

Ergebnis und Abwägung der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligt: 55

Stellungnahmen eingegangen insgesamt: 19
davon ohne Belange/ohne Bedenken: 7
davon mit Hinweisen und Anregungen: 12

Stellungnahmen ohne Anregungen/Hinweisen

01 Bundeswehr
03 KEVAG-Telekom
04 Deutscher Wetterdienst
06 Amprion GmbH
08 Stadt Limburg
12 Polizeipräsidium Westhessen
14 Verbandsgemeinde Montabaur

Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen

02 Kreisausschuss Limburg-Weilburg FD Landwirtschaft
05 Syna GmbH
07 Telekom GmbH
09 Amt für Bodenmanagement
10 PLEdoc GmbH
11 Kreisausschuss Limburg-Weilburg FD Brandschutz
13 Regierungspräsidium Darmstadt
15 Regierungspräsidium Gießen
16 Amt für öffentliche Ordnung FD Naturschutz
17 Regierungspräsidium Gießen Dez. 44.1 Bergaufsicht
18 Regierungspräsidium Gießen Dez. 42.1 Oberird. Gewässer, Hochwassers.
19 MAN GHH Immobilien GmbH

Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahme

Gemeinde Elz

Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“

hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung der Behörden und TÖB vom: 18.07.2025 – bis einschl. 18.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit vom: 18.07.2025 – bis einschl. 18.08.2025

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen.

Limburg, den 26.08.2025



Lfd. Nr. 02
Eingang:
18.07.2025

Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4

65549 Limburg

| | |
|---|--|
| Amt | Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz |
| Fachdienst | Landwirtschaft |
| Auskunft erteilt | ██████████ |
| Zimmer | ██████████ |
| Durchwahl | ██████████ (Zentrale: -0) |
| Telefax | ██████████ |
| E-Mail | ██████████ |
| Besuchsadresse | Nebengebäude Hadamar, Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589 Hadamar |
| Postanschrift und Fristenbriefkasten | Schiede 43, 65549 Limburg |
| Unser Aktenzeichen | 3.2- TgNr. 49/25 Elz 18. Juli2025 |

Bauleitplanung der Gemeinde Elz

Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag,

wie in den Planunterlagen beschrieben ist eine Fläche von etwa 2,9 ha von oben genannter Planung betroffen und wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Insgesamt sind zwei landwirtschaftliche Betriebe mit etwa 2,78 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die im Planungsgebiet liegenden Dauergrünlandflächen werden mit mittleren Grünlandzahlen zwischen 22 und 48 Punkten ausgewiesen. Sie stellen somit wertvolle Grünlandflächen dar, welche besonders der landwirtschaftlichen Futtererzeugung dienen.

Auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, sollte verzichtet werden. Seitens des Fachdienstes werden Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise die Produktionsintegrierte Kompensation in der Landwirtschaft oder die Renaturierung von Fließgewässern begrüßt.

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|------------------|
| Kreissparkasse Limburg | IBAN: DE 41 5115 0018 0000 0000 18 | BIC: HELADEF1LIM |
| Kreissparkasse Weilburg | IBAN: DE 10 5115 1919 0100 0006 60 | BIC: HELADEF1WEI |
| Nassauische Sparkasse | IBAN: DE 16 5105 0015 0536 0438 33 | BIC: NASSDE65XXX |

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Facebook

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

Instagram

www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Beschlussempfehlungen:

Das Plangebiet wird nur auf Teilflächen landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Flächen ist durch Freizeit- und Gartennutzung sowie durch verbuschte Grundstücksparzellen infolge von Nutzungsaufgabe geprägt. Dem insgesamt geringen Flächenverlust für die Landwirtschaft stehen die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange der Gemeinde Elz gegenüber. Es besteht ein nachweisbarer Bedarf an Gewerbeflächen zur Sicherung der örtlichen Ansiedlung sowie zur Erweiterung bestehender Betriebe. Damit verbunden sind der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Geeignete Alternativflächen innerhalb des Siedlungsbestandes stehen nicht zur Verfügung. Eine umfangreiche Alternativenprüfung ist in den Verfahrensunterlagen dokumentiert. Das Plangebiet zeichnet sich durch die Anbindung an bestehende Infrastruktur aus, wodurch eine flächensparende und kompakte Entwicklung ermöglicht wird. Kompensationsmaßnahmen werden vorzugsweise im Wald beziehungsweise auf nicht landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen vorgesehen.

Lfd. Nr. 02
Eingang:
18.07.2025

Bis zur Vorlage einer endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Entenpfuhl“.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stehen könnten.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

■■■■■■■■■■

Lfd. Nr. 05
Eingang:
24.07.2025



Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Gemeindevorstand der Gemeinde Elz
Rathausstraße 39
65604 Elz

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Steedener Hauptstraße 1 a
65594 Runkel

RSOT-P-NR

Ansprechpartner:

T:

F:

E:



Runkel, 24. Juli 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Elz
Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch BauGB
- Ihr Schreiben vom 14.07.2025 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o. g. Schreiben und die übermittelten Planungsunterlagen und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen zu der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplans melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Für die Stromversorgung des Bereichs wird nun die Errichtung einer Compact-Transformatorstation mit den Gebäudeabmessungen Länge x Breite x Höhe = 3,10 m x 2,45 m x 2,20 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 6,70 m x 4,65 m (L x B) in Anspruch genommen wird.

