

Beteiligt: 19 (Beteiligung der einzelnen Dezernate des RP Gießen ist in einer zentralen Stellungnahme zusammengefasst)

Stellungnahmen abgegeben insgesamt: 9 (RP Gießen zählt einfach)

Davon ohne Belange/ohne Bedenken: 0

Davon mit Hinweisen und Anregungen: 9 (inkl. RP Gießen und der Öffentlichkeit)

Stellungnahmen ohne Anregungen/Hinweisen

Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen

- 01 Landesamt für Denkmalpflege
- 02 Hessen Mobil
- 03 Dr. Rau für Arbeitsgemeinschaft ges. anerk. Naturschutzverbände
- 04 Regierungspräsidium Darmstadt
- 05 Landkreis Limburg-Weilburg FD Wasser-, Boden-, Immissionsschutz
- 08 Regierungspräsidium Gießen
- 09 Amt für öffentliche Ordnung Fachdienst Bauen und Naturschutz

Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen aus der Öffentlichkeit

06 Verfahrensbeteiligter 1

07 Verfahrensbeteiligter 2

Eingang außerhalb der Beteiligungsfrist:

- 08 Regierungspräsidium Gießen

Gemeinde Elz

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elz“

Beteiligung der Öffentlichkeit vom: 24.11.2023 – bis einschl. 03.01.2024

Beteiligung der Behörden und TÖB vom: 24.11.2023 – bis einschl. 03.01.2024

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen.

Limburg den, 30.01.2024

Lfd. Nr. 01
Eingang:
30.11.2023

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Sabine Kraus

65549 Limburg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 30.11.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Beteiligung der Behörden und TöB gemäß §4 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich neolithische sowie eisenzeitliche Siedlungen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die

Beschlussempfehlung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich lediglich um einen einfachen Bebauungsplan, der im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) in einem bereits bestehenden Siedlungsgebiet festsetzt. Der Bebauungsplan selbst bereitet damit weder eine Bebauung vor, noch löst er sie aus. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren wird demnach allein nur die geplante Nutzungsart nach Bebauungsplan beurteilt, im Übrigen werden alle anderen Kriterien (insbesondere auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, weiterhin nach §34 BauGB beurteilt. Um die genannten Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG bei zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere in dem genannten Teilbereich, zu schützen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

„Im Plangebiet (insbesondere im nördlichen Teil) befinden sich laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege neolithische sowie eisenzeitliche Siedlungen. Bei Baumaßnahmen sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die eine Zerstörung der Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) verhindern (bspw. archäologische Untersuchung, geophysikalische Prospektion).“

Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



B 8, Gemeinde Elz, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ [Entwurf 11/2023]

Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 13.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das fast vollständig bebaute Gebiet, westlich der B 8 bzw. nördlich *Hinter dem Entenpfuhl/ Vor den Eichen* im Nordwesten von Elz, soll die Nutzungsart Gewerbegebiet offiziell festgesetzt werden. Bisherige Bebauungspläne zu dem rund 40,97 ha großen Gebiet hatten sich als rechtsunwirksam erwiesen. Der aktuelle, einfache Bebauungsplan soll die gewerbliche Flächennutzung sichern und gleichzeitig die gebietsunverträgliche Wohn- und Gewerbenutzung unterbinden.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1,123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge an den überörtlichen Verkehr hat weiterhin über die Gemeindestraße *Hinter den Eichen* an die freie Strecke der B 8 zu erfolgen. Der Knotenpunkt B 8/ *Hinter den Eichen* ist mit einem Linksabbiegestreifen auf der Bundesstraße und mit einem Tropfen in der Einmündung der Erschließungsstraße ausgestattet.

Das Gebiet ist ferner über den *Sandweg* mit dem Zentrum von Elz verknüpft. Die Gemeinde hat die Einmündung *VOR den Eichen* in die B 8 gegen Benutzung durch Gebietsverkehr zu sichern.

b) Radfahrer, Fußgänger, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Radfahrer und Fußgänger gelangen über die Ortsstraßen und deren Gehwege in das Plangebiet. Dessen geeignete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll gewährleistet und in der Begründung des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt werden.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§§ 4 FStrG]

Der genannte Knotenpunkt weist derzeit eine verkehrsgerechte und leistungsfähige Ausgestaltung auf. Deshalb und weil der Bebauungsplan ausschließlich die ohnehin vorherrschende gewerbliche Nutzung festsetzt, wird von der Forderung nach verkehrlichen Nachweisen abgesehen.

Stellt sich an dem Knoten infolge des Bebauungsplans doch ein Verkehrsgeschehen ein, dass zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 8 erfordert, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Beschlussempfehlung:

a) Kraftfahrzeugverkehr

Die Einmündung „Vor den Eichen“ in die B 8 wird gegen Benutzung durch Gebietsverkehr gesichert. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

b) Radfahrer, Fußgänger, Öffentlicher Personennahverkehr

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Textteil zur Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Verkehr ergänzt.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Sollte sich an dem Knoten B 8 / Hinter den Eichen zukünftig entgegen bisheriger Annahmen doch ein Verkehrsgeschehen einstellen, dass zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 8 erfordert, wird die Gemeinde dies in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu Lasten der Gemeinde durchführen.

