

Inhalt

T E I L 1	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	III
1	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass, Planungsziel und Planungserfordernis.....	1
1.2	Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Lage	5
1.4	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	7
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	10
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	10
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Elz	12
2.3	Schutzgebiete und Biotope.....	15
3	Verkehrerschließung.....	17
4	Ver- und Entsorgung	18
4.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung (Brandschutz)	18
4.2	Abwasserentsorgung.....	20
4.3	Stromversorgung.....	21
4.4	Abfall.....	22
5	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	22
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	22
5.2	Eingriffsregelung	22
5.3	Artenschutz	22
6	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	23
6.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen	23
6.2	Wasserschutzgebiete	24
7	Kampfmittel	24
8	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	24
9	Immissionsschutz	26
9.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung	26
9.2	Verkehrslärm.....	27
9.3	Schallimmissionsprognose	27
10	Denkmalschutz	28
11	Sonstige Infrastruktur	28
12	Bodenordnung	29
13	Flächenbilanz	29
14	Städtebauliche Vorkalkulation.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte Untersuchungsgebiete Wohn- und Gewerbeflächen, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	4
Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes/FNP-Änderung	5

Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025.....	6
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025.....	10
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025.....	12
Abbildung 7: Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der Gemeinde Elz, Kraus 2026	12
Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Obere Heide", Kraus 2026.....	13
Abbildung 9: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2026	14
Abbildung 10: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes	14
Abbildung 11: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025	15
Abbildung 12: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiche (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025	17
Abbildung 13: Sichtfelder L325, Quelle: Kraus 2025.....	18
Abbildung 14: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviwer Hessen HLNUG, 2025	23
Abbildung 15: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation	25
Abbildung 16: Rechtlicher Bestand im Bereich ehemaliges Bundeswehrdepot, Kraus 2025.	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht angefragter Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Elz, Stand 02/2026	3
Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan/FNP-Änderung, Kraus 2025.....	5
Tabelle 3: Verfahrensverlauf.....	7
Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus 2026.....	29

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 Räumlicher Geltungsbereich, Lage

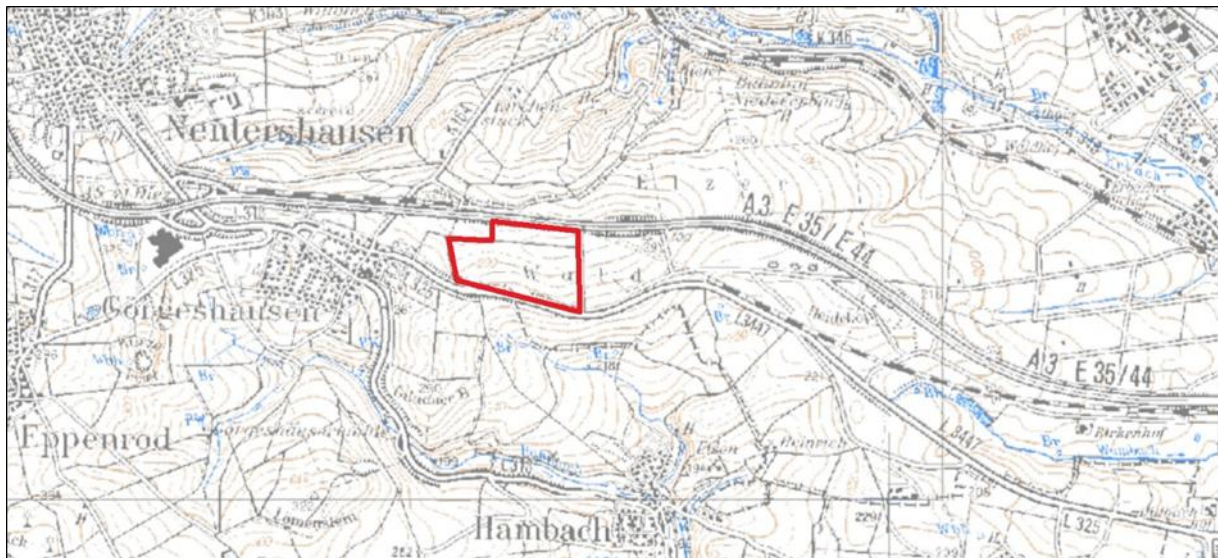


Abbildung 2: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes/FNP-Änderung

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan/FNP-Änderung
Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 3 und 4/6 teilweise

Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan/FNP-Änderung, Kraus 2025

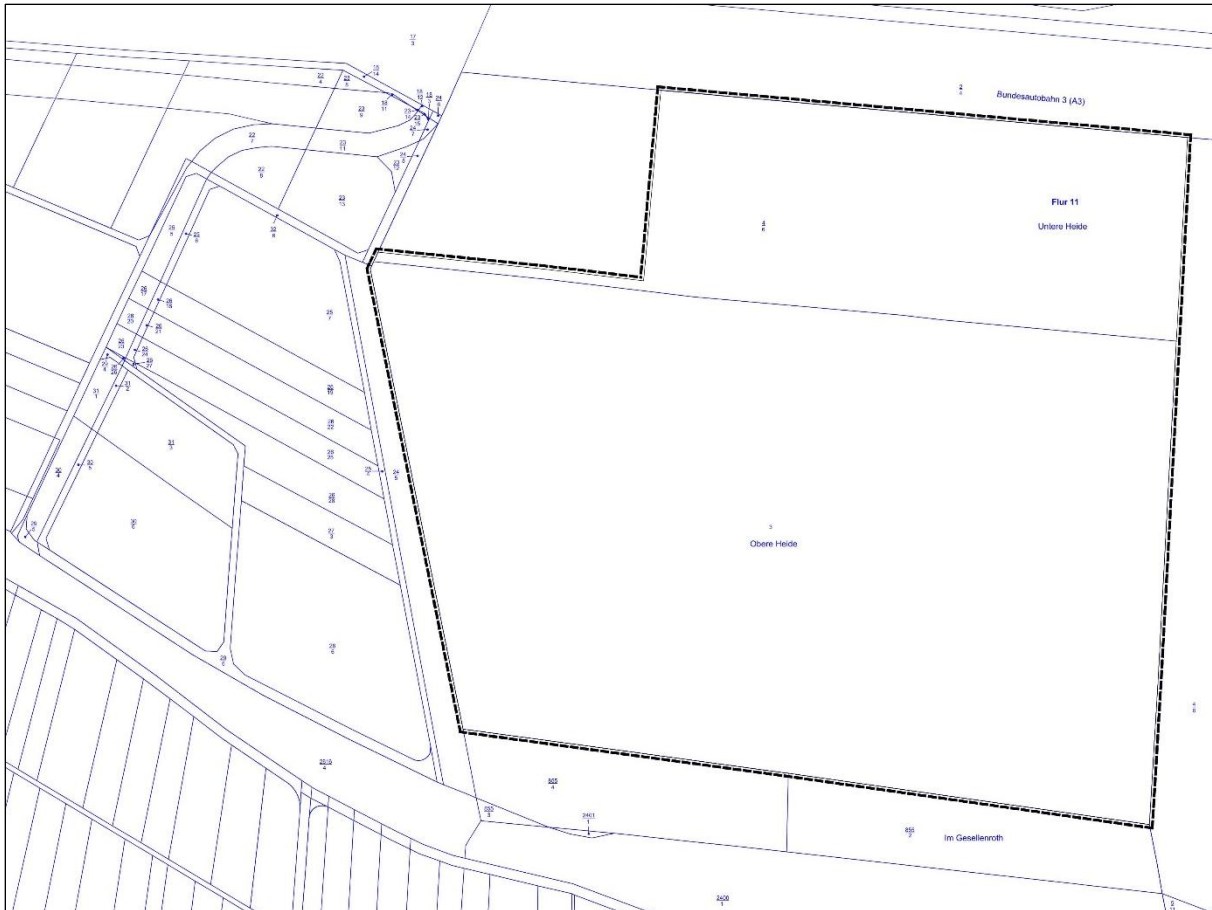


Abbildung 3: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Geoportal Hessen (2025), modifiziert: Kraus 2025



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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 116.430 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 Görghausen künftig überplant werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst. Südlich davon folgen weitere Gehölzflächen und die Landstraße L3447. Jenseits der Landstraße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

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

1.4 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

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

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

Tabelle 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 19 Stellungnahmen ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 12 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 artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fortgeschrieben bzw. angepasst.