Die Lage des Stationsgrundstücks haben wir in beiliegendem Plan „rot“ eingetragen und bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main T 069 3107 - 1060 F 069 3107 - 1069 syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Sebastian Löhns Geschäftsführer: Marcel Rohrbach - Edwin Schick Sitz der Gesellschaft
Frankfurt am Main Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 74234 Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069
Bankverbindung Commerzbank AG IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 BIC: COBADE33XXX



Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die benötigte Grundstücksfläche für den Compact-Transformationsstation zeichnerisch und nachrichtlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Lfd. Nr. 05
Eingang:
24.07.2025

- 2 -



Für die Projektierung von Bepflanzungen in Nähe unserer Versorgungsleitungen verweisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH



Anlage:
Standortplan Transformatorstation

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand der Realisierungsphase.



Lfd. Nr. 07
Eingang:
25.07.2025

AW: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Bauleitplanverfahren der Gemeinde Elz mit paralleler Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hinter dem Entenpfuhl"

planungsbaerokraus@stadtfreiraum.de

25.07.2025 11:56

2 Anhänge - 987,3 KB

Elz Bebauungsplan Hinter dem Entenpfuhl.pdf KSA.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Beschlussempfehlungen:

Telekommunikationslinien der Telekom

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kabeltrasse befindet sich u.E. außerhalb des Plangebietes in einer Wegetrasse und werden somit nicht betroffen.

Pläne und Kabelschutzanweisungen zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der deutschen Telekom sind unter dem folgenden Link abrufbar

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Lfd. Nr. 07
Eingang:
25.07.2025

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den

Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,

- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1,

[REDACTED]

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.

Unsere Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes im betreffenden Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

www.telekom.de

Versorgung des Erschließungsgebietes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die Realisierungsphase und werden berücksichtigt.



| | | | |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|------------|
| ATVM-Bez.: Kein aktiver Auftrag | | ATVM-Nr.: Kein aktiver Auftrag | |
| TI-Nr. | Bauwest. | ASB | 6 |
| PTI | Freer | VAR | |
| ONS | Limburg a.d.Lahn | Metz | |
| Bemerkung | | Datum | 25.07.2025 |
| | | Bild | 1 |



**Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d. Lahn**

Lfd. Nr. 09
Eingang:
30.07.2025

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4

65549 Limburg

per E-Mail an
beteiligungsverfahren@stadtfreiraum.de



TÖB – Landkreis Limburg-Weilburg

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)
22.2 LM-02-06-03-02-B-0003#291

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
E-Mail AfB.Limburg-LoeB@lvbg.hessen.de
Datum 30.07.2025

Bebauungsplan: **"Hinter dem Entenpfuhl"**

Gemeinde: Elz
Gemarkung: Elz

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **14.07.2025**
Ihre Aktenzeichen: **M. Eng. Sabine Kraus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Bereich: Städtische Bodenordnung

Bis auf die Straßen- bzw. Wegeflächen befinden sich zurzeit alle von der Planung betroffenen Flurstücke in privatem Besitz. Zur Umsetzung der Bauleitplanung empfehlen wir daher die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens wie in Punkt 13 angedeutet.

Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

65552 Limburg a. d. Lahn, Berner Straße 11
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: info.afb-limburg@lvbg.hessen.de



Beschlussempfehlungen:

Ländliche Bodenordnung: keine Bedenken

Städtische Bodenordnung: Ein Bodenordnungsverfahren ist vorgesehen.

Liegenschaftskataster: keine Bedenken



Lfd. Nr. 10
Eingang:
24.07.2025

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Planungsbüro Sabine Kraus

Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4
65549 Limburg

| | | | | |
|-------------|--------------------|------------|---------------|------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Anfrage an | unser Zeichen | Datum |
| | 14.07.2025 | PLEdoc | 20250705388 | 23.07.2025 |



Netzauskunft

Telefon [REDACTED]
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

zuständig [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz; Bebauungsplan "Hinter dem Entenpfuhl"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB im Bauleitplanverfahren der Gemeinde Elz mit paralleler Änderung des
geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hinter dem Entenpfuhl"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf; Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Geschäftsführer: Maro-André Wegener
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 8864 · UStIdNr. DE 170738401

Zertifizierungsnummer:
4528/10.22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Seite 1 von 2

Beschlussempfehlungen:

Im Plangebiet besteht keine Betroffenheit der von der Firma Pledoc verwalteten Versorgungsanlagen. Die Beteiligung im nächsten Verfahrensschritt mit Darlegung der Ausgleichsflächen erfolgt erneut.

Lfd. Nr. 10
Eingang:
24.07.2025



Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.





Lfd. Nr. 11
Eingang:
23.07.2025

Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1652, 65635 Limburg
30.60

Planungsbüro
Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4
65549 Limburg

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

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachbereich Gefahrenabwehr
Sachgebiet Brandschutz
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
brandschutz@limburg-weilburg.de
Gartenstraße 1, 65549 Limburg
Schlede 43, 65549 Limburg
01.12.046-000052

23.07.2025

Bauleitplan: Elz-Elz
Bebauungsplan: "Hinter dem Entenpfuhl"

Guten Tag,

gerne geben wir zu den überlassenen Unterlagen unsere nachfolgende
brandschutztechnische Stellungnahme ab:

Löschwasserversorgung

Zur Rettung von Menschen und Tieren, sowie für wirksame Löscharbeiten ist nach § 14
Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) eine ausreichende Löschwasserversorgung zur
Verfügung zu stellen, deren Umfang durch das als Regel der Technik allgemein
anerkannte DVGW-Arbeitsblatt W 405 bestimmt wird:

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 0018 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 80 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_limburg_weilburg/ |

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung.