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der B 8

Die pauschale Darstellung von Straßenverkehrsfläche auf der B 8 schafft dort kein Baurecht für verkehrliche und bauliche Maßnahmen, die zurzeit nicht erforderlich sind und somit nicht konkret beschrieben oder dargestellt werden können. Daher soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die westliche Grenze des Grundstückes der Bundesstraße zurückgenommen werden.

Zugangs- und Zufahrtsverbot [§§ 8, 8a FStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Das Plangebiet grenzt im Osten auf voller Länge an die freie Strecke der B 8. Hier ist das Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet zur Bundesstraße im Bebauungsplan mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ darzustellen.

Anbauverbot und Anbaubeschränkung

a) Bauverbotszone [§ 9 (1) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Der einfache Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zu überbaubaren Grundstücksflächen, eine Baugrenze ist nicht dargestellt.

Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbausträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen überörtlicher Straße und Anliegern, ist die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten. Sie gilt entlang der freien Strecke der B 8 in einem 20,00 m breiten Streifen, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

b) Baubeschränkungszone [§ 9 (2) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]

In einem 40,00 m breiten Streifen, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der B 8, ist die straßenrechtliche Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb derselben, ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

Mit Bezug auf den einzutragenden Fahrbahnrand der B 8 entlang des Plangebietes, sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone vollständig darzustellen.

Meine Hinweise zum Anbauverbot und zur Anbaubeschränkung sollen im Bebauungsplan (Planzeichnung, Legende, Textfestsetzungen) sowie in der Begründung berücksichtigt werden.

Auflagen zur Verkehrssicherheit [§ 4 FStrG]

PFLANZUNG, BÖSCHUNG, AUSSTATTUNG

Der Bebauungsplan stellt „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ entlang der B 8 dar. Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen die erforderlichen Sichtfelder und Lichtprofile im Verlauf der B 8 und im Bereich des Knotens B 8/ Hinter den Eichen nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

Aus Gründen der Straßenentwässerung und Straßenunterhaltung, sollen Sträucher mit ihrem Umriss folgende waagrechte Mindestabstände zur B 8 einhalten:

- 1,50 m zur Böschungskrone/ zum Böschungsfuß der angrenzenden Straßenböschung
- 2,00 m zum Außenrand der Straßenentwässerung (Mulde)
- 3,00 m zum Fahrbahnrand

Ferner sollen Bäume und baumartig werdende Gehölze außerhalb des Straßengrundstückes mindestens 7,50 m Abstand vom Fahrbahnrand halten, damit Schutzmaßnahmen gemäß den "Richtli-

Beschlussempfehlung:

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der B8:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der Bundesstraße zurückgenommen.

Zugangs- und Zufahrtsverbot:

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen (entlang der B 8) werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Anbauverbot und Anbaubeschränkung:

Die Bauverbots- wie auch Baubeschränkungszone werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden um „Nachrichtliche Übernahmen“, wie folgt, ergänzt:

„Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 8 (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung (inkl. Hinweisschilder) und Baunebenanlagen (u. a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Im Bereich der Baubeschränkungszone ist für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen, in allen anderen Fälle deren Genehmigung zu beantragen.“

Auflagen zur Verkehrssicherheit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen zurückgenommen/reduziert. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mehr.

nien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" entbehrlich sind. Ansonsten gehen diese zu Lasten der Gemeinde. Der Abstand gilt analog für Einfriedungen, die als Aufprallhindernis wirken können.

WASSER

Oberflächenwasser der Erschließungsstraße *Hinter den Eichen* und aus dem Plangebiet darf nicht auf das Straßengrundstück der B 8 oder in deren Entwässerungsanlagen gelangen. Die ungehinderte Entwässerung der Bundesstraße ist zu gewährleisten.

BLENDUNG, ABLENKUNG

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden, Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht blenden oder ablenken. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

WERBUNG, WEGWEISUNG, MARKIERUNG, BESCHILDERUNG

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der B 8 und im Bereich des genannten Knotens unzulässig.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Straßenplanungen [§§ 9a, 16, 17, 18 FStrG]

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Sonstige Informationen

Immissionsschutz [§§ 41-43 BImSchG]

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 8, sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

Weiterer Hinweis

Die B 8 soll im Bebauungsplan bezeichnet werden.

Für die Zusendung der Abwägung meiner Stellungnahme, der rechtskräftigen Planausfertigung, der zugehörigen Begründung sowie des Veröffentlichungsnachweises als PDF-Dateien bin ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Peter
Dirk

Digital
unterschieden
von Peter Dirk
Datum:
2023.12.08
192753+0100

Beschlussempfehlung:

Wasser:

Die Entwässerung der Straße „Hinter den Eichen“ wird über die bestehende öffentliche Kanalisation sichergestellt. Für bauliche Anlagen im Plangebiet selbst gilt, dass diese gemäß § 39 Hessischer Bauordnung (HBO) nur errichtet werden dürfen, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

Blendung, Ablenkung:

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis übernommen:

„Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden (bzgl. ihrer Materialien), Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht blenden oder ablenken.“

Werbung:

Durch die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone entlang der B 8 ist sichergestellt, dass private Hinweisschilder und Werbeanlagen in dem genannten Bereich nicht errichtet werden dürfen.