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

Ergänzungen/Anpassung der Plankarte – Änderung des Flächennutzungsplans:

- Zeichnerische Darstellung, Legende, Übersichtskarte

Fortschreibung und Konkretisierung der Planunterlagen.

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.

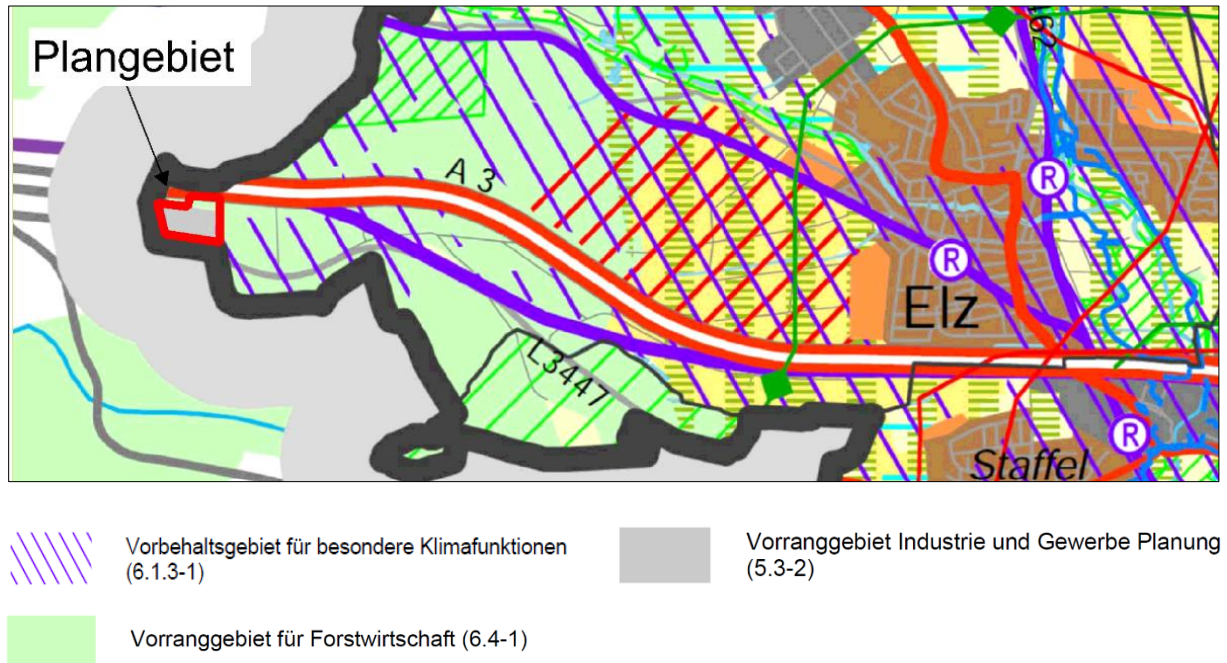


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2025

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

Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (Plansatz 5.3)

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

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

Gemäß den Zielen 5.3-2 und 5.3-5 entspricht die geplante gewerbliche Nutzung auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche den Zielen des Gebietstyps. Die Gemeinde Elz besitzt keine Flächenreserven innerhalb best. Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB), dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ (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 6: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020, bearbeitet Kraus 2025

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

2.2 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 Matthias 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:
- Cellungsbereich - Sonderbebauungen (Bestand) "Sonderbaufache Bund" - Hörsaalpöppel außerhalb des Waldes (standortfremd) (Bestand) - Waldfläche (Bestand) - Ausdithone Laubtrücker (Bestand)	- G Gewerbliche Bauflächen - Grünflächen (öffentlich) - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Regemück-halsbecken (RHB)	Die Genehmigung der Flächenutzungsplanänderung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB ertülich am Damit wird die Flächenutzungsplanänderung wirksam.
Bestand und geplante Änderungen des Flächenutzungsplanes Plangrundlage: Flächenutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elz		Elz, den Matthias Schmidt (Bürgermeister)
		Gemeinde Elz Landkreis Limburg-Weilburg Der Gemeindevorstand
Übersicht: Topographische Karte (o.M.)		Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elz für den Planbereich "Obere Heide"
HB = 297 / 420 (0.12mP)		ohne Maßstab
		Bearbeitet: Planungsbüro Stadt und Freiraum Sabine Kraus, Stadtplanerin AKVW Landschaftsarchitektin AKH Odenwaldstraße 4 65549 Limburg
		Entwurf