Lfd. Nr. 11
 Eingang:
 23.07.2025

| Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung | | | | | | |
|--|--------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Bauliche Nutzung | WR; WA; WB; MI, MD | | GE | | | GI |
| | | | MK | | | |
| N | N ≤ 3 | N > 3 | N ≤ 3 | N = 1 | N > 1 | -- |
| GFZ | 0,3 ≤ GFZ | 0,7 < GFZ | 0,3 ≤ GFZ | 0,7 < GFZ | 1 < GFZ | -- |
| GFZ | ≤ 0,7 | ≤ 1,2 | ≤ 0,7 | ≤ 1 | ≤ 2,4 | -- |
| BMZ | -- | -- | -- | -- | -- | BMZ ≤ 9 |

| Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung in m³/h | | | | | | |
|---|----|-----|----|-----|-----|--|
| klein | 48 | 96 | 48 | 96 | 96 | |
| mittel | 96 | 96 | 96 | 96 | 192 | |
| groß | 96 | 192 | 96 | 192 | 192 | |

| | | | | | | |
|---------------|---|--|--|--|--|--|
| klein | Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmenden (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung | | | | | |
| mittel | Bei überwiegender Bauart mit <u>nicht</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder <u>nicht</u> feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer <u>harten</u> Bedachung <u>oder</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer <u>weichen</u> Bedachung | | | | | |
| groß | Bei überwiegender Bauart mit <u>nicht</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder <u>nicht</u> feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; <u>weichen</u> Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behinderte Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw. | | | | | |

| | | | |
|-----|------------------------|----|-----------------|
| N | Zahl der Vollgeschosse | MI | Mischgebiete |
| GFZ | Geschossflächenzahl | MD | Dorfgebiete |
| BMZ | Baumassenzahl | GE | Gewerbegebiete |
| WR | reine Wohngebiete | MK | Kerngebiete |
| WA | allgem. Wohngebiete | GI | Industriegebiet |
| WB | besond. Wohngebiete | | |

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

klein:
 Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmenden (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

mitte:
 Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer weichen Bedachung

groß:
 Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; weichen Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behinderte Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mindestens 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich.

Lfd. Nr. 11
Eingang:
23.07.2025

Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt

Lfd. Nr. 13
Eingang:
13.08.2025



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
E 2587-2025
Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht vom: 15.07.2025
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Kampfmittelräumdienst: kmrd@p.da.hessen.de
Datum: 13.08.2025

Elz,
"Hinter dem Entenpfuhl"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Regierungspräsidium Gießen

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4

65549 Limburg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00028#2025-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-246114
Bearbeiter/in: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht vom: 14.07.2025
Datum: 18. August 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz;
hier: Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ im Ortsteil Elz**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 14.07.2025, hier eingegangen am 15.07.2025

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: [REDACTED], Dez. 31, Tel.: [REDACTED]

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha im direkten Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten (rd. 2,1 ha) vorbereitet werden, um insbesondere ansässigen Gewerbebetrieben eine Standortsicherung, Weiterentwicklung und Erweiterung zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* sowie als *Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug* festgelegt, überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz* (Schutzzone III) und einem *VBG für besondere Klimafunktionen*. Im aktuellen Regionalplanentwurf (Stand 2. Offenlage) wird der Bereich auf Wunsch der Gemeinde vom Regionalen Grünzug freigestellt; aufgrund einer geänderten Methodik wird zudem auch das *VBG für besondere Klimafunktionen* dort nicht mehr festgelegt.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale:
Zentrale Telefax:
Internet: <http://www.rp-giessen.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.



Beschlussempfehlungen:

Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde:

Grundsätzlich umfassen die *VRG Industrie und Gewerbe* bzw. die *VRG Siedlung* die Flächen für neue Gewerbe- bzw. Siedlungsentwicklungen. Vor der Ausweisung neuer Flächen ist der Bedarf zunächst innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe* bzw. *Siedlung Bestand* durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind vorhandene Flächenreserven darzustellen und ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziele 5.2-5 und 5.3-5 des RPM 2010). Die Kommune verfügt über mehrere *VRG Siedlung Planung* sowie ein *VRG Industrie und Gewerbe Planung* („Depot Elz“). In der Begründung wird sich mit diesen Standortalternativen auseinandergesetzt und nachvollziehbar dargelegt, dass das Plangebiet insbesondere für die beabsichtigte Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet am besten geeignet erscheint.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Unter dieser Voraussetzung ist eine Flächeninanspruchnahme in den *VBG für Landwirtschaft* im Anschluss an bebaute Ortslagen für die Eigenentwicklung bis zu 5 ha grundsätzlich möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen erfolgt jedoch nicht und ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Im Rahmen der Begründung und durch entsprechende Festsetzungen wird diesem Belang ausreichend Rechnung getragen. Auf die Beachtung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). In der Begründung wird sich in ausreichendem Umfang mit den Klimabelangen auseinandergesetzt und es werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, Flächen für Bepflanzungen bzw. zum Erhalt von Bepflanzungen), die das Lokalklima positiv beeinflussen können. Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Belange ist daher nicht zu erwarten.