Immissionsschutz:

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets in Verbindung mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen zu treffen.

Weiterer Hinweis:

In die Planzeichnung wird die Bezeichnung der B 8 nachrichtlich übernommen.

Lfd. Nr. 03
Eingang:
11.12.2023

Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

Botanische Vereinigung für Naturschutz
in Hessen (BVNH) e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Landesverband Hessen
Westerwald-Verein e. V.

Landesjagdverband Hessen e. V.
Jagdclub Limburg
Jägervereinigung Oberlahn e. V.

NaBu Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gremien der
Gemeinde Elz
Rathaus

65604 Elz

Betr: Bauleitplanung der Gemeinde Elz „Gewerbegebiet Elz“, Beteiligung gem. §§ 4.2 und 3.2
BauGB
Bezug: Pan-Unterlagen des Büros S. Kraus, Stand November 2023; Eingang ,23-12-04

Sehr geehrte Damen und Herren!
Diese Stellungnahme erfolgt im Namen und in Auftrag der im Briefkopf angegebenen Landes-
verbände. Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren sowie die Zusendung der Unterlagen.

B - Stellungnahme zur Begründung

B - 1.1 Veranlassung und: **faktisches Gewerbegebiet* - es besteht also ohne Rechtsgrundlage.

B - 1.3 Verfahrensart/...: Da nahezu die ganze Fläche schon bebaut ist kein Einspruch gegen
§ 13 Bau GB.

B - 4.2 Flächen und Maßnahmen...: Die Bäume sollten bei Umsturz z. B. durch Blitzschlag oder Sturm
keine Gebäude schädigen können d. h. nicht höher wachsen können als die höchst-zulässige Gebäudehöhe
bzw. den notwendigen Abstand von den Gebäuden haben.

Textfestsetzung IIIa Nr. 2.4 - 2.6: **... im Herbst zu mähen, abzufahren und zu nutzen.*

U Zum Umweltbericht

U - 2.1.3 Betriebsbedingte ..., hier Optische Störungen: Die gesamte Außenbeleuchtung darf weder
nach oben noch zur Seite sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten abstrahlen. UV- und Blau-
Licht-Anteile sind herauszufiltern und die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr zu
steuern.

Zusammenfassung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Vorschläge der von mir vertre-
tenen Landesverbände finden Sie oben.

Bitte, senden Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme allen im Briefkopf genannten
Landesverbänden bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene; vielen Dank!

Niederzeuzheim, 2023-12-09 i. A. der o. g. LVe

Jörg Rau

**Kursivschrift: Zitate aus vorliegenden Plan*

(Dr. J. Rau)

erhalten am
11.12.2023
T. Wau

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Rathausstraße 39
65604 ELZ

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 04
Eingang:
18.12.2023



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Sabine Kraus
Landschaftsarchitektin AKH
Odenwaldstraße 4
65549 Limburg a.d.Lahn

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: | 18 KMRD- 6b 06/05-
E 2221-2023
Ihr Zeichen: Frau Heika Wenig
Ihre Nachricht vom: 20.11.2023
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 18.12.2023

Elz,

"Gewerbegebiet Elz"

Bauleitplanung; Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Lfd. 05
Eingang:
02.01.2024

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4040

Per E-mail

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4
65549 Limburg

Amt

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz

Fachdienst

Wasser-, Boden-, Immissionsschutz

Auskunft erteilt

Herr Zell

Zimmer

201

Durchwahl

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5903

E-Mail

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Postanschrift und

Fristenbriefkasten Schiede 43, 65549 Limburg

Unser Aktenzeichen 4040(4)79 Bauleit.-06.0002/23

2. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz; Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ im Orts-
steil Elz**
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Guten Tag,

gegen die im **Betreff** näher bezeichnete Planung bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden wasserrechtlichen Belange Bedenken. Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Gewerbebetrieben und Handlungen bedürfen unter Berücksichtigung der Lage des Gewerbegebietes in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Anpassung.

Wir bitten Sie Folgendes im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Wasserversorgung:

- 1.1 Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.1.

2. Wasserschutzgebiete:

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten
Montag – Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE10 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin
Besuchsadresse: Schloss Hadamar, Gymnasium-
straße 4, 65589 Hadamar

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
Facebook www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/
Instagram www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Beschlussempfehlung:

1. Wasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Wasserschutzgebiete

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die Lage des Plangebiets innerhalb der erweiterten Schutzzone des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz ergänzt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) der mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der

Lfd. 05
Eingang:
02.01.2024

- 2.2 Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit der Verordnung vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen I bis III der Gemeinde Elz (St.Anz. 41/3064). Die Regelungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind sowohl bei der Ansiedlung, der Betriebsführung, der Planung baulicher Veränderungen, der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten.