Abbildung 7: 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.

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

Darstellung (alt):



Darstellung (neu):



Abbildung 8: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Obere Heide", Kraus 2026

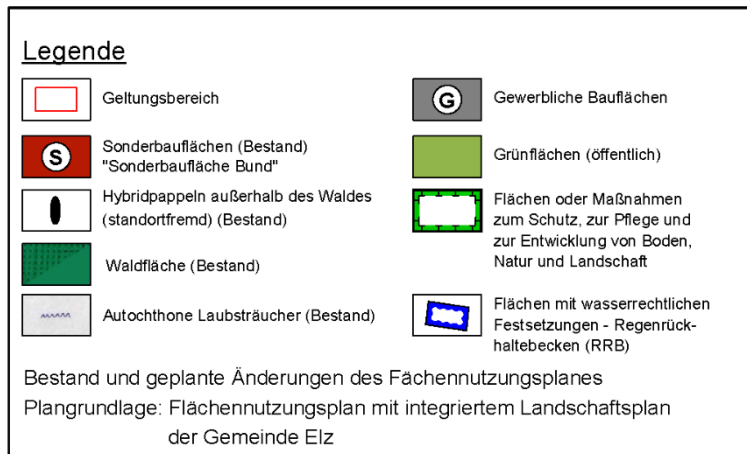


Abbildung 9: Ausschnitt Plankarte FNP-Änderung – Legende, Kraus 2026

Flächennutzungsplan VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen

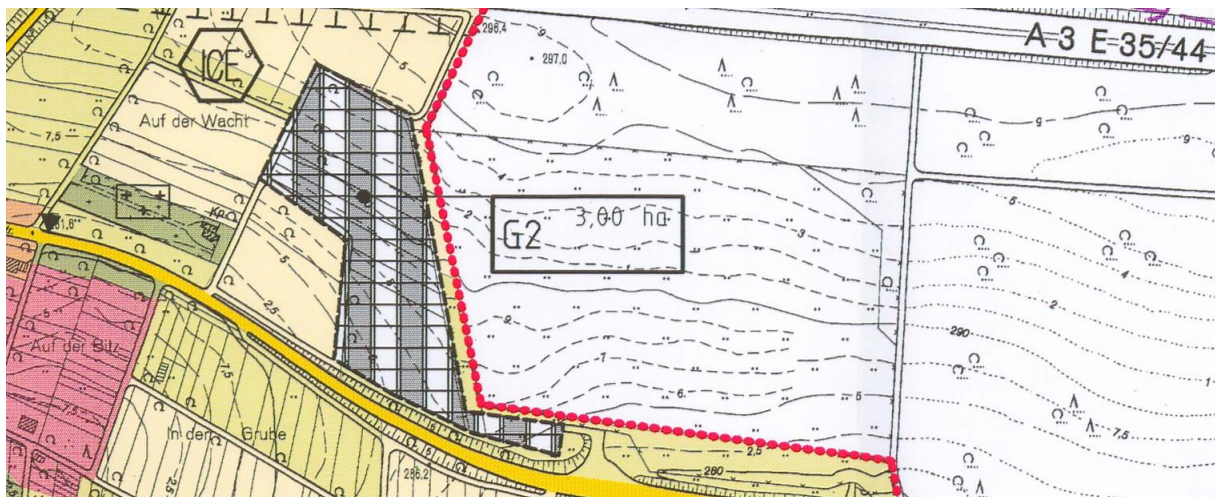


Abbildung 10: Ausschnitt FNP VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen im Bereich des Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der VG Montabaur – Ortsgemeinde Görgeshausen (Genehmigt 02.11.2001) weist in direkter Lage zur Landesgrenze Hessen – Rheinlandpfalz eine Gewerbliche Baufläche aus. 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.