In den *VRG Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1 des RPM 2010). Eine Inanspruchnahme eines *VRG Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen (vgl. Ziel 6.1.2-2 des RPM 2010). In der Begründung zum B-Plan wird sich ausführlich mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs auseinandergesetzt und die Standortwahl am Ortsrand nachvollziehbar hergeleitet. Wo und in welcher

Die Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen erfolgt in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-3-

Form Kompensationsmaßnahmen erfolgen werden, ergibt sich im weiteren Verfahren. Diese sollten jedoch in Bereiche gelenkt werden, die ebenfalls als *VRG Regionaler Grünzug* festgelegt sind, um hier im Sinne einer Aufwertung die betroffenen Funktionen des Regionalen Grünzugs ausgleichen zu können. Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben als nicht raumbedeutsam einzustufen ist, der Planbereich im RPM-E künftig vom Vorrang freigestellt wird und auch nicht mehr durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert wird und dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen auch innerhalb eines *VRG Regionaler Grünzug* verortet werden, gehe ich nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon aus, dass nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzugs auszugehen ist.

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 Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. In den textlichen Festsetzungen des B-Plans ist kein Einzelhandelsausschluss enthalten.

Im weiteren Verfahren ist die Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses sowie eine Ergänzung der Planunterlagen in Kapitel 2.1 um weitergehende Informationen zu den landwirtschaftlichen Belangen erforderlich. Darüber hinaus ist bei der Festlegung der Kompensationsflächen ein funktionaler Ausgleich für die Inanspruchnahme des *VRG Regionaler Grünzug* zu berücksichtigen.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeiter: [REDACTED], Dez. 41.1, Tel.: [REDACTED]

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen I, II und III Elz der Gemeinde Elz. Die entsprechende Verordnung vom 03.09.1997 (StAnz. 41/1997 S. 3064), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.1.1998 (StAnz. 8/1998 S. 631), ist zu beachten. Die für die Schutzzone III geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

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

Der Ausschluss von Einzelhandel wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Punkte werden in der Fortführung der Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Dez. 41.1 Grundwasser, Wasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit dem bereits vorhanden Hinweis in der Plankarte abgeglichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung beachtet.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-4-

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

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

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

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ich weise Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hin. Ich bitte Sie, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: ██████████ Dez. 41.2, Tel.: ██████████

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Im Bereich des Flurstücks 137 wird zum Gewässer in Flurstück 127/4 ein Abstand von 8 Metern (festgesetzt als öffentliche Grünfläche) zum angrenzenden Baugebiet (Gewerbegebiet) eingehalten. Unsererseits wird gefordert, den Abstand auf 10 Meter zu vergrößern. Das heißt, der nach den §§ 23 HWG und § 38 WHG gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern im Außenbereich ist festzusetzen. Dieser ist dann, nach den gesetzlichen Vorgaben, von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freizuhalten und in der Planzeichnung auch darzustellen.

Das Thema „Starkregen“ wurde in den Planunterlagen behandelt und Maßnahmen zum Schutz von Starkregenereignissen wurden vorgeschlagen.

Die Hinweise werden in der Plankarte berücksichtigt.

Dez. 41.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Gem. den zeitlich nach ihrer Stellungnahmen erfolgten Abstimmungen mit Ihnen und der Unteren Wasserbehörde ist kein Gewässerrandstreifen erforderlich, sodass der festgesetzte Abstand von 8 Metern ausreichend ist.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-5-

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: [REDACTED] Dez. 41.3, Tel.: [REDACTED]

Aus Sicht des Dezernats 41.3 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023. Da somit nicht beurteilt werden kann, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist, kann keine qualifizierte Stellungnahme abgegeben werden. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Die textlichen Festsetzungen zu begrünter Dachflächen, Retentionszisternen sowie wasserdurchlässigen Grundstücksflächen werden ausdrücklich begrüßt.

Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Sofern das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist dieses über eine Regenrückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 10 WHG. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis ist in diesem Fall das Regierungspräsidium Gießen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: [REDACTED], Dez. 41.4, Tel.: [REDACTED]

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Dez. 41.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte:

Die Entwässerungsplanung ist beauftragt. Die Ergebnisse werden in der Fortführung der Verfahrensunterlagen aufgezeigt und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dez. 41.4 Nachsorgender Bodenschutz

Keine Bedenken

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-6-

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: [REDACTED] Dez. 41.4, Tel.: [REDACTED]

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: [REDACTED], Dez. 42.2, Tel.: [REDACTED]

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dez. 41.4 Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen.

Dez. 42.2 Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Keine Bedenken – die untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-7-

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-8-

Immissionsschutz II

Bearbeiter: [REDACTED] Dez. 43.2, Tel.: [REDACTED]

Nach Durchsicht der Planunterlagen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht potentielle Konflikte ersichtlich. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes ist ein nicht unerhebliches Gewerbegebiet und östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Wohnbebauungen. Durch das Erlassen des Bauungsplans kann das Gewerbe näher an die Wohnbebauung heranrücken. Nach Tabelle 2 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Abstand des bestehenden Gewerbegebietes zur Wohnbebauung bereits sehr knapp bemessen. Es wird empfohlen eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen, um die Planung abzusichern.

Landwirtschaft

Bearbeiter: [REDACTED], Dez. 51.1, Tel.: [REDACTED]

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft werden bezüglich der vorgelegten Unterlagen Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorgetragen.

