Nentershausen. The red rectangle is located in the central part of the map, near the intersection of the A3 E35/E44 highway and the L347 road. The plot is situated on a hillside, with contour lines indicating an elevation of approximately 250 meters. The plot is bounded by a red line, and its area is marked with a red 'X'.

Seite 6 von 44

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan

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

Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2025

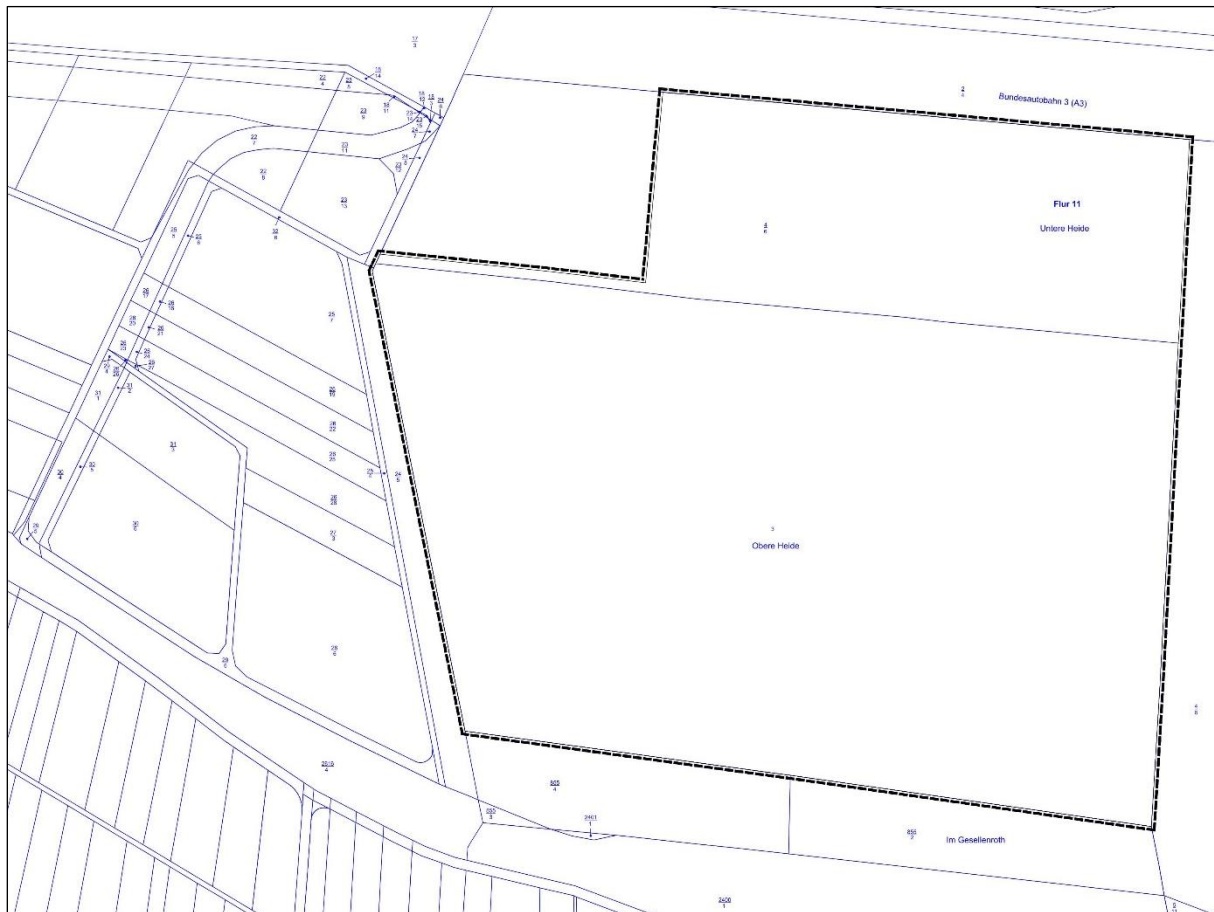


Abbildung 4: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025



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	

Verfahrensschritt	Datum
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 3: Verfahrensverlauf

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

Die Gemeinde setzte 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 wurde diese verlängerte Beteiligungsfrist gewährt. Die Gemeinde gewährte neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden in der Bekanntmachung getroffen.

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

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging keine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 64 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 14 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

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

- Gesundheitliche Belange
- Forstrechtliche Belange
- Leitungstrassen
- Abfallentsorgung
- Telekommunikation
- Verkehrsrechtliche Belange
- Bauleitplanung/Nutzungsausschluss
- Wasserwirtschaft
- Landwirtschaftliche Belange
- Brandschutz
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz

- Raumordnung
- Grundwasser/Wasserversorgung
- Abwasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Immissionsschutz
- Bergbau
- Natur- und Landschaftsschutz

wurden die Vorentwürfe der Plankarte und Begründung sowie der Umweltbericht und der arten-schutzrechtlichen Fachbeitrag fortgeschrieben bzw. angepasst.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen, Anpassungen sowie Ergänzungen:

Ergänzungen/Anpassung der Plankarte – Bebauungsplan:

- Regenrückhaltebecken und GE, öffentliche Straßenverkehrsfläche, Emissionskontingente, textl. Festsetzungen, nachrichtl. Übernahme Bauverbot/Bauverbotsbereich

Fortschreibung und Konkretisierung der Planunterlagen.

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen dienen der Gemeinde für die Realisierung/Ausweisung des Baugebietes.

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.

