

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

Beteiligt: 64

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

Stellungnahmen ohne Anregungen/Hinweisen

01_Polizeipräsidium Westhessen
02_KEVAG-Telekom GmbH
03_Bundeswehr
05_Amprion GmbH
06_Deutscher Wetterdienst
12_Regierungspräsidium Darmstadt
13_Amt für Bodenmanagement

Stellungnahmen mit Anregungen/Hinweisen

04_KA des Landkreises Limburg-Weilburg – Gesundheitsamt
07_Hessen Forst
08_PLEdoc GmbH
09_Abfallwirtschaftsbetrieb Limburg-Weilburg
10_Telekom GmbH
11_Landesbetrieb Mobilität Diez
14_VG Montabaur / Görgeshausen
15_Syna
17_Hessen Mobil
18_LDK Limburg-Weilburg Amt für ländlichen Raum
19_Regierungspräsidium Gießen
20_Naturschutzverbände

Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahme

Gemeinde Elz

Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“

hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung der Behörden und TÖB vom: 21.11.2025 – bis einschl. 05.01.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit vom: 21.11.2025 – bis einschl. 05.01.2026

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

Limburg, den 15.06.2026



Lfd. Nr. 04
Eingang:
24.11.2025

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss,
Postfach 1502, 65549 Limburg

Planungsbüro Stadt und Freiraum
Sabine Kraus Planungsbüro Stadt und
Freiraum
Odenwaldstr. 4
65549 Limburg a. d. Lahn

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

Gesundheitsamt
Infektions- und Gesundheitsschutz

E (Zentrale: -0)
06431 296-834
Schiede 43, 65549 Limburg
Schiede 43, 65549 Limburg
60.31.02

24. November 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie parallele
Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des
Bebauungsplanes „Obere Heide“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Guten Tag,

nach § 8 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (HGöGD) vom 14. Dezember 2021 nehmen die Gesundheitsämter bei Planungsvorhaben, Genehmigungsverfahren, Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, die die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung wesentlich berühren, zu den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit Stellung.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens auf die Belange der Umwelthygiene ergab, dass der hier vorgelegte Bebauungsplan für den Bereich Obere Heide mit paralleler Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes, die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung nicht wesentlich berührt.

Unsererseits bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans, wenn folgende Punkte beachtet und in die Planung mit einzogen werden:

Hitzebelastungen beeinträchtigen die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Lebensqualität der städtischen Bevölkerung, dürfen jedoch auch in ländlicheren Gebieten nicht unterschätzt werden, da das Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren sowohl in der Stadt als auch auf dem Land zu Mikroklimata führen kann, die gesundheitlich belastend sind. Daher sollten die Empfehlungen des hessischen Hitzeaktionsplans (HHAP) bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

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 (<https://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 - 15:30 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
Facebook
Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Die klimatische Situation in Waldlage löst keinen besonderen Hitzestress zum Nachteil der Bevölkerung aus. Der Hitzeaktionsplan ist Thema bei der Realisierung der einzelnen Vorhaben. Es ist davon auszugehen, dass der gewöhnliche Aufenthalt im Plangebiet von keiner gefährdeten Personengruppe (Ältere, Kinder, Kranke) stattfindet.

Lfd. Nr. 04
Eingang:
24.11.2025

Besondere Auflagen oder Bedingungen darüber hinaus halten wir derzeit für nicht erforderlich. Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Untere Forstbehörde

Lfd. Nr. 07
Eingang:
28.11.2025



HessenForst Forstamt Weilmünster • Nassauer Straße 18 • 35789 Weilmünster

Planungsbüro Sabine Kraus,
Odenwaldstr.4,
65549 Limburg

Aktenzeichen	P22 Elz/F11 Elz
BearbeiterIn	
Durchwahl	06472
Fax	06472
E-Mail	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	28. November 2025

Bebauungsplan „Obere Heide“, Gemeinde Elz

hier: Stellungnahme zu den Belangen des Waldes und forstrechtliche Einordnung der Konversionsfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich zu den Belangen des Waldes wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Elz in unmittelbarer Nähe der Landesstraße und der Bundesautobahn A 3 inmitten einer überwiegend bewaldeten Umgebung. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich die Konversionsfläche des ehemaligen Treibstofflagers mit späterer Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche für den ICE-Bau. Diese Fläche ist seit Jahrzehnten technisch überprägt und zu großen Teilen versiegelt.

Der Bebauungsplan sieht vor, diesen Bereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Nördlich angrenzende Flächen mit Bestockung sowie eine Windwurffläche mit Forstweg bleiben außerhalb des eigentlichen Gewerbegebiets und werden als Flächen für Wald und Maßnahmenflächen gesichert.

2. Forstrechtliche Einordnung der Konversionsfläche

Maßgeblich für die Einstufung als Wald sind § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG).

Die Konversionsfläche des ehemaligen Treibstofflagers ist durch ihre frühere militärische bzw. depotartige Nutzung geprägt, in weiten Teilen unter- bzw. oberirdisch versiegelt (Beton-, Asphalt- und Schotterflächen, bauliche Anlagen) und dient nicht der Forstwirtschaft und nicht als dem Wald dienende Nebenfläche.

HessenForst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshauhaltsordnung
Gerichtsweg Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Weilmünster
Nassauer Straße 18
35789 Weilmünster

Kontakt
Telefon: 06472/9135-0
Telefax: 06472/9135-40
ForstamtWeilmunster@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HOC HForst
Halle
IBAN: DE7750050000001002369
BIC: HELADEFXXX

Leitung
Jörg Ahner

Nach § 2 Abs. 1 HWaldG gelten Flächen mit Gehölzbewuchs, die durch eine ehemalige militärische Nutzung geprägt und im Wesentlichen versiegelt sind, ausdrücklich nicht als Wald, sofern raumordnerische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund ist die zentrale Konversionsfläche forstrechtlich kein Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. § 2 HWaldG, auch wenn sich auf Teilbereichen Gehölzaufwuchs eingestellt hat. Eine Waldumwandlung im Sinne des § 12 HWaldG wird durch die geplante Nachnutzung der Konversionsfläche als Gewerbegebiet daher nicht ausgelöst.

3. Waldflächen im Umfeld und planerische Sicherung

Die angrenzenden, tatsächlich waldbestockten Bereiche nördlich der Konversionsfläche sind als Wald im Rechtssinn einzustufen. Positiv hervorzuheben ist, dass diese Waldflächen im Bebauungsplan als „Flächen für Wald“ festgesetzt und teilweise zusätzlich als Maßnahmenflächen zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen und Artenschutzfunktionen ausgewiesen werden. Der bestehende Forstweg wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Forstweg“ festgesetzt. Damit wird die forstliche Erschließung für Bewirtschaftung, Verkehrssicherungsmaßnahmen und Erholung dauerhaft gesichert.

Aus forstfachlicher Sicht ist die beabsichtigte Herausnahme dieser Waldflächen aus einer intensiven Nutzung und ihre Aufwertung durch Maßnahmen (Habitatbäume, Struktureichtum, Offenland- und Saumbiotope, Zwergstrauchheide, Amphibienlebensräume) grundsätzlich zu begrüßen.

4. Bewertung der Planung aus Sicht des Waldes

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der beschriebenen Konversionsfläche ist aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht vertretbar, weil kein Wald im Rechtssinn in Anspruch genommen wird, die angrenzenden Waldflächen planerisch gesichert und ökologisch aufgewertet werden und die forstliche Erschließung über den festgesetzten Forstweg erhalten bleibt.