Laut den Planunterlagen sind 2,8 Hektar landwirtschaftliche Fläche betroffen. Diese Flächen sollen künftig als Gewerbe- und Mischgebietsfläche genutzt werden. Es handelt es sich gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 bei den überplanten Flächen um ein *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*. In diesen Gebieten soll laut Regionalplan die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

In diesem Zusammenhang und dem stetig voranschreitenden Flächenverbrauch scheint die Feststellung, dass das Areal „Depot Elz“ zur geplanten Nutzung als ungeeignet eingestuft wird, unzureichend!

Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können beispielsweise an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: [REDACTED] Dez. 53.1, Tel.: [REDACTED]

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen.

Dez. 43.2 Immissionsschutz: II

Eine Schallimmissionsprognose ist beauftragt.

Dez. 51.1 Landwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Fortführung der Unterlagen werden die Belange der Landwirtschaft verdeutlicht und die Abwägung mit anderen wirtschaftlichen und städtebaulichen Interessen der Gemeinde Elz dargelegt.

Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde:

Keine Betroffenheit

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025

-9-

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

Bearbeiter: [REDACTED] Dez. 31, Tel.: [REDACTED]

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Kapitel 2.2 der Begründung und Kapitel 1.3.2 des Umweltberichtes geben an, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz aus dem Jahr 1998 stamme. Dieser wurde jedoch durch Bekanntmachung am 04.02.1999 wirksam. Ich bitte um Änderung des Datums auf das Jahr 1999.

Die **Dezernate 44.1 – Bergaufsicht** – und **53.1 – Obere Forstbehörde** – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

[REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Dez. 31 Bauleitplanung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Änderung vorgenommen.

Das Dezernat 44.1 – Bergaufsicht wurde separat beteiligt.



Lfd. Nr. 16
Eingang:
25.08.2025

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
3070

Gemeindevorstand der
Gemeinde Elz
Rathausstr. 39
65604 Elz

per Mail

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Besuchsadresse Schiede 43, 65549 Limburg
Postanschrift und
Fristenbriefkasten Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen 30.73 20250555-0556

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Sachgebiet Naturschutz

21.08.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Elz

Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ mit paralleler Änderung des geltenden
Flächennutzungsplanes verlängerte Frist: 25.08.2025

Guten Tag,
mit Mail vom 14. Juli 2025 beteiligt uns das Planungsbüro Sabine Kraus, Limburg, im
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und bittet um Stellungnahme.

Nach Beteiligung des Naturschutzbeirates nehmen wir wie folgt Stellung.

Änderung des Flächennutzungsplanes (Az.: 20250556)

Gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen erhebliche und
grundsätzliche Bedenken.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung führt in der Folge mit der Bebauungsplanung
nicht nur zur Versiegelung von mindestens 20.000 m² bisher unversiegelten Bodens
sondern auch zu einem Verlust einer fast 3 ha großen reichstrukturierten hängigen
Landschaft und zu gravierenden landschaftsbildlichen Veränderungen, die nicht durch eine
5-8 m breite Galeriebepflanzung am Hangfuß kompensiert werden können.

Die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erforderliche Standortalternativenprüfung
haben wir zur Kenntnis genommen. In dem Zusammenhang sind uns folgende Punkte, die
nicht erwähnt wurden aufgefallen. Es scheint bei der Alternative nicht geprüft oder näher

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 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:30 Uhr | Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0019 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LUM |
| Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr | Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI |
| Freitag 8:00 - 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 limburg weilburg/](http://www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/)

Beschlussempfehlung:

Flächennutzungsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung ist nicht nachvollziehbar, da die von ihnen benannte 5-8 m breite „Galeriepflanzung am Hangfuß Gehölzhöhen zwischen 10-17 m (westlich) und 10-14 m (südlich und östlich) aufweist. Die Gebäudehöhen sind mit zwischen 9 und 11 m Höhe festgesetzt, sodass keine Erheblichkeit hergeleitet werden kann, insbesondere deshalb nicht, da zu den Eingrünungsmaßnahmen noch grünordnerische Maßnahmen wie z.B. die Fassadenbegrünung festgesetzt sind.

Lfd. Nr. 16
Eingang:
25.08.2025

verfolgt zu sein, Betriebe mit Schwerpunkt der Lagerung und Logistik sowie PKW-Verwertung eine Ausweichmöglichkeit (BW-Depot) zu geben und somit Elz u.a. auch vom Verkehr zu entlasten. Durch eine Umstrukturierung könnten ggf. Flächen verfügbar werden.

Unabhängig davon stellt sich die Frage ob und wann die Zunahme des Flächen- und damit des Ressourcenverbrauchs beendet sein wird. Lebensräume nehmen ab und Tiere werden in immer kleiner werdende Gebiete verdrängt und dort u. a. zunehmendem Freizeitdruck ausgesetzt. Irgendwann verschwinden Sie und bei der nächsten Erweiterungsrunde wird argumentiert, dass kein geschütztes Tier betroffen ist und es unproblematisch geht. Gleichzeitig besteht bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie grünordnerischen Maßnahmen aus vorangegangenen Bauleitplanverfahren ein erhebliches Umsetzungsdefizit. Das heißt, dass neben den schon vor Jahren getätigten Eingriffen auch der schön geredete Ausgleich fehlt und sich die Umweltbedingungen daher auch nicht stabilisieren.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange sehen wir diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht als vollständig abgehandelt und somit nicht beurteilbar. Die Unterlagen zeigen jedoch bei den Vogelarten erhebliche Betroffenheit auf.