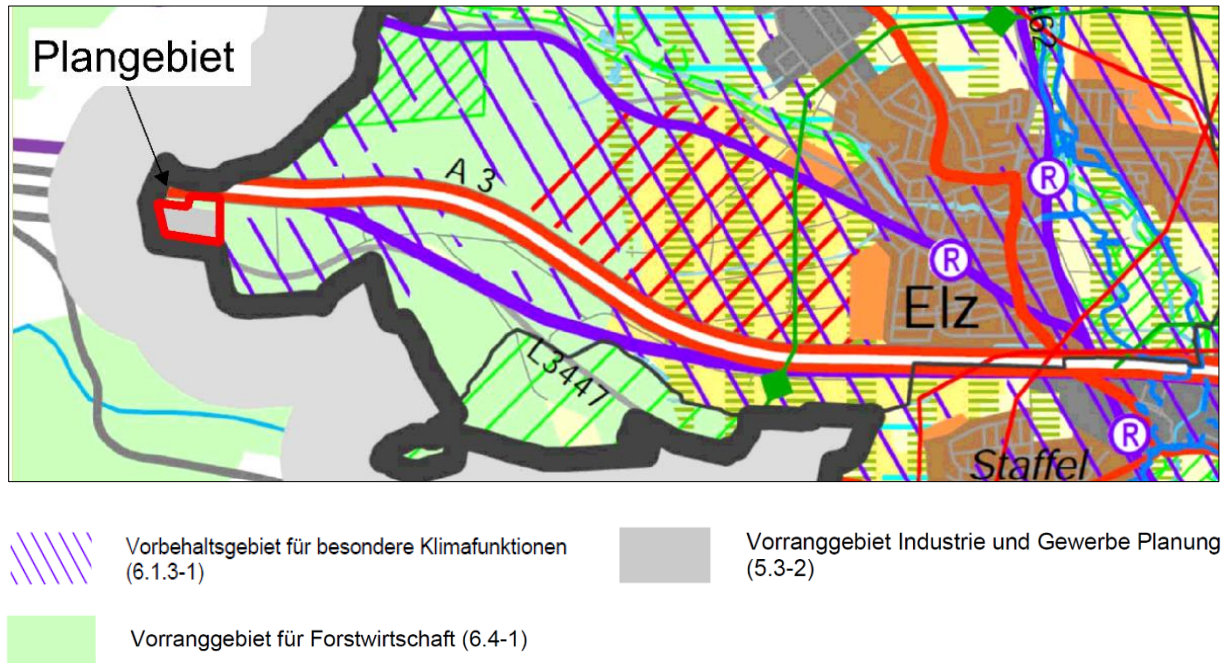


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

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“ (siehe Punkt 1.2) 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 die im Norden liegenden Windwurf- und geplante Aufforstungsflächen. Diese Waldflächen werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung gesichert.

Nach der Stellungnahme von Hessen Forst handelt es sich bei den innerhalb der ehemaligen Konversionsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen hingegen nicht um Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. § 2 HWaldG. Die Konversionsfläche ist durch ihre frühere militärische bzw. depotartige Nutzung, vorhandene Versiegelungen, bauliche Anlagen und infrastrukturelle Vorprägungen geprägt und dient nicht der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Zur ökologischen Aufwertung und dauerhaften Sicherung der Waldflächen sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die sowohl der Erhaltung als auch der Entwicklung der Wald- und Biotopfunktionen dienen. Hierzu zählen insbesondere die natürliche Waldentwicklung durch Sukzession unter Einbeziehung heimischer Bestandsbäume, der Verbleib von Totholz auf der Fläche, die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit offenen Wiesen- und Krautsaumbereichen sowie die Anlage kleiner Flachgewässer in Form von Mulden und Tümpeln zur Feuchtbiotopentwicklung.

Die Maßnahmen dienen der strukturellen Aufwertung der Wald- und Randbereiche, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der langfristigen Sicherung der ökologischen Funktionen der Fläche. Eine mit den Zielen der Forstwirtschaft unvereinbare Raumnutzung oder eine raumbedeutsame Zerschneidung der Waldflächen ist nicht vorgesehen. Die Planung steht 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.

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"		Verfahrensprotokoll:
Darstellung (alt):	Darstellung (neu):	1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 29.04.2025
		2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 13.11.2025
		3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 21.11.2025
		4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bis einschl. 05.01.2026
		5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 21.11.2025
		6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bis einschl. 05.01.2026
		7. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
		8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
		9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
		10. Feststellungsbeschluss
Rechtsgrundlagen:		Ausfertigungsvermerk:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz, genehmigt durch den RP Gießen am 04.02.1999		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.
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)		Elz, den Mathias Schmidt (Bürgermeister)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)		Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium:
Legende:		Rechtsvermerk:
- Geltungsbereich - Sonderbaufeld (Bestand) "Sonderbaufeld Bund" - Hydrieppelein außerhalb des Waldes (standortfremd) (Bestand) - Waldfläche (Bestand) - Ausdithone Laubtrücker (Bestand) - Gewerbliche Bauflächen - Grünflächen (öffentlich) - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Regenerick-halsbecken (RHB)	Übersicht: Topographische Karte (o.M.)	Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB ertüchtlich am Damit wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.
Bestand und geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes Plangrundlage: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz		Elz, den Mathias Schmidt (Bürgermeister)
		Gemeinde Elz Landkreis Limburg-Weilburg Der Gemeindevorstand
		Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"
		ohne Maßstab
		Bearbeitet: Planungsbüro Stadt und Freiraum Sabine Kraus, Stadtplanerin AKVW Landschaftsarchitektin AKH Odenwaldstraße 4 65549 Limburg
		Entwurf

Abbildung 8: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2026

Das Plangebiet stellt sich im rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinde Elz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.1999) als Sonderbauflächen Bestand "Sonderbaufläche Bund" 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

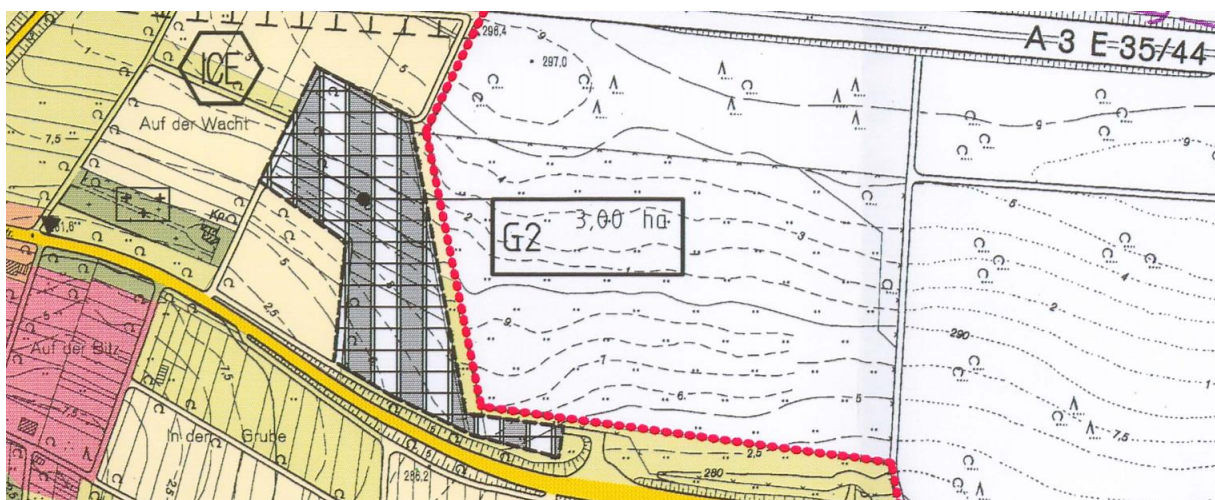


Abbildung 9: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen (Genehmigt 02.11.2001) weist in direkter Lage zur Landesgrenze Hessen – Rheinlandpfalz eine Gewerbliche Baufläche aus. Nach den vorliegenden Stellungnahmen der Verbandsgemeinde Montabaur bzw. der Ortsgemeinde Görgeshausen wurde diese gewerbliche Entwicklungsabsicht im Rahmen der dortigen Planung aufgegriffen und durch ergänzende Flächen in südwestlicher Richtung erweitert. Die Ortsgemeinde Görgeshausen hat für diesen Bereich sowie für