Die vorhandene Vorbelastung durch Autobahn- und Straßenverkehr wird durch die zusätzliche Nutzung nicht grundlegend geändert. Gleichwohl sind die im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zur Begrenzung von Lichtemissionen und zur zurückhaltenden Gestaltung des Gewerbegebietes insbesondere im Hinblick auf Waldrand, Arten- und Biotopschutz konsequent umzusetzen.

5. Hinweise und Bedingungen aus forstlicher Sicht

Aus forstlicher Sicht wird um Beachtung folgender Punkte gebeten:

- Schonung angrenzender Waldflächen während der Bauphase, Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Parken und Wendevorgänge sind auf die hierfür vorgesehenen Flächen zu beschränken. Eine Inanspruchnahme angrenzender Waldbestände ist zu vermeiden. Sollte ausnahmsweise Wald betroffen sein, wäre ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren nach § 12 HWaldG erforderlich.
- Erhalt und Pflege des Forstweges
- Der als Forstweg festgesetzte Weg ist in seiner Funktion für die Waldbewirtschaftung zu erhalten. Etwaige Anpassungen (Ausbau, Unterhalt, Mehrbelastung) sind frühzeitig mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.
- Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmenflächen
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmenflächen und Waldflächen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei der zukünftigen Bewirtschaftung zu berücksichtigen.
- Hierzu zählt insbesondere der Schutz von Habitatbäumen, strukturreichen Waldrändern und empfindlichen Biotopen (z. B. Zwergstrauchheide, Amphibienlebensräume).
- Licht- und Lärmimmissionen an der Waldgrenze

Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung in der Planungs- und Realisierungsphase in Abstimmung mit der Forstbehörde.

Lfd. Nr. 07
Eingang:
28.11.2025

- Die festgesetzten Einschränkungen zur Außenbeleuchtung (z. B. warmweiße Leuchtmittel, Begrenzung der Lichtstärke, Vermeidung unnötiger Aufhellung des Waldrandes) sind strikt einzuhalten. Auf zusätzliche, vermeidbare Immissionen in Richtung Wald (z. B. unnötige Nachtbeleuchtung) ist zu verzichten.

6. Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der geschilderten forstrechtlichen Einordnung der Konversionsfläche und der planerischen Sicherung der angrenzenden Waldflächen gilt:
Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Obere Heide“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, sofern die vorgesehenen Wald- und Maßnahmenflächen unverändert umgesetzt und die oben genannten Hinweise – insbesondere zur Schonung der angrenzenden Waldbestände und zur Umsetzung der Artenschutz- und Immissionschutzvorgaben – eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]



Lfd. Nr. 08
Eingang:
29.11.2025

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen



Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 -
E-Mail [REDACTED]

zuständig Hansen, Britta
Durchwahl 0201/3659-221

Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4
65549 Limburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 18.11.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20251104714	Datum 25.11.2025
-------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------

Bauleitplanung der Gemeinde Elz; Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

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)

Geschäftsführer: Marc-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
45326-10-22



Seite 1 von 2

Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 08
Eingang:
29.11.2025



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. 09
Eingang:
01.12.2025

AW: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Bauleitplanverfahren "Obere Heide" sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Heide" <kontakt-kraus@t-online.de>

01.12.2025 10:45

2 Anhänge - 210,3 KB

Wendeanlagen und Wendehämmer für 3-achsige Sammelfahrzeuge.pdf Wenderadius Kurve Faun Müllauto 2018.pdf

Guten Tag,

Leider kann ich aus den Planungsunterlagen nicht die Größe des Wendehammers ersehen.
Sollte dieser nicht unseren Anforderungen entsprechen, müssen die Anwohner oder Anlieger die Abfallbehälter an die nächste befahrbare Querstraße verbringen.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie mich gerne anrufen oder eine E-Mail schreiben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Redacted Signature]

--

Abfallwirtschaftsbetrieb Limburg-Weilburg (AWB)

[Redacted Address]
Niederstein Süd
65614 Beselich
Tel.: 06484 [Redacted]
Fax: 06484 [Redacted]

<http://www.AWB-LM.de>

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren 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 Information auf Wunsch in Papierform.

Von: kontakt-kraus@t-online.de <kontakt-kraus@t-online.de>

Gesendet: Dienstag, 18. November 2025 09:58

An: awb-lm <awb@awb-lm.de>

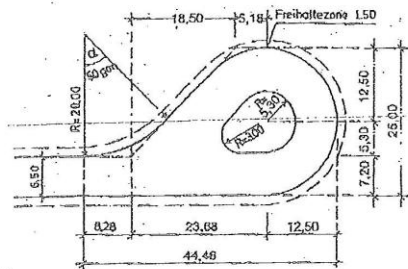
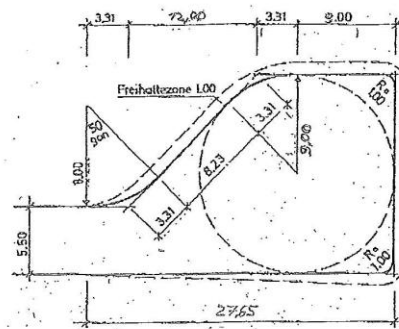
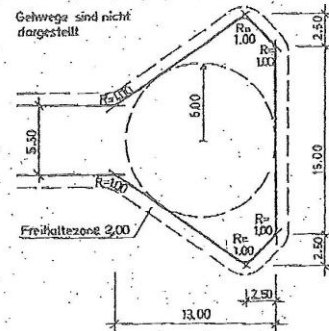
Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Bauleitplanverfahren "Obere Heide" sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Heide"

Beschlussempfehlungen:

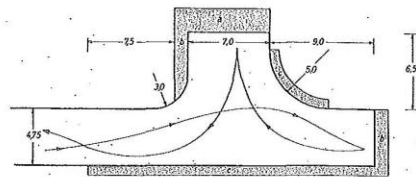
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer wurde entsprechend den technischen Vorgaben für 3-achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt, sodass die Abfallentsorgung im Plangebiet reibungslos erfolgen kann.

Lfd. Nr. 09
Eingang:
01.12.2025

Mögliche Wendeanlagen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
nach Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS)

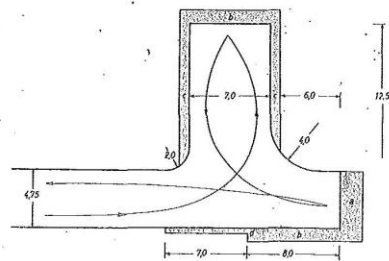
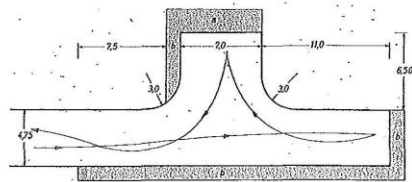