Methodisch halten wir bei der Artengruppe Reptilien (Schlingnatter, Äskulapnatter) die Begehungen ohne Aufstellen/Kontrolle von künstlichen Verstecken für wenig geeignet. Auch sind die Kartierungen im Jahr 2025 zu früh beendet und tlw. vom Zeitpunkt her nicht optimal. Hier werden ohne Nacharbeiten Rechtsverletzungen vorbereitet.

Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ (Az.: 20250555)

Gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen erhebliche und grundsätzliche Bedenken.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung führt in der Folge mit der Bebauungsplanung nicht nur zur Versiegelung von mindestens 20.000 m² bisher unversiegelten Bodens sondern auch zu einem Verlust einer fast 3 ha großen reichstrukturierten hängigen Landschaft und zu gravierende landschaftsbildlichen Veränderungen, die nicht durch eine 5-8 m breite Galeriebepflanzung am Hangfuß kompensiert werden können.

Landschaftsbild

Die Bebauung des Hanggeländes führt zu einer erheblichen landschaftsbildlichen Veränderung. Nicht klar ist die Dimension. Hier regen wir eine Visualisierung mit den maximalen Höhen (einschl. zulässiger Überschreitungen) und Ausdehnung der Baukörper (zulässig bis 50 m Länge) zur besseren Beurteilbarkeit an.

Fachbeitrag Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange sehen wir diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht als vollständig abgehandelt und somit nicht beurteilbar. Die Unterlagen zeigen jedoch bei den Vogelarten erhebliche Betroffenheit auf.

Methodisch halten wir bei der Artengruppe Reptilien (Schlingnatter, Äskulapnatter) die Begehungen ohne Aufstellen/Kontrolle von künstlichen Verstecken für wenig geeignet. Auch sind die Kartierungen im Jahr 2025 zu früh beendet und tlw. vom Zeitpunkt her nicht optimal. Hier werden ohne Nacharbeiten Rechtsverletzungen vorbereitet.

Fachbeitrag Bodenschutz

~~Der entsprechende Fachbeitrag fehlt und ist bei der Gebietsgröße zwingend beizubringen.~~

Die städtebauliche Konzeptplanung obliegt der Gemeinde Elz. Im Zuge der Erarbeitung der Alternativenprüfung wurden alle Aspekte sorgsam abgewogen.

Diese Frage lässt sich nicht durch die Gemeinde Elz in diesem Bauleitplanverfahren beantworten.

Die defizitäre Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen anderer Bauleitplanverfahren sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Im Vorentwurf der Verfahrensunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung konnten lediglich die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Planungsstände aufgezeigt werden

Beschlussempfehlung:

Bebauungsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung ist nicht nachvollziehbar, da die von ihnen benannte 5-8 m breite „Galeriepflanzung am Hangfuß Gehölzhöhen zwischen 10-17 m (westlich) und 10-14 m (südlich) aufweist. Die Gebäudehöhen sind mit zwischen 9 und 11 m Höhe festgesetzt, sodass keine Erheblichkeit hergeleitet werden kann, insbesondere deshalb nicht, da zu den Eingrünungsmaßnahmen noch grünordnerische Maßnahmen wie z.B. die Fassadenbegrünung festgesetzt sind.

Die frühzeitige Beteiligung sieht keine abschließende Beurteilung vor. Dies erfolgt im nächsten Verfahrensschritt – in der förmlichen Beteiligung. Die Untersuchungen wurden methodisch artenkonform abgeschlossen Die Dokumentation und Bewertung erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

Die Forderung ist aufgrund der fehlenden Angabe der gesetzlichen Grundlage nicht nachvollziehbar.

Lfd. Nr. 16
Eingang:
25.08.2025

Baumpflanzungen

In den textlichen Festsetzungen 12.2 bis 12.4 werden in erster Linie Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken fachlich gut geregelt. Die 12 m³ durchwurzelbares Boden-/Substratvolumen je zu pflanzenden Baum sind nach heutiger Erkenntnis nur das Minimum für Jungbäume.

Wir vermischen jedoch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Nicht nur angesichts der zum Zeitpunkt der Verfassung der Stellungnahme andauernden hohen Temperaturen sollte die Wohlfahrtswirkung von beschatteten Verkehrs- und damit auch Fuß- und Radfahrenwegen eigentlich kein Thema sein. Auch sind Baumstandorte bei Planung der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung in den Verkehrswegen besonders gut zu berücksichtigen, wenn die Fachplaner frühzeitig einbezogen werden. Als Gemeinde kann man auch positives Vorbild sein und neben klimatischen auch gestalterische Akzente setzen und zudem zur grünordnerischen Gliederung beitragen. Und sollte es in der Vergangenheit im angrenzenden Gewerbegebiet nicht ganz so gut geklappt haben (Baumartenauswahl, Baumscheibengröße, ..) , besteht jetzt die Möglichkeit es besser zu machen. Die Baumschulen bringen schon seit Jahrzehnten für den Straßenraum geeignete besonders hoch geastete Straßenbäume auf den Markt, ebenso gibt es überfahrbare Wurzelraum-/Schutzsysteme.