Gemäß § 4 Ziffern 7., 8., 15., und 22. der Schutzgebietsverordnung bestehen beispielsweise Vorbehalte gegen die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe, die die in der Schutzgebietsverordnung benannten Betriebszwecke verfolgen. Auch Änderungen des Betriebszweckes bei bestehenden Betrieben sind in diesem Zusammenhang zu beachten. **In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.**

Zudem ergeben sich auch aus den Ziffern 3., 6., 15. und 19. des § 4 der Schutzgebietsverordnung in Verbindung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), geändert mit der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) (Anlagenverordnung - AwSV) Beschränkungen, die z.B. die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in für die Betriebe relevanter Weise beschränken oder verbieten.

Konkret ist insbesondere die Lagerung von Vergaserkraftstoffen in für den Betrieb von Tankstellen relevanten Mengen nicht zulässig. Ebenfalls erheblich beschränkt ist die Lagerung von Dieselmotorkraftstoffen.

Die Ansiedlung neuer Tankstellen bzw. entsprechender Lageranlagen ist im Planungsbereich auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet nicht zulässig (siehe insbesondere § 49 AwSV). In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Die Ausführungen und Textfestsetzungen unter Ziffer 4.1 der Begründung sind entsprechend anzupassen.

3. Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete:

- 3.1 Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom beabsichtigten Plangebiet nicht berührt.

4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser:

- 4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die vorgenannte, gesetzliche Vorgabe zur Versickerung bzw. Verrieselung von Niederschlagswasser kann auf Grund des Verbotes nach § 4 Abs. 2 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung nur in Ausnahmefällen, die im Wege der behördlichen Einzelfallprüfung zu ermitteln sind, zugelassen werden. Das Niederschlagswasser

- Seite 2 -

lagerung und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen als auch bei einzelnen betriebsunabhängigen Handlungen zu beachten. Dies umfasst auch den Umgang mit Niederschlagswasser.“

Die wasserschutzrechtliche Forderung bzgl. des Ausschlusses neuer Tankstellen (und entsprechender Lageranlagen) bezieht sich auf die bisher üblichen, nichtbetriebszugehörigen Tankstellen mit Vergaser- und Dieselmotorkraftstoffe. Ein vollständiger Ausschluss von Tankstellen würde daher die zukünftige Entwicklung von Kraftfahrstoffen (hin zu Elektro- und Wasserstoffen) oder gar betriebszugehörige Tankstellen, die Vergaser- oder Dieselmotorkraftstoffe in nur geringen Mengen lagern, nicht in ausreichendem Maße berücksichtigen. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden daher, wie folgt, geändert bzw. ergänzt. Die Begründung entsprechend mit dem Hinweis, dass der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist, angepasst:

„In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone (Zone III) vom 3. September 1997 seitens des Regierungspräsidiums Gießen festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen I bis II der Gemeinde Elz (St-Anz. 41/3064) erfüllen.“

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete:

Keine Berührung.

Abwasserbeseitigung:

In dem o. g. ergänzten Hinweis wird auch auf die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung und deren Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser verwiesen.

Der Bebauungsplan wird um folgende „Wasserwirtschaftliche Festsetzung“ ergänzt:

„Das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form (bspw. Zisternen, Speicher) aufzufangen und als Grau- oder Brauchwasser zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs zu nutzen. Das Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Bewirtschaftung ist gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem mit einzuleiten.“

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um eine entsprechende Passage zur Schonung des Wasserhaushalts gem. § 37 WHG ergänzt.

Lfd. 05
Eingang:
02.01.2024

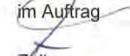
aus dem Planungsbereich ist somit regelmäßig über die kommunalen Abwasseranlagen aus dem Gewerbegebiet hinauszuleiten.

- 4.2 Die in § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich geregelte Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser dort wo es anfällt sollte hingegen im Bebauungsplan vorgegeben und von den Betrieben zu Minimierung des Trinkwasserverbrauchs beachtet werden.

5. Bodenschutz

- 5.1 Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen ist zu beachten.
- 5.2 Zuständige Bodenschutzbehörde für die Beachtung und Beurteilung bodenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung ist das Regierungspräsidium Gießen.

Sofern Sie Fragen haben können Sie mich gerne auch anrufen oder eine E-Mail senden.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Zöll

Anlagen

WasserschutzgebietsVO vom 3. September 1997

Beschlussempfehlung:

Bodenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Planungsbüro
Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4

65549 Limburg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/33-2014/24
Dokument Nr.: 2023/1767398

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 10. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Elz;

hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ in Elz

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 13.11.2023, hier eingegangen am 20.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* (**nicht** Siedlung und Gewerbe) festgelegt. Gemäß Ziel 5.4-10 des RPM 2010 ist die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

Dieser Einzelhandelsausschluss ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen. Entsprechend den Festsetzungen in früheren Änderungen des Bebauungsplans kann der Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel von dieser Regelung ausgenommen werden.

Erst nach Ergänzung dieser textlichen Festsetzung ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rpgi-essen.de>

Servicezeiten
Mo. – Do. 08:00 – 16:30 Uhr
Freitag 08:00 – 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Beschlussempfehlung:

Obere Landesplanungsbehörde:

Die Beschreibung der Darstellung im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 wird in der Begründung entsprechend geändert.