ergänzende Flächen in südwestlicher Richtung im Jahr 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Wacht“ zur Entwicklung eines Gewerbegebietes gefasst. Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst den nachfolgend dargestellten Bereich.



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

Weitergehende Planunterlagen, ein konkretisiertes Erschließungskonzept oder ein belastbarer Zeit- und Umsetzungshorizont für die Entwicklung des Gewerbegebietes „Auf der Wacht“ liegen der Gemeinde Elz derzeit nicht vor. Die Planung der Gemeinde Elz berücksichtigt die benachbarte gewerbliche Entwicklungsabsicht.

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, Röhrichen 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 bestandsgefährdeter 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 erwar-

tenden 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 gem. NaturegViewer 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.

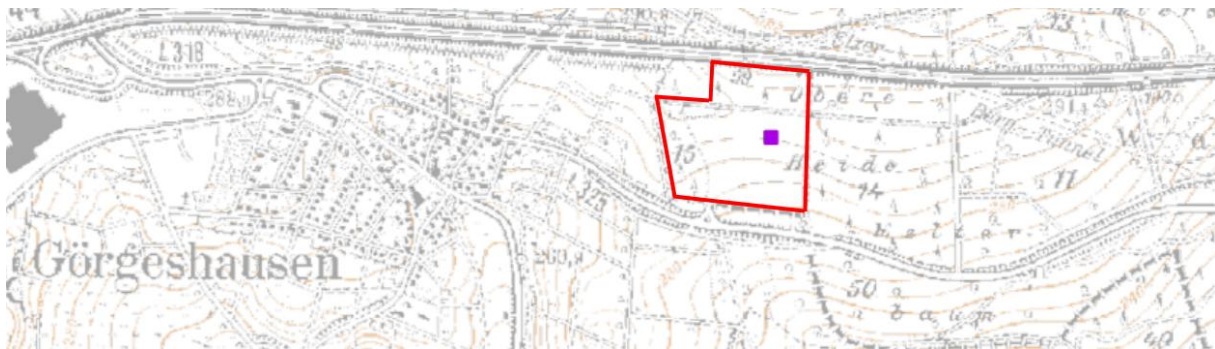


Abbildung 11: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereichs (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025

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 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 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. 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 Diskotheken, Tanzbars, Nachtlokale, 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, Hotels, Pensionen, Hostels, Boardinghäuser sowie Rasthöfe und vergleichbare Einrichtungen,

7. Tankstellen; zulässig sind jedoch betriebsbezogene Tankanlagen zur Versorgung des jeweiligen Betriebes und der zugehörigen Betriebsfahrzeuge,
8. 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.

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 Bedürfnis 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).

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Allgemein zugängliche Tankstellen ziehen regelmäßig zusätzlichen, teilweise überregionalen Kunden- und Durchgangsverkehr an und stehen damit im Widerspruch zu dem Ziel, zusätzliche Verkehrsbelastungen insbesondere für die Ortslage Görgeshausen zu vermeiden. Darüber hinaus tragen sie aufgrund ihrer Funktion nicht zur angestrebten Entwicklung eines auf produzierendes Gewerbe, Handwerk und arbeitsplatzorientierte Betriebe ausgerichteten Gewerbegebietes bei. Zulässig bleiben jedoch betriebsbezogene Tankanlagen zur Versorgung des jeweiligen Betriebes und der zugehörigen Betriebsfahrzeuge. Diese Anlagen dienen ausschließlich der Sicherstellung betrieblicher Abläufe und führen nicht zu zusätzlichem Publikumsverkehr.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Tanzbars, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Internetcafés, Wettbüros oder auch Swinger-Clubs sowie sonstige Betriebe und Nutzungen (hierunter fallen auch Bordelle als Unterart gewerblicher Betriebe), die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Prostitution im Gebiet der Gemeinde Elz durch die im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 18. Januar 2016 veröffentlichte Änderungsverordnung zur Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Gießen 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. Darüber hinaus entsprechen diese Nutzungen nicht dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine arbeitsplatzintensive und gewerblich geprägte Gebietsstruktur zu entwickeln und zu sichern. Zur Ansiedlung entsprechender Nutzungen sind im bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Elz bereits Regelungen getroffen worden. Der Ausschluss dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erhaltung des angestrebten Gebietscharakters.

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 Ortsgemeinde 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 schaf-

fen, 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, Hotels, Pensionen, Hostels, Boardinghäuser sowie Rasthöfe und vergleichbare Einrichtungen 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 Gewerbegebietes, verursachen zusätzliche Verkehrslasten und führen zu einer funktionalen Fehlentwicklung. Sie werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