Fuß- und Radweg

Wir regen an auf die doppelte Erschließung des Flurstücks 162 (Flur 15, Verlängerung Lattengasse) mittels Fuß- und Radweg zu verzichten indem der bestehende Weg (Flur 15 Flurstück 139) zugunsten der öffentlichen Grünfläche teilweise entfällt.

Es ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nicht begründet/notwendig, zwei fünf Meter breite Wege, mit einer Entfernung der Einmündungen von ca. 200 m als Fuß- und Radwegerschließung zum Gewerbegebiet zu erhalten bzw. neu zu bauen.

Der von uns zum Entfall vorgeschlagene Wegeteil von ca. 90 m ist derzeit nur ca. 3 m breit ausgebaut und seitlich gehölzbestanden. Seitlich ist zudem eine Grabenparzelle. Welche Fuß- und Radverkehrsströme aus einem Gewerbegebiet sollen die Verbreiterung rechtfertigen (Datengrundlage)?

Die wegfallende Wegfläche könnte zur Gliederung des Gewerbegebietes als öffentliche Grünfläche dienen. Der derzeit zugewachsene Weg auf Parzelle 143 erscheint als Leitungsstrasse und zur Erschließung des RRB's eher geeignet.

Textliche Festsetzungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern werden innerhalb und außerhalb der bebaubaren Flächen bis 2 m Höhe zugelassen.

Bitte nehmen Sie mit auf, dass zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) mit Aufschüttungen/ Abgrabungen oder Stützmauern ein Mindestabstand von 3-5 m gehalten wird.

Eindeutiger wäre eine Rücknahme der überbaubaren Fläche in diesen Bereichen und Klarstellung, dass hier keine Veränderungen der Gestalt der Oberflächen stattfinden darf.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) ist erfreulicherweise die Beleuchtung sachgerecht abgehandelt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im öffentlichen Raum sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Dies würde eine Erhöhung der Erschließung zulasten der Gewerbeflächen bedeuten. Die Gemeinde Elz hat sich dafür entschieden, die grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung durch geeignete Festsetzungen auf den Gewerbeflächen zu erhöhen.

Die Ausweisung der Fuß- und Radwege im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der Leitungstrassen und sonstigen Belangen der öffentlichen Ordnung sowie dem Nutzerverhalten der Erholungssuchenden festgelegt. Ihre Anregung steht dagegen.

Ihre Anregungen werden inhaltlich berücksichtigt.

Lfd. Nr. 16
Eingang:
25.08.2025

Hier oder an anderer geeigneter Stelle vermissen wir Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag (vgl. § 37 HeNatG, Auszug: "Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird).

Eine Klarstellung wäre aus unserer Sicht notwendig, um sowohl im Planungs- wie auch im Genehmigungsverfahren praktikable Festsetzungen zu haben.
Wir bitten um zur Vermeidung von Rechtsverletzungen um Beachtung.

Eingriff- /Ausgleich/ Monitoring

Mangels vorliegender Informationen wird hierzu eine Stellungnahme noch nicht möglich. Wir wiesen bereits darauf hin, dass bei bisherigen Bauleitplanverfahren nicht immer und durchgreifend die vorgesehenen Grünordnungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen umgesetzt und weiterentwickelt wurden. Dieses Defizit ist nach wie vor zu beheben. Bei den geplanten Maßnahmen empfehlen wir darauf zu achten, dass diese an sich nicht auch noch einen erheblichen Eingriff darstellen. Hinsichtlich der Entwicklung und Pflege sollten die Planungsaussagen auch auf mittlere und längerfristige Zeiträume abgestellt werden und ein entsprechendes Monitoring nach § 4c BauGB vorgesehen werden.

Gerne können Sie mich anrufen.
Sie erreichen mich Montag bis Donnerstag zu den Servicezeiten.
Freundliche Grüße
im Auftrag



Aufgrund der gesetzlichen Regelung besteht darüber hinaus kein zusätzlicher Festsetzungsbedarf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 17
Eingang:
26.08.2025

Elz, Bauleitplanverfahren "Hinter dem Entenpfuhl"

25.08.2025 13:28

Von Astrid.Josuweit@rpgi.hessen.de <Astrid.Josuweit@rpgi.hessen.de>

An kontakt-kraus@t-online.de <kontakt-kraus@t-online.de>

Sehr geehrte Frau Kraus,
im Nachgang zu meiner koordinierten Stellungnahme vom 18.08.2025 übersende ich Ihnen noch die Stellungnahme meines Dezernates 44.1 „Bergaufsicht“.
Bitte entschuldigen Sie die formlose Art und Weise, dies ist der Schnelligkeit im Vertretungsfall für Frau Wagner geschuldet.

Dez. 44.1 Bergaufsicht

Bearbeiter: [REDACTED]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ liegt im Gebiet von dem bestätigten Bergwerksfeld „Steinbrech“ (B07640) und dem erloschenen Bergwerksfeld „Puppenroth“ (B06615). In beiden Bergwerksfeldern wurde Bergbau betrieben.

In den hier vorliegenden historischen Karten des Bergbaus, den sogenannten „Grubenbildern“ ist tagesnaher Bergbau in einer Tiefe bis 25 m dokumentiert (w1733b001, w1007b001, w1007b002). Leider konnten die Grubenbilder bislang nicht exakt georeferenziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ von Altbergbau betroffen ist.

Es ist hier also nicht bekannt wo der Bergbau liegt und ob die durch den Bergbau entstandenen Hohlräume noch existieren. Wenn die Hohlräume noch nicht vollständig verbrochen sind, sind Senkungen als Auswirkungen dieses Bergbaus auf die Oberfläche auf Grund der geringen Überdeckung wahrscheinlich.

Die bergbauliche Situation in dem o.g. Flurstück ist komplex!

Zur Klärung des Sachverhaltes empfehle ich:

1. die Bergwerkseigentümerin um eine Stellungnahme zu bitten.

Bergwerkseigentümerin ist die: Traton SE vertreten durch:
MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen
Ansprechpartnerin ist [REDACTED]
Telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

2. einen qualifizierten ingenieurgeologischen Gutachter zur Erkundung, Sondierung und Bewertung der bergbaulichen Situation unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung einzuschalten.

Die hier vorliegenden digitalen Grubenbilder können dem Gutachter auf Grundlage einer Nutzungsvereinbarung und mit Zustimmung der

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und eine Stellungnahme der Bergwerkseigentümerin eingeholt.

Bergwerkseigentümerin zur Verfügung gestellt werden.

Lfd. Nr. 17
Eingang:
26.08.2025

Ob eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist, bzw. welche Nachweise zur Stabilität der Gründung erforderlich sind, ist von der Baugenehmigungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung



Regierungspräsidium Gießen
Colemanstraße 5
35394 Gießen

Postanschrift:

Landgraf-Philipp-Platz 1-7
35390 Gießen

Postfach 10 08 51
35338 Gießen

Telefon
Telefax

E-Mail:

Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Facebook: www.facebook.com/rp.giessen

Lfd. Nr. 18
Eingang:
26.09.2025

WG: Stellungnahme Bauleitplanverfahren „Hinter dem Entenpfuhl“,
hier: Einschätzung der Gewässereigenschaften seitens Dezernat 41.2



Sehr geehrter Herr Kreppel,

aus hiesiger Sicht handelt es sich bei dem Graben in Flurstück 127/4 um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, sodass kein gesetzlicher Anspruch auf einen 10 Meter Gewässerrandstreifen besteht. Damit folgt Dezernat 41.2 der Einschätzung von Herrn Zell (UWB) aus dem Jahre 2021.

Der schützenswerte Graben hat aber eine wichtige Grundfunktion/Entwässerungsfunktion: Der Graben vernetzt Lebensräume und nimmt eine Entwässerungsfunktion von 4 Grundstücken wahr (136/2, 126/15, 126/14, 126/13) und erhält auch das abgeleitete Niederschlagswassers von Graben Flurstück 96/6, der den nördlichen Wald entwässert.

Aus diesem Grund ist der Graben und der Gehölzsaum zwingend zu erhalten und zu sichern. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche (8 Meter breiter Streifen), wie in der Planung festgesetzt, ist einzuhalten und muss das Gewässer ausdrücklich schützen (Tabuzone).



Dezernat 41.2



Beschlussempfehlung Dez. 41.2 (Ergänzung):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Planänderung.

MAN GHH Immobilien GmbH



Lfd. Nr. 19
Eingang:
08.09.2025

MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen

Stadt und Freiraum
Planungsbüro Sabine Kraus
z.Hd. Herrn Alexander Kreppel
Odenwaldstraße 4
465549 Limburg

Abt. / Kürzel Telefon Telefax E-Mail Oberhausen
08.09.2025

Bauleitverfahren Gemeinde Elz - „Hinter dem Entenpfuhl“ (Bergbau)

Sehr geehrter Herr Kreppel,

mit E-Mail vom 27.08.2025 bitten Sie um Stellungnahme zur bergbaulichen Situation in den Bergwerksfeldern „Steinbrech“ und „Puppenroth“.

Bergwerksfeld Steinbrech

In diesem Bergwerksfeld soll nach den hier vorhandenen, sehr dürtigen Aufzeichnungen bis 1855 Bergbau umgegangen sein.

Ca. 50 m nördlich des Fundes „Steinbrech“ sollen bis 1851 auf einer Fläche von ca. 70 m x 25 m 5 Schächte mit Teufen zwischen 10 m und 25 m niedergebracht worden sein. Weiter sollen ca. 250 m Strecken und Abbaue vorhanden sein. Über die Lage des Fundes „Steinbrech“ und der 5 Schächte können wir keine Auskunft geben, da hier keinerlei Planmaterial vorhanden ist.

Bergwerksfeld Puppenroth

Zu dem Bergwerksfeld „Puppenroth“ haben wir weder in unseren Aufstellungen, noch in unserem Archiv Informationen gefunden. Wir können somit nicht bestätigen, dass dieses Bergwerksfeld zu unserem Eigentum gehört.

Aufgrund der sehr dürtigen Informationen schließen wir uns der Meinung des Regierungspräsidiums an und empfehlen eine Begutachtung des Plangebietes aus bergbaulicher Sicht.

Zu diesem Zwecke genehmigen wir Ihnen bzw. dem Gutachter die Einsichtnahme in Akten und Grubenrisse der o.g. Bergwerksfelder sowie die Anfertigung von Kopien.

Kosten für die Anfertigung des Gutachtens bzw. für die Einsichtnahme werden von uns nicht übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

MAN GHH Immobilien GmbH



Beschlussempfehlung:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und in die Plankarte und die Verfahrensunterlagen aufgenommen.