Lfd. Nr. 09
Eingang:
01.12.2025

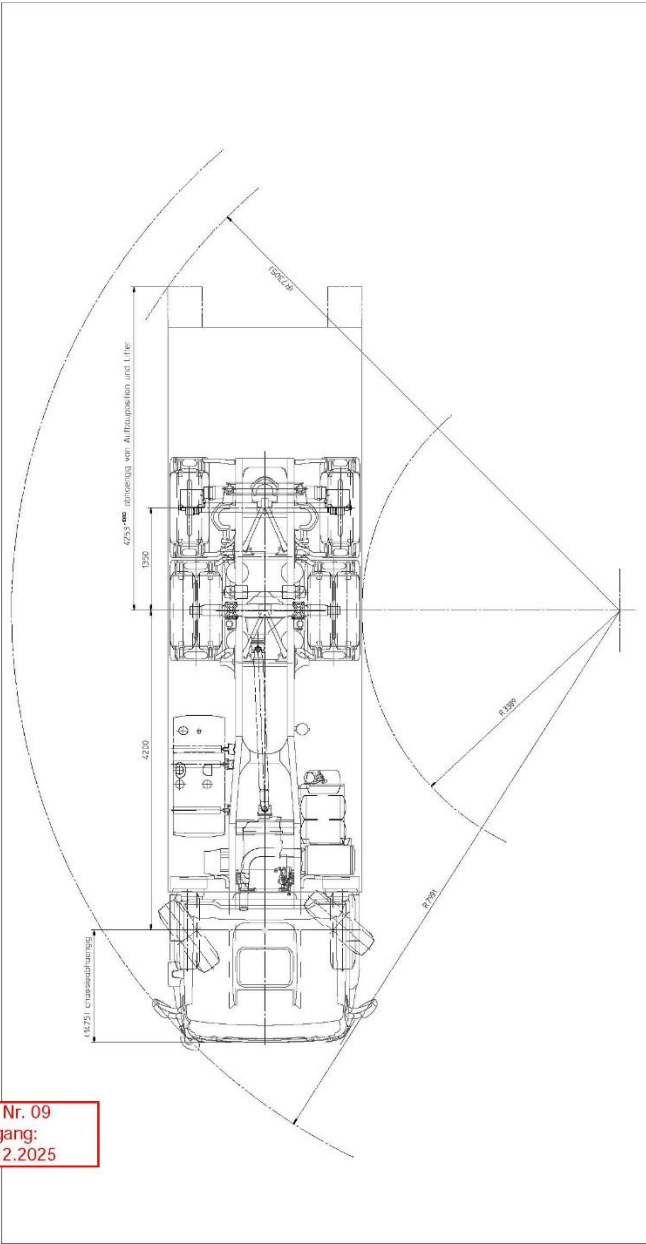


Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für Fahrzeug-Überhänge:
a = 3,0 m (Fahrzeugheck)
b = 1,5 m (Fahrzeugfront)
c = 0,8 m (vorn links/rechts)
d = 0,4 m (seitlich links/rechts)



Lfd. Nr. 09
Eingang:
01.12.2025



FAUN Abfallentsorgungs-Aufbau	POWERPRESS 524	Zeichnungs-Nr.: 09TGS005_Kurve
Fahrgestell Typ: MAN-TGS 26.320 6x2	Radstand: 4200 Fhs.: Medium	
Nur zur Information: zukünftige Änderungen werden nicht nachgefragt. Technische Änderungen vorbehalten.		
		Datum: 02.02.2009



AW: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Bauleitplanverfahren "Obere Heide" sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren "Obere Heide" Bereich des Bebauungsplans "Obere Heide"
<planungsbuero@stadtfreiraum.de> 04.12.2025 18:22

2 Anhänge - 2,8 MB

Elz Bebauungsplan Obere Heide.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 in Standardtiefe nach TKG 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://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> 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.

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

Beschlussempfehlungen:

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

Lfd. Nr. 10
Eingang:
04.12.2025

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 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, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de).

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 in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

Str. 70, 56073 Koblenz
+49 261 (Tel.)
+49 521 (Fax)
E-Mail:
www.telekom.de



Lfd. Nr. 11
Eingang:
09.12.2025



Landesbetrieb Mobilität Diez · Postfach 20 13 65 · 56013 Koblenz

Planungsbüro
Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4

65549 Limburg

Neue Postanschrift seit
17.02.2025:
Landesbetrieb Mobilität
Diez
Postfach 20 13 65
56013 Koblenz

Ihre Nachricht:
vom 18.11.2025

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
FNP-OG Elz(Hessen) Än-
derung IV/40

Ansprechpartner(in):
[REDACTED]
E-Mail:
[REDACTED]

Durchwahl:
+49 6432 92006 [REDACTED]
Fax:

Datum:
8. Dezember 2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Elz (Hessen) für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.11.2025 haben Sie uns die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Elz (Hessen) für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ der zur Stellungnahme zugeleitet.

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen bzw. Waldflächen dargestellte Grundstücke künftig als Gewerbebauflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich nahezu vier Kilometer westlich des Siedlungsbereiches von Elz und grenzt unmittelbar an die Landesgrenze vom Rheinland-Pfalz und die dort befindliche Ortsgemeinde Görgeshausen.

Zudem liegt das Plangebiet im Zuge der freien Strecke der rheinland-pfälzischen Landesstraße 325. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zur L 325 auf rheinland-pfälzischer Seite erfolgen.

Besucher:
Goethestraße 9
65582 Diez

Fon: 06432 / 92006-0
Fax: 06432 / 92006-5999
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Franz-Josef Theis
Stellvertreter:
Lutz Nink



Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Dem vorliegenden Bebauungsplan kann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt werden, sofern die nachfolgend aufgeführten straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Belange berücksichtigt werden:

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 325 ist, wie derzeit auch vorgesehen, der in § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG Rlp) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten (Bauverbotszone). Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen (§ 24 LStrG Rlp).
2. Veränderungen am vorhandenen Gelände durch Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind uns gesondert mit ergänzenden Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) zur Genehmigung vorzulegen. Sodann kann eine Ausnahmegenehmigung von Anbauverbot erteilt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 22 Abs. 5 LStrG Rlp erfüllt werden.
3. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über den vorhandenen Anschluss mit Linksabbiegespur im Zuge der L 325 zwischen Netzknoten 5513114 und 5513001 bei Station 0,620 zu erfolgen.
4. Die im Einmündungsbereich Zufahrt/L 325 freizuhaltenen Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln. Sie betragen vom 3-Meter-Punkt mindestens 200m in beide Richtungen. Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden. Die Sichtflächen sind in den Plan einzutragen.
5. Bei der bestehenden Zufahrt handelt es sich derzeit nicht um eine öffentliche Straße im Sinne des § 3 LStrG Rlp sondern um eine private Zuwegung. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anlegung und Nutzung von Zufahrten zu den freien

Die Bauverbotszone liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung eingehalten. Die Gestaltung, Abmessungen und Lage von Werbeanlagen sind durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Für die Realisierung der Planung sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone notwendig.

Die Verkehrliche Erschließung soll über den vorhandenen Anschluss erfolgen.

Die Ermittlung der freizuhaltenen Sichtflächen werden ermittelt und in den Verfahrensunterlagen dargestellt.

Lfd. Nr. 11
Eingang:
09.12.2025

- 3 -

Strecken klassifizierter Straßen eine gebührenpflichtige Sondernutzung im Sinne der §§ 41, 43, 47 LStrG Rlp darstellt, die der Erlaubnis der Straßenbaubehörde bedarf. Vor Baubeginn haben die jeweiligen Bauherren beim Landesbetrieb Mobilität Diez die Sondernutzung rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Diese Antragstellung entfällt, sofern der Landesbetrieb Mobilität Diez in einem Bauantragsverfahren beteiligt wird. In diesem Fall wird die Sondernutzungserlaubnis im Rahmen des Bauantragsverfahrens ausgesprochen.

6. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L 325 lückenlos einzufrieden (§ 12 LBauO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO und Abs. 6 LBauO).
7. Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen.
Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der L 325, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.
Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 325 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.
8. Im Hinblick auf die L 325 und den damit verbundenen Verkehrslärm hat die Ortsgemeinde Elz durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Elz hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die L 325 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 5706 Kfz/24h auf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Im Auftrag

■■■■■

■■■■■

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Schallimmissionsprognose wird zum nächsten Verfahrensschritt erstellt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Lfd. Nr. 14
Eingang:
18.12.2025



Verbandsgemeindeverwaltung - 56402 Montabaur

Gemeindeverwaltung Elz
Bauamt
Sandweg 45
65604 Elz

Per Email:
bauamt@elz-ww.de
beteiligungsverfahren@stadtfreiraum.de

IM NAMEN DER ORTSGEMEINDE GÖRGESHAUSEN

Bauleitplanung



Unser Zeichen

Datum: 18.12.2025

**Bauleitplanungen der Gemeinde Elz
Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie parallele Änderung des geltenden
Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Ihr Anschreiben vom 18.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Görgeshausen nimmt als Eigentümerin der bestehenden Zufahrt / Anbindung an das geplante Gewerbegebiet „Obere Heide“ sowie als Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung Gebrauch und übermittelt folgende Stellungnahme und Vorschläge:

Die Gemeinde Görgeshausen hat mit der Gemeinde Elz bereits inhaltliche Abstimmungen und Vorgespräche geführt. Ziel dieser Stellungnahme ist es, die vertraglichen und bauplanerischen Voraussetzungen so zu gestalten, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes und die Anbindung über die gemeindeeigene Zufahrt (Gemarkung Görgeshausen, Flur 8, Flurstück-Nr. 855/4) für unsere Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Infrastruktur der Ortsgemeinde nicht unverhältnismäßig belastet wird und das Ortsbild gewahrt bleibt.

Die Ortsgemeinde möchte nochmal darauf hinweisen, dass die Nutzung der Anbindung an das Gewerbegebiet nur auf Grundlage einer gesonderten vertraglichen Regelung gestattet werden kann. Der Vertrag muss sichere, kontrollierbare und dauerhaft wirksame Festlegungen enthalten; insbesondere zu Erhaltungs- und Ausbaulasten, Haftungsfragen, Winterdienst, Kostentragungen usw. Der Vertrag ist frühzeitig zu erarbeiten; spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Elz und der Ortsgemeinde abzuschließen.

In den bisherigen Abstimmungen bestand Einigkeit darüber, dass keine Tankstellen vorgesehen werden sollen. Wir möchten daher anregen, diesen Ausschluss auch in den Textfestsetzungen zu verankern (siehe derzeitige Textziffer 1.2 – Nr. 2). Gleichzeitig regen wir an, dass auch nochmal ausdrücklich Rasthöfe oder vergleichbare Einrichtungen ausgeschlossen werden sollten.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur

Hausanschrift:
Konrad-Adenauer-Platz 8
56410 Montabaur
www.vg-montabaur.de

Postleitschrift:
Postfach 1262
56402 Montabaur

Konten der Verbandsgemeindekasse:

Sparkasse Westerwald-Sieg
Nassauische Sparkasse
Westerwald Bank eG
Postbank Frankfurt

IBAN: DE 97 5735 1030 0000 5000 17
IBAN: DE 92 5105 0015 0803 0002 12
IBAN: DE 79 5739 1800 0097 0000 00
IBAN: DE 94 5001 0030 0010 8006 03

BIC: MALADE31AKH
BIC: NASSDE33XXX
BIC: GENODE33HAN
BIC: BFSWDE33HAN

- 2 -



Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Elz setzt sich für die Vertragsgestaltung mit der Ortsgemeinde in Verbindung.

Lfd. Nr. 14
Eingang:
18.12.2025

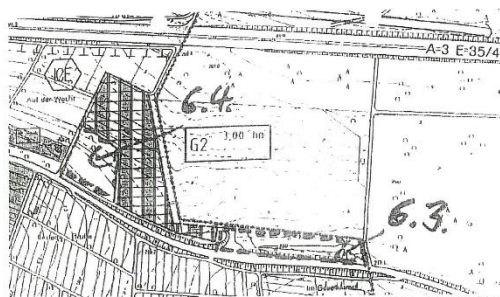
Tankstellen o.ä. erzeugen nachweislich zusätzlichen erhöhten Ziel- und Durchgangsverkehr, auch durch ortsfremde Verkehrsteilnehmer. Sowohl die Anzahl als auch das Gewicht der Fahrzeuge (inkl. Tanklastwagen) würden die Ortsdurchfahrt sowie die Zufahrt stark belasten. Neben den Verkehrsbelastungen sind ggf. Lärm- und Geruchsbelastungen durch diese Nutzungen zu erwarten – auch zu Nacht- und Ruhezeiten. Die Nähe zur Ortslage erhöht das Risiko von Gefahrenstoffereignissen und der Charakter eines geordneten Gewerbegebiets würde beeinträchtigt.

Wir begrüßen sehr, dass Motels im aktuellen Entwurf ausgeschlossen sind. Um Missverständnisse oder spätere Unklarheiten zu vermeiden, möchten wir anregen, auch Hotels, Pensionen, Hostels oder Boardinghäuser auszuschließen. Beherbergungsbetriebe führen zu stetigem An- und Abreiseverkehr, auch nachts und an Wochenenden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Gastronomie, Taxiverkehr, Lieferverkehre) über die Zufahrt wäre für die Anwohnerinnen und Anwohner eine erhebliche Mehrbelastung. Derartige Nutzungen bringen zusätzliche Infrastrukturbedarfe mit sich, die im Gewerbegebiet nicht zwingend notwendig sind.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass die o.g. Nutzungen auch zu Konflikten mit dem in unmittelbarer Nähe angrenzenden Friedhof bzw. dessen Besucher/-innen führen würden.

Darüber hinaus wird angeregt, unter Ziffer 1.4 – Nr. 3 auch zusätzlich noch „Diskotheken, Tanzbars und Nachtlokale“ mit auszuschließen, da diese mit den bereits ausgeschlossenen Nutzungen vergleichbar sind und von diesen ebenfalls unerwünschte „Trading-Down-Effekte“ ausgehen können.

In der Begründung auf Seite 16 wird ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Görgeshausen abgedruckt. Hier wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass der Bereich der gewerblichen Baufläche im Rahmen der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan erweitert wurde:



Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Montabaur, hier: Gemarkung Görgeshausen (Ziffer 6.3 und 6.4 stellen die zusätzlichen „gewerblichen Bauflächen“ dar).

Neben den bisher aufgeführten Punkten ist es aus Sicht der Ortsgemeinde Görgeshausen unabdingbar sicherzustellen, dass die Belange der Ortsgemeinde Görgeshausen berücksichtigt werden und keine unzumutbare Beeinträchtigungen für die Ortsgemeinde und ihre Bürger/innen entstehen. Wir regen daher für das weitere Verfahren die Erstellung einer Verkehrs- und

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Schallimmissionsprognose wird zum nächsten Verfahrensschritt erstellt.

Lfd. Nr. 14
Eingang:
18.12.2025

Lärmprognose an, um mögliche Beeinträchtigung auszuschließen bzw. um notwendige Maßnahmen zu erkennen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen, die insbesondere die Ortsdurchfahrt der Ortsgemeinde entlastet und zur Gewährleistung der Interessen der angrenzenden Wohnbebauungen beiträgt.

Abschließend wird ergänzt, dass westlich angrenzend an das geplante GE-Gebiet „Obere Heide“ der Gemeinde Elz seitens der Ortsgemeinde Görgeshausen ebenfalls die Entwicklung eines GE-Gebietes geplant ist. Hierfür wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss (BPL „Auf der Wacht“) im Ortsgemeinderat gefasst, der von Ihnen bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde und auch in der Begründung Erwähnung findet. Der Bebauungsplan „Obere Heide“ sollte daher keine Festsetzungen treffen, die eine Nutzung des westlich angrenzenden Bereiches als „GE-Gebiet“ beeinträchtigen. Die in der Planzeichnung aufgenommene Erschließungsstraße im Westen, die eine Verbindung beider GE-Gebiet ermöglichen würde, wird begrüßt.

Eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird ausdrücklich erwünscht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
19.12.2025



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



Runkel, 19. Dezember 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Elz
Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Ihr Schreiben vom 18.11.2025 -

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 Bebauungsplanes und zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes haben wir keine Bedenken vorzubringen, da keine Energieversorgungsanlagen der Syna GmbH betroffen sind.

Der gesamte Geltungsbereich wird zum heutigen Zeitpunkt durch die Energieversorgung Mittelrhein (evm) versorgt.

Zur Prüfung einer alternativen Strom-Anbindung, aus dem angrenzenden Netzgebiet der Syna, lassen Sie uns bitte vorab die hierfür notwendigen Leistungsbedarfswerte zukommen, da für die Anbindung der im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung eine Mittelspannungs-Kabelverlegung aus der Umspannanlage Staffel erfolgen müsste.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107 - 1060 · F 069 3107 - 1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Sebastian Lüthy · **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



Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 15
Eingang:
19.12.2025

- 2 -



Des Weiteren möchten wir Sie bitten uns am weiteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH





L 325, L 3447, Gemeinde Elz, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Obere Heide“ [Vorentwurf 11/2025]
und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwurf 11/2025]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 18.11.2025, Sabine Kraus

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Konversionsflächen des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich von Görgeshausen liegen auf der Landesgrenze von Rheinland-Pfalz und Hessen. Der hessische Flächenanteil ist im Besitz der Gemeinde Elz und soll auf rund 6,79 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der A 3 im Norden und der L 325 (Rheinland-Pfalz) im Süden.

Die Ortsgemeinde Görgeshausen stellt ihrerseits für ein Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Auf der Wacht“ auf, der westlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Heide“ anschließt.

Parallel soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz entsprechend angepasst werden.

STELLUNGNAHME

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kfz ist über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Bundeswehrdepots an die freie Strecke der L 325 in Rheinland-Pfalz vorgesehen und wird damit ausreichend gewährleistet sein. Von dort führt die L 325 in das benachbarte Görgeshausen mit der AS Diez der A 3 und nach Osten auf die L 3447 (Hessen) in Richtung Limburg – Staffel.

Eine gemeinsame innere Erschließung der Plangebiete „Obere Heide“ und „Auf der Wacht“ ist planerisch vorgezeichnet. Eine gemeinsame Nutzung der Zufahrt zur L 325 ist wahrscheinlich.

b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet besteht nicht. Ich erachte eine solche zwischen der Ortslage Görgeshausen und den künftigen Gewerbegebieten als sinnvoll.

Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV fehlt ebenfalls. Für zu erwartende Fahrgäste aus beiden Bundesländern, sollte eine zentrale Bushaltestelle vorausschauend im Plangebiet berücksichtigt werden. Die Bereitstellung der dafür erforderlichen Fläche, einschließlich einer möglicherweise notwendigen Wendeanlage, kann sich in einer späteren Planungsphase schwierig gestalten.

Beschlussempfehlungen:

Kraftfahrzeugverkehr

Keine Bedenken

Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personenverkehr

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung wird mit der Ortsgemeinde Görgeshausen diskutiert.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]
Verkehrliche Nachweise wurden nicht vorgelegt.

„Das Plangebiet ist aus Richtung Limburg - Staffel (über L 3447) sowie aus Görgeshausen (über L 325) zu erreichen, sodass sich die Verkehrsströme entsprechend der Ziele/Quellen aufteilen. ... Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation ... werden zum aktuellen Planungsstand nicht erwartet.“ (Begründung: 10.2 Verkehrslärm)

Im Gewerbegebiet sind verkehrsintensive Logistikunternehmen wie großflächige Speditionen und Verteilzentren, Betriebe der Systemgastronomie, Motels und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Begründung: 3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Die L 3447 wird räumlich vom Bebauungsplan „Obere Heide“ zwar nicht tangiert, aber von den zu erwartenden Verkehren betroffen sein.

Wegen der geographischen Lagegunst der benachbarten AS Diez der A 3 auf Höhe von Görgeshausen, gehe ich davon aus, dass der weit überwiegende Teil des planinduzierten Verkehrs von der L 325 dorthin aufgenommen werden wird.

Aufgrund ihres Ausbauzustandes, wird die L 3447 die auf sie entfallenden Verkehre des Plangebiets leistungsfähig abwickeln können.

Zugangs- und Zufahrtsverbot, Anbauverbot und Anbaubeschränkung [§§ 19, 23 HStrG]
Zugänge und Zufahrten zur L 3447 sieht der Bebauungsplan „Obere Heide“ nicht vor. Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszonen werden von seinen Festsetzungen nicht betroffen.

Auflagen zur Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

BLENDUNG, ABLENKUNG

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden, Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der L 3447 nicht blenden oder ablenken.

WERBUNG, WEGWEISUNG, BESCHILDERUNG

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der L 3447 unzulässig. Nötige Wegweisung, und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Sonstige Informationen

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3447, sind bei Bedarf von der Gemeinde Elz zu veranlassen.

Weitere Hinweise

- Die L 3447 soll im Bebauungsplan bezeichnet werden.
- Personenbezogene Daten vorliegender Stellungnahme dürfen nicht veröffentlicht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Keine Bedenken

Zugangs- und Zufahrtsverbot, Anbauverbot und Anbaubeschränkung

Keine Bedenken

Auflagen zur Verkehrssicherheit

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Realisierungsphase mit den zuständigen Polizei- und Straßenbehörden abgestimmt.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sonstige Informationen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Hinweise

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die L 3447 ist nicht innerhalb des Kartenausschnittes dargestellt. Ein Hinweis darauf erfolgt.



Lfd. Nr. 18
Eingang:
05.01.2026

Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



40.10
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65536 Limburg

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstr. 4

65549 Limburg

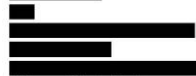
Auskunft erteilt



Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz
Grundsatzangelegenheiten, Dorf- und
Regionalentwicklung

Auskunft erteilt



Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589
Hadamar

Schiede 43, 65549 Limburg
TöB – Elz – „Obere Heide“ – B-Plan u.
Änderung FNP „Obere Heide“

5. Januar 2026

Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Guten Tag,

wir nehmen Bezug auf Ihr E-Mail vom 24. November 2025 hinsichtlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Obere Heide“ sowie die parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Heide“.

Die Kreisverwaltung Limburg-Weilburg wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eine Abfrage innerhalb unserer Fachdienste hat drei relevante Rückmeldungen ergeben.

Weitere Fachdienste sahen keine Notwendigkeit der Stellungnahme oder sehen keine Bedenken.

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 – 15:30 Uhr	Kreissparkasse Limburg IBAN: DE 41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEFILIM
Donnerstag 8:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr	Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE 10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEFIWEI
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr	Nassauische Sparkasse IBAN: DE 16 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/

Lfd. Nr. 18
Eingang:
05.01.2026

Fachdienst Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung „Ober der Heide“.

Auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, sollte verzichtet werden.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Gerne geben wir zu den überlassenen Unterlagen unsere nachfolgende Stellungnahme ab. Diese berücksichtigt entsprechend der Anlage zum Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 die Belange des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes sowie des bodengebundenen Rettungsdienstes als Teil der Gesundheitspflege und des Sozialwesens.

1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.02.2008 zur Hilfsfrist nach dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz:

„Die nach § 3 Abs. 2 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) vorgeschriebene Hilfsfrist von 10 Minuten ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Elz sicherzustellen. Sollte dies aufgrund der geografischen Lage nicht der Fall sein, ist im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Aufgabenwahrnehmung mit der übernehmenden Gebietskörperschaft erforderlich.“

2. 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:

Beschlussempfehlung

Fachdienst Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement

Keine Bedenken

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind nicht vorgesehen.

Fachbereich Gefahrenabwehr

1. Hilfsfrist nach dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, geprüft und berücksichtigt.

2. Löschwasserversorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, geprüft und berücksichtigt.

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 harten Bedachung oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer weichen Bedachung
groß	Bei überwiegender Bauart mit <u>nicht</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder <u>nicht</u> feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; weichen 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

mittel:
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. 18
Eingang:
05.01.2026

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

3. Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Untere Naturschutzbehörde

Nach Beteiligung des Naturschutzbeirates nehmen wir wie folgt Stellung.

Änderung des Flächennutzungsplanes (Az.: 20250880)

Gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir merken jedoch kritisch an, dass der jetzt auftretende Bedarf an Gewerbegebietsflächen sehr hoch erscheint, vor allem, da man das Gebiet „Hintern Entenpfuhl“ kurz vorher in das Verfahren eingebracht hat ohne auf die konkrete weitere jetzige Folgeplanung hinzuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan um ggf. auftretende Doppelungen zu vermeiden.

Bebauungsplan „Obere Heide“ (Az.: 202500879)

Gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken hinsichtlich der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange.

Die Grundlagenerfassung ist sehr ausführlich, die daraus resultierende Maßnahmen eher nicht. Die bisher geplanten Maßnahmen sehen wir weder als ausreichend noch als überzeugend an.

Unsere Bedenken richten sich gegen die geplante Umgestaltung vor allem der Windwurffläche. Unter dem Titel Waldrandgestaltungsmaßnahmen soll die Hälfte der Fläche mit Stauden, Kräutern und Wiesengesellschaft zu einem Saum entwickelt werden (M 3).

Dazu kommt eine Vielzahl von offen zu haltenden Wasserflächen, deren Existenz von Regenwasser und Offenhalten abhängt.

Der Windwurfbestand ist überwiegend durch Gehölzsukzession geprägt, die jedoch stark mit Brombeere besetzt ist. Die Brombeere wird bei fortschreitender Bewaldung durch Schatten verdrängt werden, ansonsten jedoch kann sie nur durch massive Eingriffe bzw. andauernde Mahd beseitigt werden.

Hinsichtlich des Angebots an Ersatzlebensräumen, werden bisherige Strukturen und damit auch Tiere näher an die Autobahn gebracht und gleichzeitig von der anderen Seite durch das entstehende Gewerbegebiet bedängt. Im Grunde entsteht ein ca. 100 m breiter schmaler Korridor als Sackgasse, wenn auf rheinland-pfälzischer Seite das Gewerbegebiet realisiert wird.

Untere Naturschutzbehörde

Änderung des Flächennutzungsplanes (Az.: 20250880)

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedarfe für beide Verfahren sind mit dem RP Gießen unter Wahrung des Datenschutzes nachgewiesen worden.

Bebauungsplan „Obere Heide“ (Az.: 202500879)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Maßnahmenplanung wird in der Fortführung der Verfahrensunterlagen konkretisiert. Die Waldrandgestaltungsmaßnahmen finden in enger Abstimmung mit Hessen Forst statt.

Lfd. Nr. 18
Eingang:
05.01.2026

Aus unserer Sicht bedeutet die Ausgleichsplanung eine Waldumwandlung in eine Halboffenlandschaft, die häufig zu pflegen ist und eines umfangreichen Unterhaltungsregimes sowie eines Monitorings bedarf.

Wir sehen weder die Voraussetzungen für eine Herausnahme aus der der Bewirtschaftung so nicht gegeben. Voraussetzung für eine Herausnahme aus der Bewirtschaftung ist üblicherweise das Erreichen eines gewissen Alters-/Erntezustandes. Die Windwurffläche ist derzeit nicht bewirtschaftet. Nach unserer Kenntnis ist eine Aufforstung dort bisher nicht Priorität gewesen. Es ist heutzutage im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nur noch auf wenigen Standorten üblich mit Nadelholz als Hauptbaumart aufzuforsten. Eine Sicherung ist rechtliche Folge bei Satzung und fachlich weder als Vermeidung, Minimierung noch als Ausgleich zu sehen (siehe S. 48 Umweltbericht; Maßnahme M 1).

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Halboffenlandfläche entlang der BAB 3 im Gegensatz zu einer Aufforstung keinen Lärmschutz gegenüber der Autobahn bietet.

Da die vorgelegte Planung erst im weiteren Verlauf des Verfahrens durch den Verfahrensträger konkretisiert wird, erfolgt die abschließende Stellungnahme zu dem entsprechenden Zeitpunkt.

Waldunterbrechung durch Straßen/Wege

Aus unserer Sicht wird die mehrfache Durchbrechung der bisher zusammenhängenden Waldstruktur durch eine 8 m breite Straße als Anschluss an das geplante Gewerbegebiet Görgeshausen und auf der Seite zur Autobahn durch einen 5 m breiten Forstweg abgelehnt.

Soweit die Planung beibehalten wird, ist zu prüfen ob die entstehenden Teilstücke zwischen Forstweg und Straße sowie insbesondere das Teilstück zwischen der 8 m breiten Straße und Landstraße L325 noch als Wald gelten können.

Funktional werden die Waldreststücke alleine schon durch das geplante Gewerbegebiet (Begründung S. 10/11) auf der rheinland-pfälzischen Seite zu Görgeshausen mehr als nur eingeschränkt sein. Hinzu kommen absehbare Änderungen und Aufwendungen aufgrund entstehender Verkehrssicherheitspflichten durch den Eigentümer.

Hinsichtlich des Forstweges mag dieser eine 5m Parzelle bereits haben, ist aber soweit die Bilder zutreffen als erdgebundener, wiesenartiger Weg im Bestand zu sehen. In Teilen scheint er örtlich auch nicht vorhanden zu sein. Hinsichtlich des geplanten Ausbaus (Breite, Bauart) fehlen uns die Angaben zur weiteren Beurteilung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Wir können bisher keine Konzeption für den Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen erkennen. Wir weisen auf die Regelungen für Ausnahmen bzw. Befreiungen hin.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht als vollständig abgehandelt und somit nicht beurteilbar. Es fehlt nach der lobenswerten Erhebung jedoch eine Konzeption auch hinsichtlich notwendiger CEF-Maßnahmen.