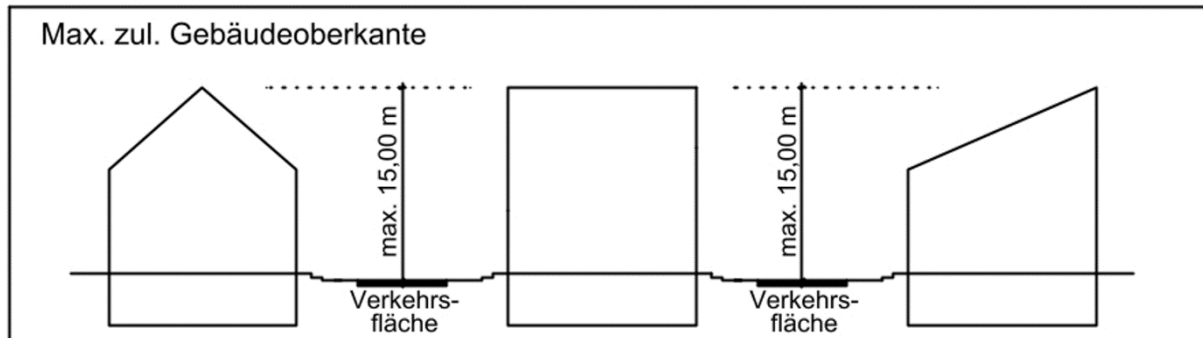
In der Ortsgemeinde Görgeshausen existieren bereits Einzelhandelsbetriebe, die die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde zu einer Abwanderung von Kaufkraft aus dem Ortskern führen und die zentrale Versorgungsstruktur schwächen. 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 Gewerbegebietes 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 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßen-
gradiente (unterer Bezugspunkt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstech-
nisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der
Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öf-
fentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Haupteingang orientiert
ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Maßgeblich ist der
oberste Abschluss der Gebäudeaußenhülle, insbesondere der Dachhaut, des Firstes,
der Attika oder vergleichbarer oberer Gebäudeabschlüsse.



- 2.3 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der Gebäudegrund-
fläche um max. 3,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens den
Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Auf-
baus entspricht.
- 2.4 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 Ge-
werbegebiet (GE) auf 15 m begrenzt. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und Schornsteine
gemäß den festgelegten Rahmenbedingungen zulässig. Diese Höhenfestsetzungen ermögli-
chen 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 bauli-
chen 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 un-
terhalb 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 Bauungsdichte 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 einschließlich technischer Bauwerke 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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Waldflächen. Hierdurch werden vorhandene bzw. zu entwickelnde Wald- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes dauerhaft gesichert und in die Gesamtplanung eingebunden. Ergänzend wird klargestellt, dass es sich bei den innerhalb der ehemaligen Konversionsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen nach Stellungnahme von Hessen Forst nicht um Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. § 2 HWaldG handelt. Die Festsetzung be-

zieht sich daher auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald und dient deren Sicherung, Erhaltung und Entwicklung. Darüber hinaus leisten die festgesetzten Waldflächen einen wichtigen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft. Sie übernehmen Funktionen als Lebensraum und Rückzugsbereich für Tiere und Pflanzen, fördern die biologische Vielfalt und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem wirken sie positiv auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt sowie die Erholungs- und Wohlfahrtsfunktion des Naturhaushalts und unterstützen damit die Ziele des Umwelt- und Artenschutzes.

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textfestsetzung II a. Nr. 11.1

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 2006-12) festgesetzt.

Für den Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr gelten folgende flächenbezogene Emissionskontingente:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK,nachts
TF 1.1	45 dB
TF 1.2	45 dB
TF 1.3	45 dB
TF 2	54 dB

Für den Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr werden keine Emissionskontingente festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung regelt die zulässige Geräuschabstrahlung der einzelnen Gewerbeflächen durch die Festlegung flächenbezogener Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691. Grundlage hierfür ist die Immissionsberechnung Nr. 7081 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom 28.05.2026. Durch die festgesetzten Emissionskontingente für den Nachtzeitraum wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am

maßgeblichen Immissionsort in der Ortsgemeinde Görgeshausen auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung eingehalten werden. Für den Tageszeitraum ist nach dem Ergebnis der Immissionsberechnung keine Kontingentierung erforderlich. Die Regelung dient der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

3.1.12 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. 12.1

12.1 Während der Bau- und Rückbauphase ist eine bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung durch eine bodenschutzrechtlich qualifizierte fachkundige Person bzw. ein entsprechendes Fachbüro vorzusehen.

Bei Auffälligkeiten oder Hinweisen auf Verunreinigungen sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Boden- und Rückbaumaterial ist entsprechend den geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen, zu separieren, zu verwerten oder zu entsorgen.

Die bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung hat bei bodeneingreifenden Maßnahmen sowie nach Freilegung von Baufeldern die aus bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht erforderlichen Untersuchungen, Bewertungen und Freimessungen zu veranlassen bzw. mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Diese können vorab für das Gesamtgelände bzw. für Teilflächen oder abschnittsweise baubegleitend erfolgen.

Die mit der bodenschutz- und altlastenfachlichen Baubegleitung beauftragte fachkundige Person bzw. das beauftragte Fachbüro ist vor Beginn der Bau- und Rückbauarbeiten der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der im Genehmigungsverfahren zuständigen Behörde schriftlich zu benennen. Der Beginn der Bau- und Rückbauarbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen.

Begründung:

Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Treibstoffdepots und ist durch frühere Nutzungen, Versiegelungen, Leitungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Bodenbewegungen erheblich vorgeprägt. Aufgrund der früheren Nutzung handelt es sich weiterhin um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG gem. der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Für das Gelände liegen bereits eine Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen für Teilbereiche vor. Diese Untersuchungen ermöglichen nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen jedoch keine flächendeckende altlastenfachliche Bewertung des Gesamtgeländes. Aufgrund der Vornutzung, bekannter Kontaminationsverdachtsflächen und bereits festgestellter und beseitigter Belastungen können weitere Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung sind bodeneingreifende Arbeiten sowie der Rückbau vorhandener Anlagen, technischer Einrichtungen und befestigter Flächen zu erwarten. Die bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung dient dazu, Auffälligkeiten frühzeitig zu erkennen, Boden- und Rückbaumaterialien fachgerecht zu untersuchen, zu separieren, zu verwerten oder zu entsorgen und erforderliche Abstimmungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sicherzustellen.

Die Festsetzung gewährleistet zudem, dass erforderliche Untersuchungen, Bewertungen und Freimessungen vorab für das Gesamtgelände bzw. für Teilflächen oder abschnittsweise baubegleitend durchgeführt werden können. Sie trägt damit zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Grundwasser bei und unterstützt die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Textfestsetzung II a. Nr. 12.2-12.5

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

12.3 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).

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

12.5 Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig, sofern bodenschutz- und altlastenfachliche sowie wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie der Sicherung ökologisch wertvoller Strukturen innerhalb des Plangebietes. Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung reduzieren Lichtemissionen und vermeiden Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sowie angrenzender Wald-, Gehölz- und Maßnahmenflächen. Die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses / Abflussverzögerung sowie der Minderung zusätzlicher Versiegelungswirkungen.

Textfestsetzung II a. Nr. 12.6

12.6 Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil unter M1, M2, M3 und M4 festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt entsprechend den nachfolgenden Vorgaben, den Darstellungen des Grünordnungsplans „Maßnahmen“ sowie den detaillierten Maßnahmenbeschreibungen des Umweltberichts mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag.