Das regionalplanerische Ziel 5.4-10 des RPM 2010 reglementiert die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten. Die Gemeinden sind verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen. In der Begründung zum Regionalplan heißt es: „Bei abnehmenden, für die gewerblich-industrielle Entwicklung sehr gut geeigneten Flächenreserven und dem zunehmenden Flächenanspruch des Einzelhandels sind die geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und mit großen, flächenintensiven Einrichtungen die peripher gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen belegt. Dieser Fehlentwicklung, verbunden mit einer erheblichen belastenden Verkehrszunahme und einem zusätzlichen Flächenverbrauch, die der Forderung zur Nachhaltigkeit nicht entspricht, ist entgegenzuwirken.“ Aufgrund der bisherigen Entwicklung und Festsetzungen in früheren Bebauungsplänen kann gebietsbezogener Einzelhandel zusätzlich zugelassen werden.

In den Bebauungsplan wird aus diesem Grund folgende Textliche Festsetzung zum Einzelhandel aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt:

„In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Verkaufsflächen nur für

- *den Landmaschinenhandel,*
- *den Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel sowie*
- *die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt,*

zulässig.“

Lfd. Nr. 08
Eingang:
10.01.2024

-2-

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Sicherung der gewerblichen Flächennutzung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Elz dienen. Das Plangebiet werde derzeit nach § 34 BauGB beurteilt und als faktisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft.
Für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Elz liegen mir die Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9a / 9b / 9c“ mit diversen Änderungen vor. In der Begründung wird zwar im Zusammenhang mit den Erläuterungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tlw. Bezug genommen auf die Festsetzungen „aus vorangegangenen Bauleitplänen“. Die betreffenden Bebauungspläne bzw. die planungsrechtliche Situation im Plangebiet (Beurteilung nach § 34 BauGB ?) wird jedoch nicht näher thematisiert. Zur Klarstellung sollten diesbezüglich ggf. erläuternde Ausführungen in der Begründung erfolgen.
- Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu ermitteln und inhaltlich zu prüfen.
Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes erfolgen in der Begründung entsprechende Ausführungen; die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.
Die Fachdezernate der **Abt. IV – Umwelt –** und **Abt. V – Ländlicher Raum, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz –** wurden von Ihnen im Bauleitplanverfahren nicht beteiligt. Eine Prüfung bzw. Beurteilung der vorgelegten Planunterlagen im Hinblick auf die ggf. betroffenen Umweltbelange ist somit nicht erfolgt.

Die Fachdezernate der **Abt. IV – Umwelt –**, **Dez. 51.1 – Landwirtschaft –**, **Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde –** und **Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde –** wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Bauleitplanung:

In die Begründung wird eine Ergänzung zur bestehenden planungsrechtlichen Situation vorgenommen. Das Plangebiet wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, da ältere Bebauungspläne keine Rechtswirksamkeit haben. Der Geltungsbereich wird um die Flächen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und Gewerbegebiet Elz 9c“ reduziert und dementsprechend die Verfahrensunterlagen angepasst. Zudem wurden der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und auch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit im Bauleitplanverfahren betroffen, berücksichtigt.



Lfd. Nr. 09
Eingang:
30.01.2024

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
3070
Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4
65549 Limburg

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Besuchsadresse
Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Sachgebiet Naturschutz
Frau Nonn
371
06431 296-801 (Zentrale: -0)
06431 296-404
i.nonn@Limburg-Weilburg.de
Schiede 43, 65549 Limburg
Schiede 43, 65549 Limburg
30.73 - 20230970

30. Januar 2024

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Guten Tag,

Sie beteiligen uns nach § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Elz und bitten uns um Stellungnahme bis zum 3. Januar 2024. Aus Sicht der durch uns zu vertretenden Belange teilen wir Ihnen folgendes mit:

Fraglich ist die Rechtskraft der mit früheren Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ob deren Rechtskraft von der neuen Planung unberührt bleibt. Hierbei geht es insbesondere um die in den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung, Gewerbegebiet 9b“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen westlich des Plangebietes (Neuanlage Waldrand und Streuobst).

Wir nehmen daher zu beiden Fallkonstellationen Stellung:

- 1. Sollten die Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung, Gewerbegebiet 9b“ Rechtskraft erlangt haben und der rechtliche Status der dort festgesetzten Kompensationsflächen durch den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ unberührt bleiben, sind folgende Ergänzungen in die Planung aufzunehmen:**

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>).
Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten	Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg
Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr	Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0010 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr	Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr	Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
Facebook www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
Instagram www.instagram.com/landkreis_limb urg weilburg/

Beschlussempfehlung:

Grundsätzlich gilt für einfache Bebauungspläne, die im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung in ihren Geltungsbereich festsetzen, dass anderweitige Regelungen, die in anderen, qualifizierten Bebauungsplänen enthalten sind, durch die Planung nicht betroffen sind. Die Notwendigkeit, dies in die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans zu übernehmen besteht nicht.