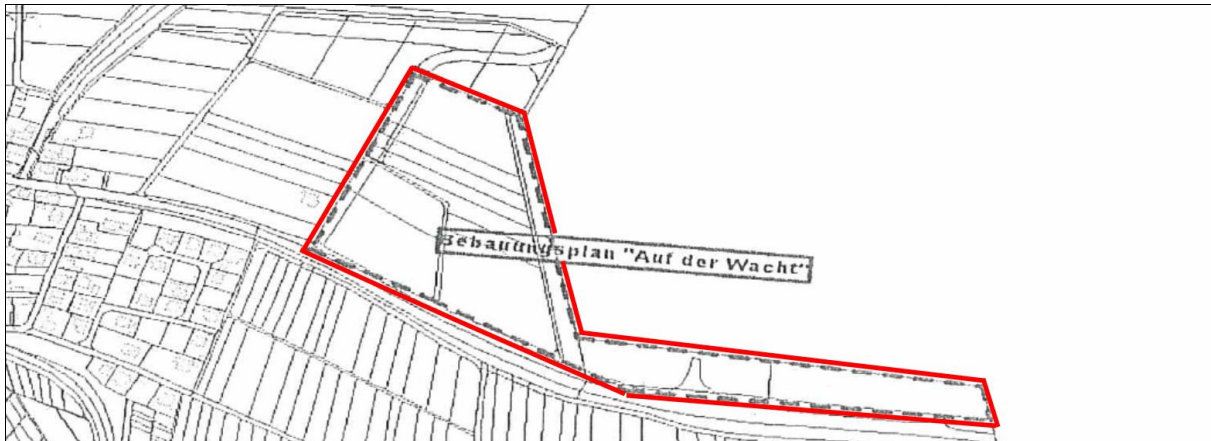


Abbildung 11: Geltungsbereich B-Plan „Auf der Wacht“, Beschlussvorlage VG Montabaur 2012, bearbeitet Kraus 2025

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 Biototypen

- naturnahen Waldbereiche (Hainsimsen-Buchenwald sowie auf Basalkuppen der Waldmeister-Buchenwald)
- extensiven Offenlandbiotop 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 erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes.

Naturpark

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

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das 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.

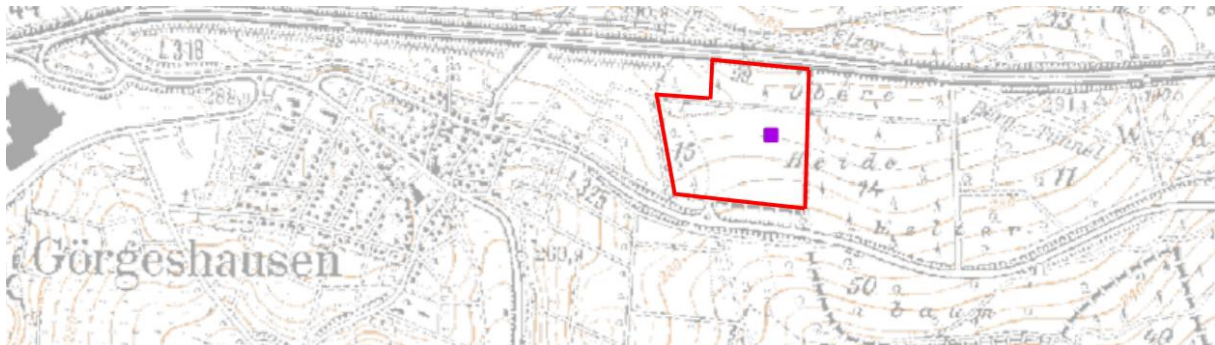


Abbildung 12: Geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereichs (rot), natureg.hessen.de, bearbeitet Kraus 2025

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.