Maßnahme M1

Erhalt des wertvollen Eichenbestandes und einzelner Buchen, Fläche: ca. 13.989 m²

M1a: Baumpflege reduziert auf Verkehrssicherungspflicht

M1b: Totholzverbleib innerhalb der Gehölzfläche

Maßnahme M2

Natürliche Waldentwicklung durch Sukzession, Fläche: ca. 18.197 m²

M2a: Einbeziehung heimischer Bestandsbäume

M2b: Totholzverbleib auf der Fläche bei Fällungen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht

Maßnahme M3

Schaffung eines gestuften Waldrandes mit offenen Wiesenflächen /Krautsäumen, ca. 463 lfm

M3a: Bekämpfung der Brombeere durch Mulchen

M3b: Gestufter Pflegeschnitt (je ein Drittel Streckenabschnitt pro Jahr, ergibt vollständigen Rückschnitt innerhalb von 3 Jahren, Gesamtlänge ca. 463 lfm)

M3c: Rodung von Gehölzen am oberen Rand (10 m Breite) zur A3

M3d: Offenhaltung der Wiese durch 1 x Schnitt / Jahr

Maßnahme M4

Anlegen mehrerer kleiner Flachgewässer zur Feuchtbiotopentwicklung (Mulden, Tümpel) in den offenen Wiesenbereichen der Maßnahmenfläche, Fläche: ca. 155 m²

M4a: Baggern mehrerer Mulden und Tümpeln, Verdichtung des Untergrunds und Einbau einer 30 cm starken Tonabdichtung

M4b: Gewässerrandbepflanzung durch Translokation von standorttypischen Gewässerpflanzen aus den Feuchtbiotopen/Wasserbecken des Plangebietes

M4c: Gewässerrandgestaltung mit natürlichen Stein- und Holzmaterialien

M4d: Pflegeschnitt zur Offenhaltung der Gewässer

Begründung:

Die festgesetzten Maßnahmenflächen M1 bis M4 dienen der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie sichern den vorhandenen wertvollen Gehölz- und Eichenbestand, ermöglichen eine naturnahe Waldentwicklung, entwickeln gestufte Waldrandbereiche mit Wiesen- und Krautsäumen und schaffen zusätzliche Feuchtbiotope in Form von Mulden und Tümpeln. Art, Umfang und Zielsetzung der Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit integriertem land-

schaftspflegerischem Planungsbeitrag dem Grünordnungsplan „Maßnahmen“ und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Durch die Festsetzung wird die dauerhafte Sicherung, Pflege und Entwicklung der Maßnahmenflächen gewährleistet.

Textfestsetzung II a. Nr. 12.7

12.7 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel wahrnehmbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen insbesondere:

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %,
- transluzente, mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen oder Siebdrucke,
- für Vögel sichtbare Markierungen oder Folien,
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitter oder Begrünungen.

Begründung:

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Vögel zu töten oder zu verletzen. Kollisionen an Glasflächen stellen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar, was eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich macht.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll sicherstellen, dass Glasflächen so gestaltet werden, dass das Risiko der Vogelkollision minimiert wird, indem die Flächen in einer für Vögel sichtbaren Art gestaltet werden.

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

Textfestsetzung II a. Nr. 13.1-13.5

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

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

13.5 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und Mindestgrößen:

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

Strauchpflanzungen 2 – 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 125 – 150 cm, Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume		Pflanzliste 2: Heimische Sträucher	
deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Obstbaumhochstämme in Sorten		Eingriffel. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</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 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.3 Hinweise

3.3.1 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.

3.3.2 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.

Sicherung angrenzender Gehölze vor Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Brutstätten in den umliegenden Gehölzstrukturen durch die geplante Bebauung, sind diese vor Beeinträchtigungen zu sichern, soweit das Baufeld näher als 5,00 m heranrückt.

Beleuchtung

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

3.3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 wasserwirtschaftli-

che 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). Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorrangig über eine zentrale Erfassung, Behandlung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung vorgesehen; eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nur in Betracht, sofern eine unschädliche Versickerung nachgewiesen werden kann.

3.3.4 Grundwasserschutz

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

3.3.5 Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Treibstoffdepots. Bei Eingriffen in den Boden sowie beim Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und versiegelter Flächen sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen zu beachten. Bei Auffälligkeiten, insbesondere Verfärbungen, Geruch, Fremdbestandteilen oder sonstigen Hinweisen auf Verunreinigungen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu beteiligen.

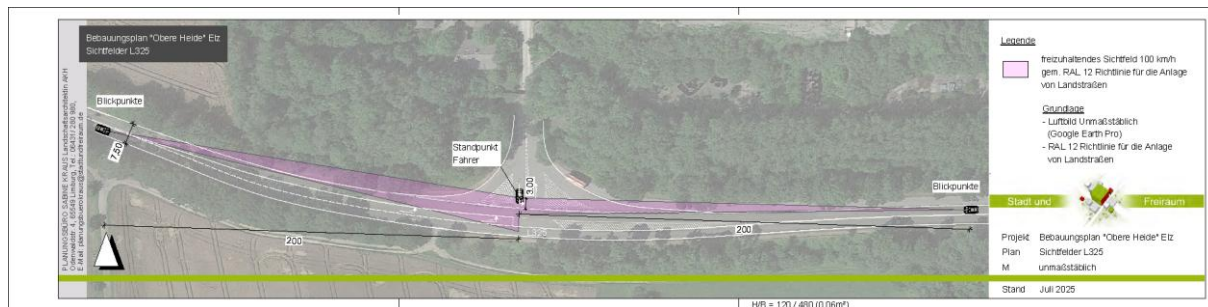
3.4 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

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 L 325 auf rheinland-pfälzischer Seite, die L 3447 auf hessischer Seite sowie über die bestehende Erschließungszufahrt des ehemaligen De-

pots erschlossen. Die vorhandene Zufahrt soll künftig der Erschließung des Gewerbegebietes für Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Betriebe, Arbeitnehmer und Besucher dienen.



Da es sich um eine bereits bestehende Zufahrt handelt, wurde deren verkehrliche Nutzbarkeit im Zuge der Planung erneut überprüft. Hierbei wurden insbesondere die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Anbindung an die L 325 unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h gemäß RAL 2012 geprüft. Die erforderlichen Sichtfelder können grundsätzlich gewährleistet werden.