Da sich bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB herausgestellt hat, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans-Entwurfs „Gewerbegebiet Elz“ teilweise liegende Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“

Lfd. Nr. 09
Eingang:
30.01.2024

- a. Hinweis, dass die Festsetzungen der westlich gelegenen Kompensationsflächen aus den **Bebauungsplänen „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung, Gewerbegebiet 9b“** vollinhaltlich ihre Gültigkeit behalten:
 - in den textlichen Festsetzungen der BPlan-Karte unter 2.,
 - in der Begründung zum B-Plan
- b. Nachrichtlicher Aufnahme des Teilausschnitts als bildliche Darstellung und eine Beschreibung der Maßnahmen in der Begründung.

Ferner ist nachzuweisen, ob und wie die Maßnahmen auf den nicht gemeindlichen Flächen rechtlich gesichert sind bzw. gesichert wurden. Ist keine dauerhafte rechtliche Sicherung gewährleistet, ist die Kompensation dieses Anteils auf anderem Wege sicherzustellen.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ werden Flächen der alten Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung Gewerbegebiet 9b“ überlagert. Die westlich gelegenen Kompensationsflächen wurden in die neue Planung nicht übernommen. Der neue Plan könnte den Eindruck der Vollständigkeit erwecken und der erforderliche Ausgleich geht unter. Insbesondere, vor dem Hintergrund, dass die Kompensationsmaßnahmen zu großen Teilen bis heute nicht durchgeführt wurden, ist das bedenklich.

- 2. Sollten die Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung, Gewerbegebiet 9b“ keine Rechtskraft erlangt haben und/oder der rechtliche Status der dort festgesetzten Kompensationsflächen durch den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ berührt werden, werden gegen die vorgelegte Planung Bedenken vorgetragen.**

Begründung:

Es fehlt an einer rechtlichen Sicherung der den Flächeninanspruchnahmen zugrundeliegenden Kompensationsmaßnahmen.

Hierbei geht es insbesondere um die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9b“ und „1. Änderung Gewerbegebiet 9b“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen westlich des Plangebietes (Neuanlage Waldrand und Streuobst). Dies wiegt umso schwerer, da die Ausgleichsmaßnahmen dieses Planes aus dem Jahr 2007 bisher größtenteils nicht umgesetzt wurden und sich ca. 40 % der Fläche nicht mal im Eigentum der Gemeinde befinden.

Zu diesem Thema fand Mitte Dezember in unserem Haus eine Besprechung unter Teilnahme folgender Personen statt:

Herr Bürgermeister Kaiser
Herr Wahler (Bauamt Elz)
Frau Kraus (Planungsbüro)
Frau Bauer (Fachdienstleiterin Bauen und Naturschutz)
Frau Nonn (Sachgebietsleiterin Naturschutz)

Hierbei hatten wir eine weitere Vorgehensweise besprochen, unter deren unsere Bedenken ausgeräumt werden könnten.

und „Gewerbegebiet Elz 9c“ rechtskräftig ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elz“ entsprechend verkleinert.

Sämtliche Kompensationsflächen, die im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „Gewerbegebiet Elz 9c“ liegen, sind somit nicht mehr Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elz“.

Unabhängig davon wurde mit dem Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Naturschutz abgestimmt, dass für die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet 9b“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Nachweis erbracht wird, ob und wie die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung gesichert sind bzw. ist. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden im Zuge dessen berücksichtigt. Dies ist aber nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Lfd. Nr. 09
Eingang:
30.01.2024

Vor Satzungsbeschluss wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Elz und der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen. Die Gemeinde ist für die Formulierung des Vertrags verantwortlich. Die Gemeinde bemüht sich zudem zeitnah um den Erwerb, der von den Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücke, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen.

Folgender Regelungsinhalt des Vertrages wurde vereinbart:

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, die im Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in der dem Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode initial anzulegen und anschließend dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Kompensationsmaßnahmen sind aus dem Bebauungsplan („1. Änderung, Gewerbegebiet 9b“) zu übernehmen, im Vertrag darzustellen und konkret zu benennen.
2. Entsprechende Monitoringberichte über die Durchführung der Maßnahmen sind der UNB vorzulegen. Die Monitoringverpflichtung ist in den Vertrag zu übernehmen.
3. Bezüglich der Grundstücke, die derzeit nicht in Gemeindehand ist folgendes in den Vertrag aufzunehmen:
 - 3.1. Das mit der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro erstellt eine Analyse des noch ausstehenden Kompensationsumfangs durch eine Gegenüberstellung des rechtlichen Bestandes (Festsetzungen im Bebauungsplan zu 1.) und des derzeitigen Bestandes. Hierbei wird das Kompensationsdefizit für die jeweiligen Einzelgrundstücke ermittelt.
 - 3.2. Bei den Grundstücken, die bis zum Satzungsbeschluss von der Gemeinde erworben werden können, ist wie nach Nr. 1 und 2. zu verfahren.
 - 3.3. Sollten bis zum Satzungsbeschluss Grundstücke nicht erworben werden können, wird für diese Grundstücke das nach 3.1. ermittelte Kompensationsdefizit vom Ökokonto der Gemeinde Elz abgebucht. Sofern das Ökokonto kein ausreichendes Guthaben mehr aufweist, ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss der Nachweis über den Ankauf entsprechender Ökopunkte vorzulegen.