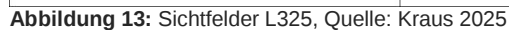
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe. Der nächstgelegene geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Vorwald-Stillgewässer-Grünland-Komplex im NSG "Kiesgrube bei..." (5514K0021), teilweise geschützt, befindet sich ca. 4 km nordöstlich. Das Biotop wird von der 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 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 Depots erschlossen. Die vorhandene Zufahrt soll künftig der Erschließung des Gewerbegebietes für Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Betriebe, Arbeitnehmer und Besucher dienen.



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

4.2 Abwasserentsorgung

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

4.3 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.

4.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die innerliche Erschließung des Plangebietes mit Zufahrt über die Landstraße L325 (Rheinland-Pfalz), L3447 (Hessen) sichergestellt. Die Wendeanlage (erfüllt die mind. Anforderungen für 3-Achsige Müllfahrzeuge gem. RAS) im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert.

5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung. 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/FNP-Änderung eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

5.2 Eingriffsregelung

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

Für das Plangebiet wurde die verbal-argumentative Eingriffsbewertung gewählt. Die Beschreibung der Ausgangssituation, Eingriffe sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Artenschutz

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

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

6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

6.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer / Starkregen

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. In den Betonwannen des ehemaligen Treibstoffdepots sammelt sich in einigen Becken temporär Wasser, meist bis zu einer Einstautiefe von max. 50 cm an. 2 Becken sind dauerhaft wasserführend. Der Wasserspiegel variiert zwischen 40 cm und 100 cm.

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

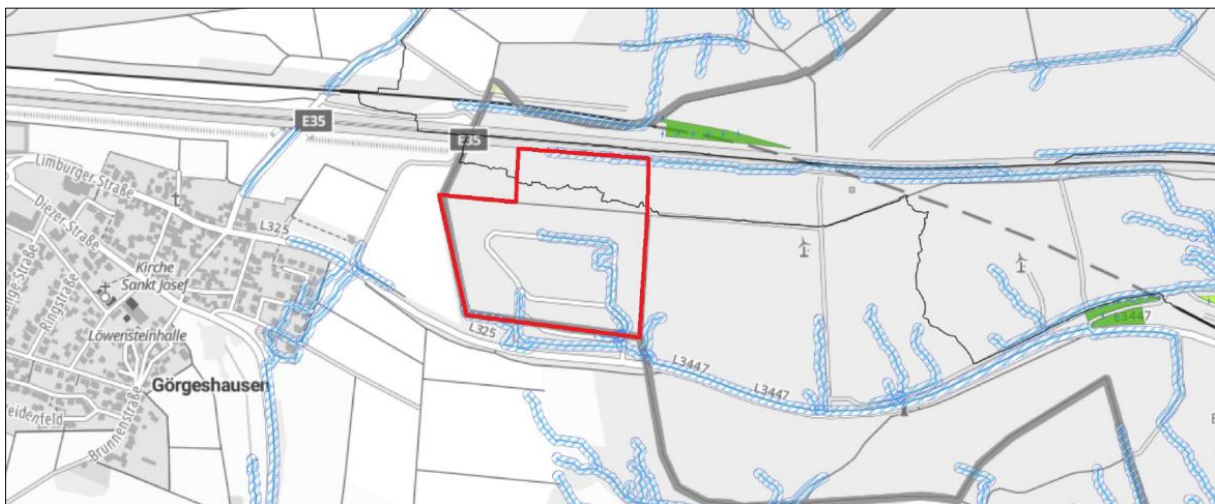


Abbildung 14: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet, Quelle: Starkregenviwer Hessen HLNUG, 2025

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

6.2 Wasserschutzgebiete

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

7 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen der Gemeinde Elz nicht vor. 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.

8 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.