Zur dauerhaften Sicherstellung der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder von sichtbehinderndem Bewuchs und sonstigen Hindernissen freizuhalten. Hierfür sind regelmäßige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen im Bereich der straßenbegleitenden Gehölz- und Randstrukturen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wendeanlage 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 nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich innerhalb der Ortslage Görgeshausen. Eine unmittelbare fußläufige Anbindung des Plangebietes an diese Haltestelle besteht derzeit nicht. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die bestehende Zufahrt sichergestellt. Eine mögliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung oder des ÖPNV-Angebotes kann bei entsprechendem Bedarf außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung (Brandschutz)

Trinkwasserversorgung

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 Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes soll grundsätzlich über die Ortsgemeinde Görgeshausen bzw. die Verbandsgemeindewerke Montabaur erfolgen. Die Gemein-

de Elz befindet sich hierzu in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur bzw. den Verbandsgemeindewerken. In den geführten Gesprächen wurde mitgeteilt, dass seitens der Ortsgemeinde Görgeshausen bzw. der Verbandsgemeindewerke Montabaur eine Trinkwasserversorgung mit einer Kapazität von bis zu 80 m³ pro Tag grundsätzlich bereitgestellt werden kann. Hierbei ist zu beachten, dass ca. 30 m³ für das Plangebiet „Auf der Wacht“ in Görgeshausen sowie ca. 50 m³ für das Plangebiet „Obere Heide“ vorgesehen sind. 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 ermöglicht werden kann.

Die hierfür erforderlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Regelungen, insbesondere zu Anschluss, Leitungsführung, Versorgungskapazitäten, Kostenverteilung, Betrieb und Unterhaltung, werden zwischen der Gemeinde Elz, der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur bzw. den Verbandsgemeindewerken vertraglich geregelt und gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes dauerhaft und rechtssicher erfolgen kann.

Löschwasserversorgung (Brandschutz)

Die abschließende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Es können noch keine abschließenden Angaben zum tatsächlich verfügbaren Leitungsdruck, zur Leistungsfähigkeit der künftigen Leitungsverbindung sowie zur konkret verfügbaren Löschwassermenge getroffen werden. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist unter Berücksichtigung der zulässigen gewerblichen Nutzung und der jeweils maßgeblichen technischen Regelwerke, insbesondere des DVGW-Arbeitsblattes W 405, zu ermitteln und mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Sollte sich im Rahmen der weiteren technischen Planung oder im bauordnungsrechtlichen Verfahren herausstellen, dass die erforderliche Löschwassermenge oder der notwendige Leitungsdruck über das öffentliche Trinkwassernetz nicht vollständig bereitgestellt werden kann, sind Objektbezogen ergänzende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Hierzu kommen insbesondere Löschwasserzisternen, Löschwasserbehälter oder sonstige geeignete technische Anlagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Betracht.

Die Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Fachbereich Gefahrenabwehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung enthalten Hinweise zu Brandschutz, Hilfsfrist, Löschwasserversorgung sowie zu den erforderlichen Verkehrsflächen für Feuerwehr und Rettungskräfte. Diese Belange werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, der vertraglichen Regelungen sowie der bauordnungsrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Hilfsfrist

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Grenzbereich zur Ortsgemeinde Görgeshausen ist absehbar, dass die gesetzliche Hilfsfrist durch die Feuerwehr der Gemeinde Elz nicht in gleicher Weise wie in den innerörtlichen Bereichen sichergestellt werden kann. Nach den bisherigen interkommunalen Vorabstimmungen kommt daher eine Einbindung der örtlich näher gelegenen Feuerwehr der Ortsgemeinde Görgeshausen in Betracht. Die organisatorischen, rechtlichen und einsatztaktischen Rahmenbedingungen, insbesondere Alarmierung, Zuständigkeiten, Kostenregelungen und Zusammenarbeit mit den zuständigen Leitstellen und Brandschutzdienststellen, sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertrag-

lich bzw. durch entsprechende Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen und zuständigen Stellen zu regeln und zu sichern.

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 frühere Entsorgungsstruktur ist teilweise noch vorhanden, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen wasserwirtschaftlichen Anforderungen und ist für die geplante gewerbliche Entwicklung nicht vollumfänglich nutzbar. Für das Plangebiet ist daher eine neue Abwasserinfrastruktur herzustellen bzw. die vorhandene Infrastruktur entsprechend zu ertüchtigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollen neue Baugebiete grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden. Für das Plangebiet wurde daher eine Voruntersuchung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt und auf dieser Grundlage ein Entwässerungskonzept entwickelt. Das Konzept sieht eine Erschließung im Trennsystem vor.

Das anfallende Schmutzwasser soll über eine Pumpleitung dem bestehenden Mischwasserkanal in Görgeshausen und hierüber der bestehenden Kläranlage südlich von Görgeshausen zugeführt werden. Die Gemeinde Elz führt hierzu Abstimmungsgespräche mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur bzw. den Verbandsgemeindewerken. Nach den bisherigen Abstimmungen ist eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Entsorgungsinfrastruktur grundsätzlich möglich. Für das geplante Gewerbegebiet stehen nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen hydraulische Anschlussmöglichkeiten; die frachtmäßige Eignung ist bei entsprechenden Betrieben über Schmutzfrachtberechnungen nachzuweisen. Die Kläranlage verfügt über ein mögliches Aufnahmevolumen von etwa 50 bis 80 m³ Abwasser pro Tag aus dem geplanten Gewerbegebiet.

Bei personalintensiven Betrieben oder Betrieben mit erhöhtem Abwasseranfall bzw. besonderen Schmutzfrachten ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Entwässerungsplanung eine Schmutzfrachtberechnung vorzulegen. Hierdurch können die Einleitungskapazitäten und die Leistungsfähigkeit der Kläranlage im Einzelfall geprüft werden.

Die für die Schmutzwasserentsorgung erforderlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Regelungen, insbesondere zu Anschluss, Leitungsführung, Nutzung vorhandener Entsorgungsanlagen, Kostenverteilung, Betrieb und Unterhaltung, werden zwischen der Gemeinde Elz, der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur bzw. den Verbandsgemeindewerken vertraglich geregelt und gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Abwasserentsorgung des geplanten Gewerbegebietes dauerhaft und rechtssicher erfolgen kann. Im Hinblick auf die benachbarten gewerblichen Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Görgeshausen sind dabei auch mögliche kumulierende Anschlussbedarfe zu berücksichtigen, um eine abgestimmte Dimensionierung der Entsorgungskapazitäten und der Leitungsführung zu ermöglichen.