Hinweis HAND-Erlass:

Aufgrund der neuen Regelungen des § 52 HeNatG i. V. m. § 7 Abs. 1 der hessischen Kompensationsverordnung ist am 16. September 2023 ein Erlass durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verbindlich eingeführt worden. Gemäß diesem Erlass werden Antragsteller und Antragstellerinnen von Kompensationsverfahren verpflichtet, Daten zu den im Verfahren festgelegten Kompensationsmaßnahmen in einem digitalen Format (graphische Dateien im Shape-Format) an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Wir möchten hiermit frühzeitig darauf hinweisen, dass die erforderlichen Daten entsprechend bereitzustellen und vor Eingriffsbeginn an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln sind.

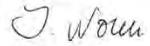
Lfd. Nr. 09
Eingang:
30.01.2024

Hinweis zum Monitoring:

Zwischenzeitlich wurde uns mitgeteilt, dass die Obstbaumpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Teilbereich der Kompensationsflächen im Frühjahr dieses Jahres durchgeführt werden sollen. Die Waldrandentwicklung sei für die Saison 2024/2025 geplant. Entsprechende Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde seitens der Gemeinde unaufgefordert vorzulegen.

Sollten Sie noch Fragen haben, rufen Sie mich gerne an. Die Gemeinde Elz erhält eine Kopie unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüße
im Auftrag



I. Nonn

Verteiler: Planungsbüro Kraus sowie Gemeinde Elz per E-Mail

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr. 06
Eingang:
02.01.2024

Verfahrensbeteiligter Nr. 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Zei,

bezugnehmend auf Ihren Beschluss zum „**Gewerbegebiet Elz**“ möchte ich um Anhörung als langjähriger Anwohner und Betreiber eines Ortsansässigen Handwerksbetrieb bitten.

Meines Wissens war eine Vorab Beteiligung / Anhörung der betroffenen Anwohner nicht möglich. Gerne hätte ich mich bereits am 07.09.2023 dazu geäußert, durfte dies jedoch als Besucher nicht.

Ich vertrete hierbei nicht nur meine eigene Meinung, sondern auch derer aus der Nachbarschaft, mit denen ich kurzfristig vorab gesprochen hatte.

Zur Erläuterung des Einwandes:

Hintergrund ist, dass jahrelang ein Großteil der dort ansässigen Anwohner (und zugleich gewerbesteuerzahlenden Firmeninhaber) davon ausgingen, dass es sich bei dem Elzer Gewerbegebiet ganz klar um ein Mischgebiet handelt.

Gestützt wird diese Vermutung durch die dort ansässige Bebauungsart im Bereich der Straßen „Entenpfuhl“ & „Hinter dem Entenpfuhl“, welche mit überwiegend kleinen lokalen Gewerbebetrieben und verhältnismäßig vielen Wohnhäusern & Mietwohnungen in eben diesem Gebiet dazu passen.

Auch zum Schutze derjenigen Personen die dort seit Jahren Wohnen würde eine „Umwidmung“ in ein reines Gewerbegebiet nicht zielführend sein und die Firmeninhaber & Anwohner besonders hart treffen:

- Langjährige Mieter würden dadurch die Nutzung untersagt bekommen. (Ein „wir werden erst einmal nicht aktiv gegen den Bestand vorgehen“ ist leider Unsinn, da der Kreis hier mit im Boot ist!)
- Die verbleibenden „rechtmäßigen“ Bewohner könnten durch die erlaubten Immissionen in einem reinen Gewerbegebiet ggf. sehr stark belastet werden.

Beschlussempfehlung:

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und Feinsteuerung des bestehenden Gewerbegebiets innerhalb seiner Geltungsbereichsgrenzen. Da sich bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB herausgestellt hat, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans-Entwurfs „Gewerbegebiet Elz“ teilweise liegende Bebauungspläne „Gewerbegebiet 9b“ und „Gewerbegebiet Elz 9c“ rechtskräftig ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elz“ entsprechend verkleinert. Der Bereich „Hinter dem Entenpfuhl“ ist nicht mehr Gegenstand der fortführenden Bauleitplanung.

Im gesamten Plangebiet, sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Demnach kann Wohnnutzung zugelassen werden, wenn diese mit einem Gewerbebetrieb in Verbindung steht. Im Bestandsgebiet sind bisher auch nur solche Wohnnutzungen genehmigt. Die Zulässigkeit von allgemeiner Wohnnutzung (bspw. in Form eines Mischgebiets) würde Einschränkungen bei bestehenden und zukünftigen Gewerbebetrieben hinsichtlich der zulässigen Emissionen bedeuten. Dies steht dem grundsätzlichen planerischen Ziel der Sicherung des Gewerbegebiets entgegen.

Lfd. Nr. 06
Eingang:
02.01.2024

- Zwingender Wegzug aus dem „Gewerbegebiet“ bei Betriebsübergabe an die nächste Generation. Das wäre eine Politik gegen Mehrgenerationsbetriebe & gegen wichtige Betriebsübergaben!!!
- Starke wirtschaftliche Beeinträchtigungen der Grundstücksbesitzer. Gerade deren, die auf die Vermietung angewiesen sind / mit den Geldern der Mieteinnahmen der vorhandenen Mietswohnungen rechnen, welches Sie vor Jahren gekauft hatten.