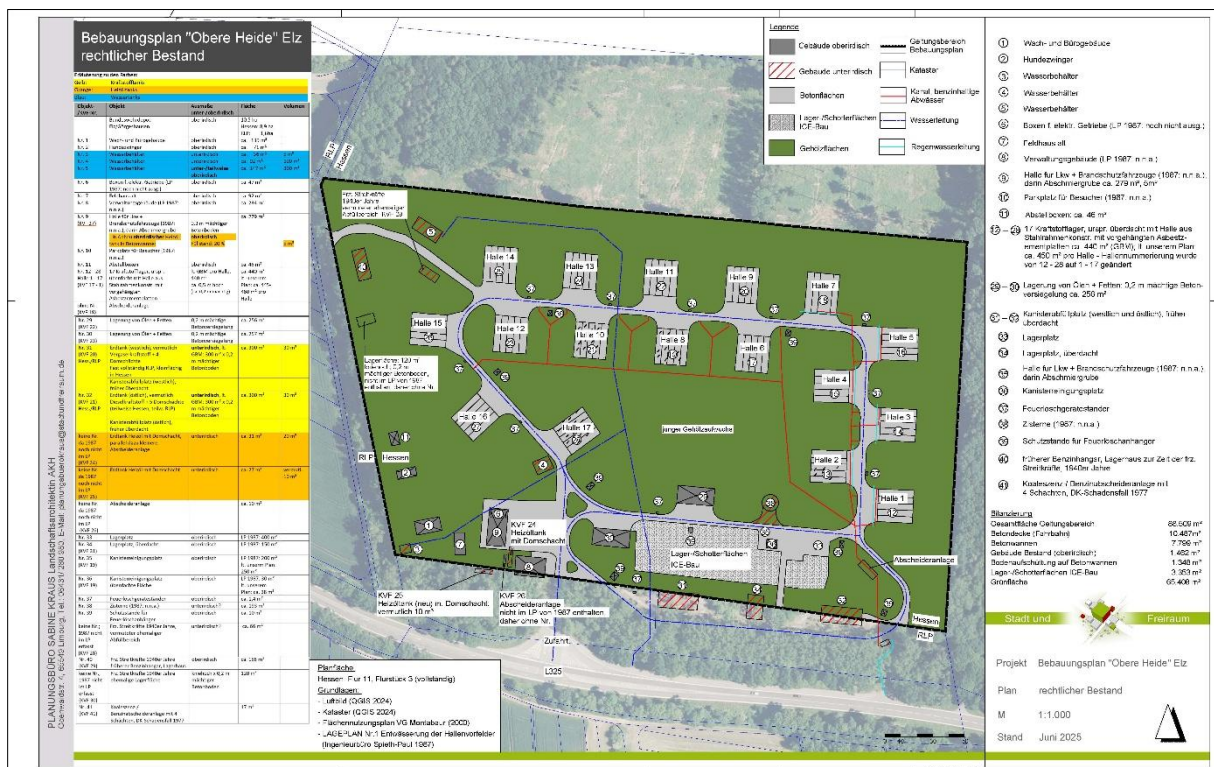
Der Entscheidung liegen folgende Unterlagen zu Grunde :

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

Die altlastenrechtlich relevanten Informationen werden wie folgt dokumentiert :

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

Abbildung 15: Ausschnitt Schreiben RP Gießen (05.11.2008) Grundlagen und Dokumentation



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.

9 Immissionsschutz

Durch die Bebauung und gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sind regelmäßig Emissionen, insbesondere in Form von Verkehr - Lärm und Luftschadstoffen, zu erwarten. Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb von bewaldeten Flächen, die eine natürliche Abschirmung bewirken, sowie der bereits bestehenden Vorbelastung durch die nahegelegene Bundesautobahn A3 und Landstraße ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung, nach aktuellem Kenntnisstand, auszugehen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt rund 250 m, sodass keine erheblichen direkten Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.

9.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Durch grünordnerische Festsetzungen sowie eine Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen und die Regelungen von bestimmten Beleuchtungen werden weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen und Lichtstrahlungen getroffen. Die Lage innerhalb bewaldeter Flächen trägt zum zusätzlich Schutz von Dritten bei. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag 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.

9.2 Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Zubringerstraßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Das Plangebiet ist aus Richtung Limburg – Staffel (über L3447) sowie aus Görgeshausen (über L325) zu erreichen, sodass sich die Verkehrsströme entsprechend der Ziele/Quellen aufteilen. 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.

9.3 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.

10 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

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

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

11 Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der Lage des 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.

12 Bodenordnung

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

13 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in 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

14 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Elz, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Im Auftrag

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