Beispielsweise ist der für den Wegfall von Baumhöhlen notwendige Strukturersatz bisher vernachlässigt worden. Das betrifft sowohl die Höhlenbrüter, als auch die Fledermäuse, zumal letztere regelmäßig ihre Quartiere wechseln und man nicht sagen kann, bei der

Waldunterbrechung durch Straßen/Wege

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gem. Hessen Forst handelt es sich bei den Flächen innerhalb der Konversionsflächen nicht um Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. § 2 HWaldG. Der Anschluss an das geplante Gewerbegebiet dient der Anbindung und Erschließung und wird sowohl von der Gemeinde Görgeshausen sowie auch von der Gemeinde Elz zur interkommunalen Zusammenarbeit befürwortet.

Der Forstweg befindet sich im Bestand und wird gem. Forderung von hessen-Forst für die weitere Waldbewirtschaftung und Pflege durch die Festsetzung gesichert. Ein Ausbau ist nicht beabsichtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der ergänzenden Kartierungen nach der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung konnte der im Natureg-Viewer dargestellte Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop „Zwergstrauch-Heide“ aufgrund der Flächengröße, Ausprägung und fortgeschrittenen Sukzession fachlich nicht bestätigt werden.

Ein Erfordernis für eine Ausnahme oder Befreiung ergibt sich daher nicht.

Lfd. Nr. 18
Eingang:
05.01.2026

Nachsuche waren keine drin, daher sind sie nicht betroffen. Das kann in ein paar Monaten oder auch Tagen ganz anders sein.

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 in der Begründung unter 11.2 erfreulicherweise die Beleuchtung sachgerecht abgehandelt. Hier oder an anderer geeigneter Stelle vermessen 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).

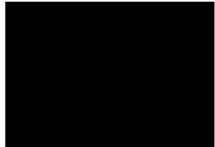
Eine Klarstellung wäre aus unserer Sicht notwendig, um sowohl im Planungs- wie auch im Genehmigungsverfahren praktikable Festsetzungen zu haben.
Wir bitten um zur Vermeidung von Rechtsverletzungen um Beachtung.

Eingriff- /Ausgleich/ Monitoring

Bei den geplanten Maßnahmen empfehlen wir darauf zu achten, dass diese an sich nicht auch noch einen erheblichen Eingriff (bspw. Bau von Wasserbecken) 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.

Wir bitten um Berücksichtigung vorgenannter Belange.

Fragen beantworten wir gerne.



Artenschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der Kontrolluntersuchungen sowie die Bewertung des Habitatveränderung wird in der Fortführung der Verfahrensunterlagen konkretisiert.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Klarstellung und zur Sicherstellung einer praktikablen und vollzugsfähigen Regelung im Planungs- und Genehmigungsverfahren wird folgende Festsetzung redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Hierzu zählen insbesondere:

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

Eingriffs- /Ausgleich/Monitoring

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmenentwicklung innerhalb der Windwurfflächen findet in enger Abstimmung mit Hessen Forst statt. Es wird die Anlage von Himmelsteichen und keine „Wasserbecken“ vorgesehen.

Regierungspräsidium Gießen

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Sabine Kraus
Odenwaldstraße 4

65549 Limburg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00027#2025-00002

Bearbeiter/-in:

Telefon: +49 (641) [REDACTED]

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Datum: 12. Januar 2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Obere Heide“ in Elz
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 18.11.2025, hier eingegangen am 20.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

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

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 11,6 ha die Konversionsfläche eines ehemaligen Bundeswehrdepots umgenutzt werden, um eine Gewerbliche Baufläche darzustellen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 zu ca. 8,9 ha als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Nördlich wird zu ca. 2,7 ha ein *VRG für Forstwirtschaft* festgelegt. Gleiches sieht auch der Regionalplanentwurf (RPM-E) Stand 2025 vor.

Die in der Plankarte ausgewiesenen VRG Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpg.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.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.



Beschlussampehlung:

Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein intensiver Informationsaustausch der angeführten Hinweise und Belange hat in einem Telefonat stattgefunden. Die offenen Hinweise werden in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Die Bauleitplanung weist 6,8 ha Gewerbefläche aus.

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 2 -

(vgl. Ziel 5.3-2 des RPM 2010). Die Planung entspricht hier somit grundsätzlich diesem Ziel.

Allerdings ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010).

Laut Begründung stehen aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und der vollständig abgeschlossenen Vermarktung von Baugrundstücken in den bestehenden Gewerbegebieten keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung, um zukünftig Wachstum und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden die Gebiete „Depot Elz“ und „Entenpfuhl“ als geeignete Standorte identifiziert, da die übrigen Untersuchungsgebiete für die wohnbauliche Entwicklung oder Erweiterung angrenzender Gewerbebetriebe vorbehalten sind.

Im Hinblick auf den Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird in der Begründung aufgeführt, dass im Vorfeld der Bauleitplanung eine Bedarfsanalyse unter den Gewerbetreibenden in der Gemeinde durchgeführt wurde und bereits zahlreiche mittelständische Gewerbebetriebe aus dem Gemeindegebiet Elz sowie regional ansässige Betriebe Interesse bekundet haben. Laut Begründung übersteigen die gemeldeten Bedarfe und Flächenanforderungen die Kapazität des aktuell noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Entenpfuhl“ deutlich. Nähere Informationen zu dieser Bedarfsanalyse finden sich allerdings in der Begründung nicht, daher ist z. B. nicht ersichtlich, auf welchen Zeitraum sich die eingegangenen Interessensbekundungen beziehen (wann wurde abgefragt?) und insbesondere, wie viele Betriebe welche Flächen konkret benötigen (Standortgröße, Flächenanforderung). Auch ist nicht ersichtlich, wie viele dieser Interessensbekundungen bereits im Rahmen des ebenfalls laufenden Bauleitplanverfahrens „Hinter dem Entenpfuhl“ abgedeckt werden können. Aus den Planunterlagen lässt sich jedoch ein zusätzlicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen in dem vorgesehenen Umfang von ca. 11,6 ha bisher nicht ableiten. Dies ist im weiteren Verfahren zu überarbeiten. Die Fläche kann zudem nur bedarfsgerecht und in Bauabschnitten entwickelt werden. Hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Elz und der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen.

Der Regionalplan-Entwurf wurde bereits zum zweiten Mal offengelegt, der Beschluss zur Vorlage zur Genehmigung ist für September 2026 vorgesehen. Vor diesem Hintergrund möchte ich darauf hinweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung der jeweils gültige Regionalplan zu beachten ist. Der RPM-E legt für jede Kommune für den Planungszeitraum einen maximalen Gewerbeflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum fest. Der Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf. Von diesem Flächenbedarf sind unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Kommunen im Planungszeitraum aktivierbare Flächen im

Die Bedarfsanalyse wird in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen ergänzt.

Aufgrund des hohen Bedarfs sind keine bedarfsgerechte und einzelne Bauabschnitten vorgesehen.

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 3 -

Bestand abzuziehen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM-E). Der künftige maximale Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Elz beträgt voraussichtlich 5 ha (endogener Bedarf), die vorliegende Planung – gerade auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“ – übersteigt diesen Bedarf allerdings erheblich. Zur vollständigen Entwicklung der Fläche wäre gemäß der Zielfestlegung im RPM-E dann ein Abweichungsverfahren von Zielen der Raumordnung erforderlich.

Die VRG für Forstwirtschaft müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind Inanspruchnahme (Rodung) sowie Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen (vgl. Ziel 6.4-1 des RPM 2010). Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt. Außerdem werden weitere Maßnahmen wie die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Zusätzlich wird im nördlichen Teil eine Verkehrsfläche (Zweckbestimmung „Forstweg“) festgesetzt. Den forstwirtschaftlichen Belangen ist damit ausreichend Rechnung getragen.