In dem o.g. Bereich wären für die lokalen Betriebe auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wie es in anderen Bereichen des Gewerbegebiets der Fall wäre da keiner der Betriebe zu denen gehört, welche man mit einem „Bebauungsplan Gewerbe“ hinsichtlich der verursachten Immission schützen müsste.

Ich möchte Sie daher bitten Ihren Beschluss & den Entwurf des neuen Bebauungsplan (gerade für die Wohngebietsnahen Bereiche „Entenpfuhl“ / „Hinter dem Entenpfuhl“) dahingehend zu überarbeiten dass besagten Bereiche in eben die Form als Mischgebiet umzuwandeln welche sie mit der jetzigen Nutzung / Bebauung darstellt und nicht in ein reines Gewerbegebiet. Gerne erläutere ich Ihnen auch in einem gemeinsamen Termin die Thematik noch einmal genauer.

Mit freundlichen Grüßen im neuen Jahr

Lfd. Nr. 07
Eingang:
02.01.2024

Verfahrensbeteiligter Nr. 2

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zu der Bauleitplanung der Gemeinde Elz, hier dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elz“ wie folgt Stellung:

Gemäß Ziffer 1.1 Veranlassung und Planungsziel der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elz“ soll u.a. Ziel des Bebauungsplanes sein, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Sicherung der gewerblichen Flächennutzung sicherzustellen.

Allerdings umfasst der Bebauungsplan gerade nicht die Teile des Gewerbegebietes zwischen Vor den Eichen/Sandweg/ Am Sportplatz.

Im Sinne der gewünschten nachhaltigen Gesamtentwicklung der Gemeinde Elz durch Sicherung aller gewerblichen Nutzflächen sind daher auch die nachfolgend aufgezeigten Flurstücke in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, um das gesamte faktische Gewerbegebiet zukünftig zu sichern.



Darüber hinaus wird zu Bedenken gegeben, dass die Inhaber zahlreicher, teils bereits seit mehreren Generationen bestehender Gewerbebetriebe, seit jeher mit ihren Angehörigen im Gewerbegebiet wohnen. Mit Duldung der Gemeinde sind über Jahrzehnte verschiedene, baulich getrennte Wohneinheiten geschaffen worden, was es den ortsansässigen Geschäfts- und Gewerbebetrieben bisher ermöglicht hat, den Gewerbestandort Elz einerseits optimal nutzen, andererseits sicherstellen zu können. Gemäß den nun vorgesehenen Festsetzungen ist eine generationenübergreifende Zusammenarbeit bzw. geordnete Betriebsübergabe nunmehr mit der Folge verbunden, dass die über Jahre oder Jahrzehnte gesammelte Fach- und Sachkenntnis nicht mehr uneingeschränkt und kurzfristig zur Verfügung steht, da nach Übernahme ein ehemaliger Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter nicht mehr in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen kann.

Beschlussempfehlung:

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und Feinstuerung des bestehenden Gewerbegebiets innerhalb seiner Geltungsbereichsgrenzen.

Die Abgrenzung in südöstlicher Richtung (durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Vor den Eichen“ und „Hinter dem Entenpfuhl“) wurde so gewählt, da für das nach Norden angrenzende Siedlungsgebiet eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich wurde. Die Grundstücke bzw. bestehenden Siedlungsgebiete unmittelbar südlich des Plangebiets sind größtenteils als Außenbereichsflächen i. V. m. § 35 BauGB als auch als faktisches Mischgebiet i. V. m. § 6 BauNVO (dies betrifft insbesondere die in der Stellungnahme gelb markierten, südlichen Bereich) einzuschätzen. Eine notwendige planungsrechtliche Steuerung dieser Siedlungsbereiche und damit die Einbeziehung der genannten Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht notwendig. Ebenso besteht gem. § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf Bauleitplanung.

Im gesamten Plangebiet sind, in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Betriebsinhaber bzw. -leiter ist es weiterhin möglich, in unmittelbarer Nähe zum Betrieb im Plangebiet zu wohnen. Zudem genießen bestehende Genehmigungen für gewerbegebietsvertragliche Wohnnutzung i. S. d. § 8 Abs. 3 BauNVO Bestandsschutz. Der Bebauungsplan entfaltet nur für künftige Genehmigungen Relevanz.

Lfd. Nr. 07
Eingang:
02.01.2024

Um die unterschiedlichen Gewerbebetriebe in dem einzigen Gewerbegebiet der Gemeinde in dem Erhalt der Betriebe selbst sowie der Sicherung von Sach- und Fachkenntnis zu unterstützen, muss eine teilweise Ausweisung als Mischgebiet in Erwägung gezogen werden.

Für den Fall, dass mehrere Betriebe auf einem Grundstück ansässig sind, muss den jeweiligen Betriebsinhabern, bzw. Betriebsleitern das Recht zum Wohnen eingeräumt werden.

Ich fordere die Gemeinde insbesondere das Bauamt auf, die von mir vorgebrachten Argumente und Lösungsvorschläge bei der endgültigen Beschlussfassung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen