

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: 9
davon ohne Belange/ohne Bedenken: 3
davon mit Hinweisen und Anregungen: 6

Stellungnahmen ohne Anregungen/Hinweisen

03 KEVAG-Telekom GmbH
06 Amprion GmbH
14 Verbandsgemeinde Montabaur

Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen

05 Syna GmbH
07 Telekom GmbH
09 Amt für Bodenmanagement
10 PLEdoc GmbH
15 Regierungspräsidium Gießen
16 KA Limburg-Weilburg FD Bauen und Naturschutz

Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahme

Gemeinde Elz

**Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes
Im Bereich des 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. 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

RSDT-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 Lührs 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

[Redacted signature area]

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@stadtundfreiraum.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 Plangebiets 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

Baublaufzeitenplan 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.

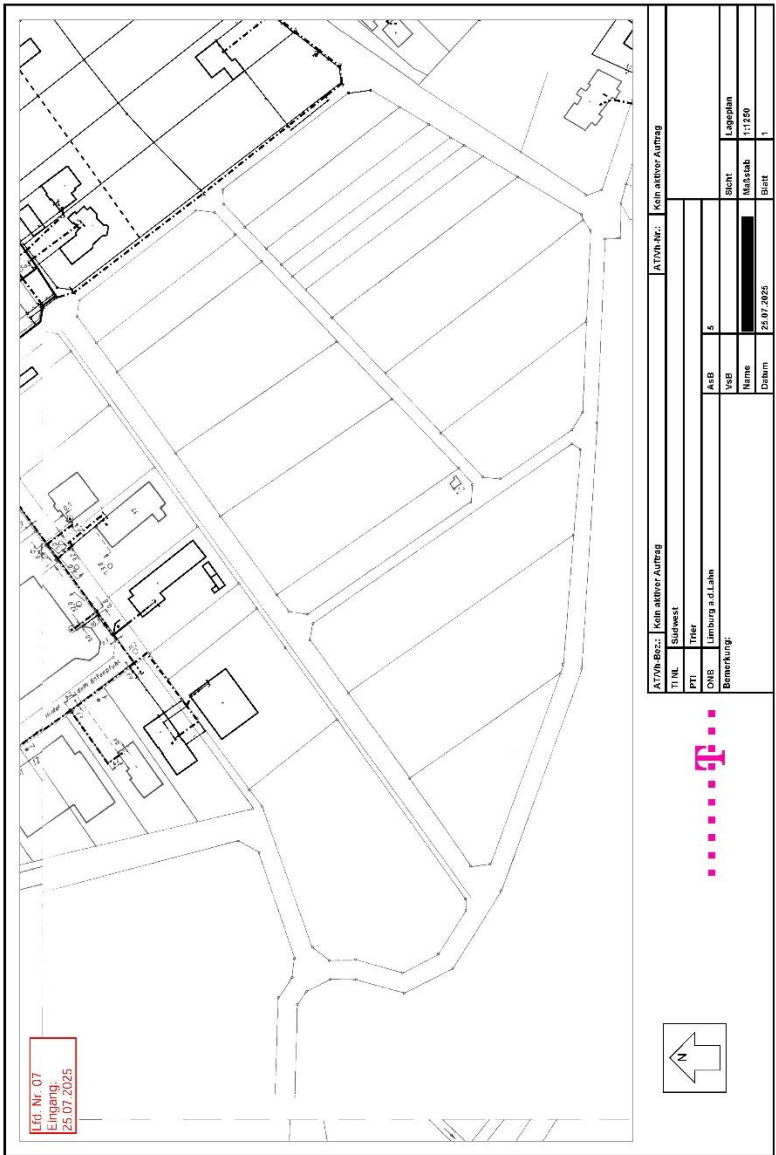
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

www.telekom.de

Versorgung des Erschließungsgebietes

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



ATVh Bez.:		Kein anderer Auftrag		ATVh Nr.:		Kein anderer Auftrag	
IT/ML	Stadtwest						
PFI	Trier						
ONE	Limburg a.d.Lahn			5		Lageplan	
Bemerkung:						Maßstab 1:1250	
				Name		Blatt	
				Datum		Blatt	
				25.07.2025		7	



**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@stadtundfreiraum.de



TÖB – Landkreis Limburg-Weilburg

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0003#290

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
E-Mail AfBLimburg-loeB@hvbg.hessen.de
Datum 30.07.2025

Bebauungsplan: **"Hinter dem Entenpfuhl" - FNP Änderung**

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@hvbg.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 14.07.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20250705388	Datum 23.07.2025
-------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------



Ein Unternehmen der OGE

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: Marco-André Wegener
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9864 · USt-IdNr.: DE 170738401

Zertifizierungsnummer:
452870-22



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

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

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.



Regierungspräsidium Gießen

Lfd. Nr. 15
Eingang:
18.08.2025



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4

65549 Limburg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00027#2025-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-246116



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.07.2025

Datum 18. August 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz;
hier: Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes
„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

Dez. 31

Mit dem Vorhaben soll im direkten Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet die Ausweisung von gewerblichen sowie gemischten Bauflächen 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: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
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:

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31:

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 tiefere 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

██████████, Dez. 41.1, ██████████

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 Flächennutzungsplan 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.

Der Ausschluss von Einzelhandel wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Punkte werden in der Fortführung der Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1:

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

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

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

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

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Flächennutzungsplanes 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

Dez. 41.2,

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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2:

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

Dez. 41.3

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 begrünten 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

Dez. 41.4,

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, Altablagierungen, 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.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4:

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 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen 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 Gewerbeverzeichnis, 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 HAItBodSchG 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

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 verlorengelassener Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Dez. 42.2, [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.

Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4:

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

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2:

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

Dez. 43.2, [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 Bebauungsplans 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

Dez. 51.1, [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

Dez. 53.1, [REDACTED]

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

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2:

Eine Schallimmissionsprognose ist beauftragt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1:

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.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1:

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

Dez. 31, [REDACTED]

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Kapitel 1.1 und 2.2 der Begründung sowie 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.

Bauleitplanung, Dez. 31:

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 1562, 65535 Limburg
3070

Gemeindevorstand der
Gemeinde Elz
Rathausstr. 39
65604 Elz

per Mail

Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Sachgebiet Naturschutz



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

21.08.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Elz

Bebauungsplan „Hinter dem Entenpuhl“ 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
Montag – Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:30 Uhr
Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:00 - 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: 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 limburgweilburg/
Instagram www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Beschlussempfehlungen:

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 defizitere 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 m² durchwurzelbares Boden-/Substratvolumen je zu pflanzenden Baum sind nach heutiger Erkenntnis nur das Minimum für Jungbäume.

Wir vermissen 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 Radfahrerwegen 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 Leitungstrasse 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 Anschüttungen/ 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.

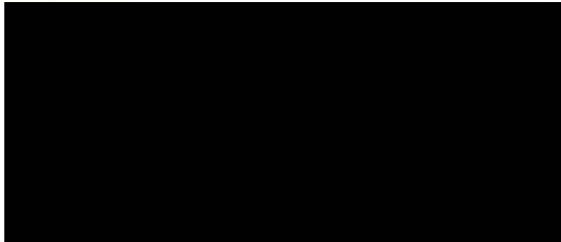
Lfd. Nr. 16
Eingang:
25.08.2025

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.



Aufgrund der gesetzlichen Regelung besteht darüber hinaus kein zusätzlicher Festsetzungsbedarf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.