Das Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und über Regenwasserkanäle einer im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Fläche für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung zugeführt. Behandlungsbedürftige Niederschlagsabflüsse sind in einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Niederschlagswasserbehandlungsanlage zu reinigen und anschließend in einem ausreichend dimensionierten Regen-

rückhaltebecken zwischenzuspeichern. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in Richtung des Kelterbaumbachs.

Auf dezentrale Versickerungsanlagen sowie auf private Regenrückhaltesysteme als maßgeblichen Bestandteil der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird verzichtet. Hintergrund ist die frühere Nutzung des Plangebietes als Treibstoffdepot sowie die damit verbundene bodenschutzfachliche Vorsorge. Da mögliche Bodenbelastungen oder lokale Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Nutzungs- und Infrastrukturf lächen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, soll eine großflächige bzw. unregelmäßige Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund und damit in Richtung Grundwasser weitgehend vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher zentral gefasst, vor der Einleitung behandelt, zurückgehalten und anschließend gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Die zentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung trägt zugleich den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an den Schutz des Kelterbaumbachs sowie der unterliegenden Ortslage Hambach Rechnung. Im Rahmen der bisherigen Abstimmungen wurde auf die besondere Sensibilität des Vorfluters sowie die Starkregen- und Hochwasserproblematik in der Ortslage Hambach hingewiesen. Die weitere Planung ist daher darauf auszurichten, die Rückhaltung möglichst wirksam auszugestalten und die Einleitung in den Kelterbaumbach entsprechend zu drosseln.

Die konkrete Dimensionierung der Niederschlagswasserbehandlung, der Regenrückhaltung und des zulässigen Drosselabflusses erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen bzw. technischen Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde im wasserrechtlichen Verfahren. Hierbei sind insbesondere die Leistungsfähigkeit des Vorfluters, die zulässige Einleitmenge sowie die Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung und Rückhaltung zu berücksichtigen. Für die Einleitung in den Kelterbaumbach ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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 berücksichtigt werden kann.

5.3 Stromversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom kann über einen Anschluss aus der Ortsgemeinde Görgeshausen erfolgen. Aktuell besteht bereits eine Erschließung aus der Ortsgemeinde heraus. Für die Stromversorgung in der Ortsgemeinde ist die Energieversorgung Mittelrhein (evm) zuständig.

Die Syna GmbH ist gemäß Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nicht Energieversorgerin des Geltungsbereiches. Die Netzanbindung des Plangebietes ist daher zunächst grundsätzlich über die Versorgungsstruktur der Ortsgemeinde Görgeshausen zu prüfen und im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Konkrete Aussagen zur verfügbaren Anschlussleistung, zu erforderlichen Netzverstärkungen oder zu notwendigen Neuanschlüssen können auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend getroffen werden, da diese vom späteren Leistungsbedarf der gewerblichen Nutzungen abhängen. Die technischen Anforderungen sind daher im Zuge der Erschließungsplanung

und konkreter Netzanschlussanfragen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Die erforderlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Regelungen sind mit den zuständigen Netzbetreibern und den beteiligten Kommunen abzustimmen und, soweit erforderlich, vertraglich zu sichern.

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 (erfüllt die mind. Anforderungen für 3-Achsige Müllfahrzeuge gem. RAS) 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.

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 ar-

tenschutzrechtlichen 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 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.

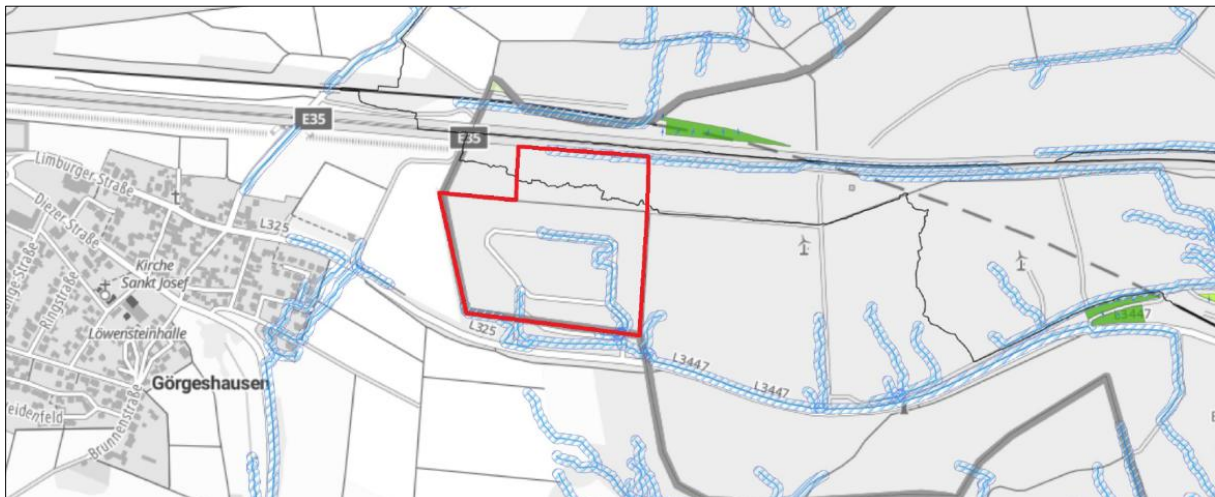


Abbildung 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2025

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. Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine zentrale Fläche für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll dort gesammelt, soweit erforderlich vorbehandelt, in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in Richtung Kelterbaumbach abgeleitet werden (siehe Punkt 5.2). Starkregenereignisse sind im Rahmen der Erschließungsplanung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen und die erforderlichen Rückhalte- und Entwässerungseinrichtungen entsprechend zu dimensionie-

ren. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

7.2 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.

8 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. Gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, liegen für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vor. Die Auswertung ergab keinen begründeten Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern; eine systematische Flächenabsuche ist daher nicht erforderlich.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten entgegen den vorliegenden Erkenntnissen kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

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.

Auf Grundlage der damaligen Untersuchungen teilte das Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 05.11.2008 dem Gemeindevorstand der Gemeinde Elz mit, dass es sich bei dem ehemaligen Betriebsstofflager der Bundeswehr weiterhin um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG handelt. Zugleich wurde festgestellt, dass der Altstandort nach damaligem Erkenntnisstand und bezogen auf die damalige Nutzung weder eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG noch eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG darstellt; der Altlastenverdacht wurde aufgehoben.

- 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

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.

Bebauungsplan "Obere Heide" Elz rechtlicher Bestand

Legende:

- Gebäude oberirdisch
- Gebäude unterirdisch
- Schallflächen
- Lage: Flächenflächen
- Geländeplan
- Kataster
- Karte: bestehende Abwasser
- Wasserleitung
- Regenwasserleitung

Einzelne Gebäude:

Objekt	Fläche	Fläche	Fläche
KV 1	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 2	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 3	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 4	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 5	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 6	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 7	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 8	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 9	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 10	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 11	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 12	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 13	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 14	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 15	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 16	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 17	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 18	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 19	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 20	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 21	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 22	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 23	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 24	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 25	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 26	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 27	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 28	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 29	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 30	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 31	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 32	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 33	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 34	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 35	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 36	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 37	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 38	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 39	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 40	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 41	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 42	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 43	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 44	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 45	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 46	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 47	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 48	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 49	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 50	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 51	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 52	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 53	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 54	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 55	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 56	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 57	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 58	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 59	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 60	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 61	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 62	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 63	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 64	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 65	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 66	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 67	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 68	1.237 m²	1.237 m²	1.237 m²
KV 69	1.237 m²	1.237 m²	

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass mit der geplanten gewerblichen Entwicklung eine Umnutzung des ehemaligen Depotgeländes vorbereitet wird. Gemäß der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen ermöglichen die bislang vorliegenden Untersuchungen keine flächendeckende altlastenfachliche Bewertung des Gesamtgeländes. Aufgrund der früheren Nutzung als Treibstoffdepot, der bekannten Kontaminationsverdachtsflächen sowie bereits festgestellter und teilweise sanierter bzw. nicht abschließend eingegrenzter Belastungen, können wei-

tere Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung eines fachgerechten Umgangs mit den bodenschutz- und altlastenfachlichen Belangen wird daher eine bodenschutz- und altlastenfachliche Baubegleitung während der Bau- und Rückbauphase festgesetzt. Zudem sind bei bodeneingreifenden Maßnahmen sowie nach Freilegung von Baufeldern die erforderlichen Untersuchungen, Bewertungen und Freimessungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Diese können vorab für das Gesamtgelände bzw. für Teilflächen oder abschnittsweise baubegleitend erfolgen.

Ergänzend wird ein Hinweis zum Umgang mit Boden- und Rückbaumaterialien sowie zu möglichen Auffälligkeiten oder Verunreinigungen in die Plankarte aufgenommen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bau- und Rückbauarbeiten unter Beachtung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen erfolgen und die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im weiteren Vollzug berücksichtigt werden

Bergbau

Gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen befindet sich das Plangebiet innerhalb inaktiver Bergwerksfelder. Hinweise auf aktiven Bergbau oder konkrete bergbaulich bedingte Gefährdungen für die geplante Nutzung liegen der Gemeinde Elz nicht vor.

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 250 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 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 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.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der BAB 3 und der L 325 betrachtet. Nach den Ergebnissen der Immissionsberechnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete im nördlichen Bereich des Plangebietes teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Rahmen der Abwägung herangezogen werden können, werden tags eingehalten. Nachts werden die Grenzwerte im nördlichen Bereich überschritten; dies ist insbesondere für schutzbedürftige Nutzungen bzw. privilegierte Wohnnutzungen relevant.

Soweit im Plangebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume oder ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen vorgesehen werden, sind im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren die Anforderungen an den baulichen Schallschutz, insbesondere nach DIN 4109, zu beachten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie unzumutbare Verkehrslärmimmissionen auf die Umgebung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

10.3 Schallimmissionsprognose

Das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II, hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen. Darüber hinaus hat auch die Ortsgemeinde Görgeshausen im Beteiligungsverfahren auf die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung hingewiesen. Vor dem Hintergrund der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Ortsgemeinde Görgeshausen wurde zur Absicherung der Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Schallimmissionsprognose und Kontingentierung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsberechnung Nr. 7081 vom 28.05.2026) zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt. Ziel der Untersuchung war die Entwicklung eines schalltechnischen Konzeptes für das Plangebiet.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde die Wohnbebauung Rosenweg 8 in der Ortsgemeinde Görgeshausen in einer Entfernung von rund 250 m zum Plangebiet betrachtet. Zur Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung wurden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB reduziert. Die Berechnung erfolgte unter Ansatz flächenbezogener Emissionskontingente gemäß DIN 45691.

Im Ergebnis ist für den Tageszeitraum keine Geräuschkontingentierung erforderlich. Für den Nachtzeitraum werden zur Sicherstellung des Immissionsschutzes Emissionskontingente festgesetzt.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am untersuchten Immissionsort auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung eingehalten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen festgesetzt. Die schalltechnische Steuerung erfolgt über flächenbezogene Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691.

Für detaillierte Angaben zu den Berechnungsgrundlagen, den angesetzten Immissionsorten, den Emissionskontingenten sowie den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird auf die Immissionsberechnung Nr. 7081 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom 28.05.2026 verwiesen.

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 Plangebietes außerhalb bestehender Siedlungsbereiche ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser derzeit nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Gemeinde Elz befindet sich hierzu in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Görgeshausen, der Verbandsgemeinde Montabaur sowie den zuständigen Versorgungsunternehmen, um die für die Erschließung des Gewerbegebietes erforderlichen Infrastrukturen zu sichern.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen berücksichtigt im Zusammenhang mit ihren eigenen gewerblichen Entwicklungsabsichten mögliche kumulierende Anschlussbedarfe. Hierdurch können Synergien bei der Erschließung, insbesondere bei Leitungsführung, Versorgungskapazitäten und technischen Anschlusspunkten, geprüft und soweit möglich genutzt werden.

Die konkreten Anforderungen an die Medienversorgung werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachstellen und Versorgungsträgern abgestimmt. Erforderliche technische, rechtliche und wirtschaftliche Regelungen, insbesondere zu Anschluss, Leitungsführung, Kosten, Betrieb und Unterhaltung, werden soweit erforderlich vertraglich gesichert.

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. Festsetzungen in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	66.084	57
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,8 (GE)	52.867	
davon private Grünflächen	13.217	
Wald-/Maßnahmenfläche	39.889	34
Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken	3.635	3
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.802	4
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Forstweg	2.020	2
Gesamt	116.430	100

Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2026

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