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich. Der konkrete Bedarf der einzelnen Interessenten ist detaillierter darzustellen; daneben muss sich mit Ziel 5.2-5 des RPM-E zum max. Gewerbeflächenbedarf auseinandergesetzt werden. Außerdem sind bedarfsgerechte Bauabschnitte im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Für die abschließende rechtliche Beurteilung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bzw. des Wirksamwerdens der Flächennutzungsplanänderung rechtskräftige Regionalplan maßgebend.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Bitte legen Sie für das beplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z. B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Der Bedarf einzelner Interessenten werden in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen vorgenommen und dem RP Gießen zur Verfügung gestellt. Bedarfsgerechte Bauabschnitte sind nicht vorgesehen.

Dez. 41.1 Grundwasser, Wasserversorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wasserver-/- und entsorgung soll über die Gemeinde Görgeshausen in Abstimmung mit der VG Montabaur stattfinden. Die Gemeinde Elz befindet sich hierzu in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur (Werke).

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 4 -

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen, welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden.

Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken, solange die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt ist und der gesamte entstehende Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Abschließend möchte ich 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) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: ████████ Dez. 41.3, Tel.: ████████)

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll den Unterlagen zufolge über die Kläranlage südlich von Görgeshausen erfolgen. Inwiefern die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, ist mit der zuständigen Wasserbehörde sowie dem zuständigen Betreiber in Rheinland-Pfalz abzustimmen. Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Zur Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts kann eine Dachbegrünung sinnvoll sein. Diese reduziert Niederschlagsabflussspitzen, verzögert die Abgabe in die Kanalisation und verbessert das Mikroklima. Besonders eine intensive Dachbegrünung (Aufbau > 10 cm) wird begrüßt. Die

Im Zuge der Vorabstimmung wurde mitgeteilt, dass durch die Ortsgemeinde Görgeshausen bzw. die Verbandsgemeindewerke Montabaur grundsätzlich eine Trinkwasserversorgung in einer Größenordnung von ca. 50 bis 80 m³ pro Tag möglich ist.

Dez. 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Elz stimmt sich hierzu mit der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie der Verbandsgemeinde Montabaur (Werke) ab. Nach bisherigem Stand ist ein Anschluss an die südlich von Görgeshausen gelegene Kläranlage möglich. Für das geplante Gewerbegebiet stehen ausreichende Abwasserkapazitäten zur Verfügung; das mögliche Aufnahmevolumen beträgt etwa 50 bis 80 m³ Abwasser pro Tag. Bei personalintensiven Betrieben ist vorab eine Schmutzfrachtberechnung zur Einzelfallprüfung vorzulegen.

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 5 -

Aufnahme einer textlichen Festsetzung für geeignete Dachflächen wird empfohlen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis kommunaler Einleitungen ist das Regierungspräsidium Gießen. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Zum Schutz des Gewässers vor hydraulischer und stofflicher Überlastung ist eine Rückhalteeinrichtung mit ggf. erforderlicher Behandlung vorzusehen. Die Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflussspende der Rückhalteeinrichtung usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

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

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände gegen die für diese Gelände vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Flächennutzungsplanänderung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der Vornutzung des Geländes und der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Aussage möglich, ob wegen möglicher schädlicher Bodenveränderungen auf diesem Gelände die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und dementsprechend eine Gesundheitsgefahr oder Schädigung für Leib und Leben durch die Bebauungsplanung nicht entsteht.

Das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, weist ausdrücklich darauf hin, dass der Stellungnahme meines Hauses aus dem Jahr 2008 (Aufhebung des Altlastenverdachts) aus heutiger fachlicher Sicht widersprochen wird.

Im Bebauungsplan ist daher mindestens Folgendes aufzunehmen:

- Bei dem Gelände handelt es sich um eine **altlastenverdächtige Fläche** (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Dez. 41.4 Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Eingang der Stellungnahme fand eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, statt. Die bodenschutz- und altlastenfachlichen Belange wurden dabei vor dem Hintergrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Treibstoffdepot, der vorliegenden Gutachten/Untersuchungen sowie der geplanten Umnutzung zu gewerblichen Zwecken erörtert.

Die konkrete Untersuchung, Bewertung und Freigabe einzelner Flächen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Bau-, Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Den bodenschutz- und altlastenfachlichen Belangen auf Ebene der Bauleitplanung wird durch die Festsetzung einer bodenschutz- und altlastenfachlichen Baubegleitung sowie durch ergänzende Hinweise in die Planunterlagen Rechnung zu tragen.

- Die bisher durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen lassen für das Gesamtgelände keine flächendeckende Bewertung in Bezug auf die Anforderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c, i BauGB) zu.
- Aus fachlicher Sicht ist keine Aussage möglich, ob die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gewahrt sind und dementsprechend eine Gesundheitsgefahr oder Schädigung für Leib und Leben durch die Bebauungsplanung nicht entsteht.
- Im Hinblick auf die Vornutzungen, die bereits bekannten Kontaminationen des Geländes (1977, MKW-Bodenverunreinigung neben Kanister-Abfüllplatz DK; 2008 MKW-Kontaminationen unterhalb Bodenplatte Halle 18) und aufgrund der unzureichenden Untersuchung der Fläche insbesondere im Hinblick auf das Grundwasser kann vorliegend auch eine Betroffenheit des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.
- **Vor** jeder Umnutzung des Geländes, vor bodeneingreifenden Maßnahmen und insbesondere vor der im Bebauungsplan vorgesehenen sensibleren Nutzung ist daher das gesamte Plangebiet einer vertiefenden Untersuchung zu unterziehen.
- Alle Bodeneingreifenden Maßnahmen, einschließlich der Aufnahme von Betonplatten und Versiegelungen sind von einem in bodenschutzrechtlich qualifizierten Fachgutachter zu überwachen.
- Lagerflächen sind möglichst rückzubauen und alle technischen Anlagen wie Öltank und Abscheider/Schlammfang und entsprechende Zu-/Ableitungen etc. sind auszubauen. Sollen Bodenplatten der Kraftstofflager erhalten bleiben, sind vor deren Überbauung umwelttechnische Untersuchungen erforderlich.
- Bei durch Bodeneingriffe freigelegten Flächen ist grundsätzlich eine bodenschutzrechtliche Freimessung des gewachsenen Bodens auf einen standortspezifischen, noch mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, abzustimmenden Parameterumfang erforderlich.
- Das Grundwasser ist mindestens auf die standortrelevanten Parameter MKW, PAK, Benzo(a)pyren, BTEX, Zn, Pb, LHKW, Phenole zu untersuchen.
- Eine **vorherige Abstimmung** mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, einschließlich Vorlage eines Untersuchungskonzeptes für die vertiefenden Untersuchungen wird **dringend empfohlen**.
- Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes wird einer möglicherweise geplanten Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände grundsätzlich nicht zugestimmt. Ausnahmen können im Einzelfall mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, abgestimmt werden, wenn weitere umwelttechnische Untersuchungen vorliegen, die eine unschädlichen Versickerung nachweisen.
- Alle ermittelnden Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zeitnah zur Bewertung, Freigabe oder Festlegung ggf. weiterer erforderlicher Maßnahmen vorzulegen.
- **Hinweis**
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sind die Arbeiten an dieser Stelle abubrechen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, ist unverzüglich zu informieren.
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung

Folgende Festsetzung und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

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

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

Hinweise

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

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 7 -

behindern können, sind bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu unterlassen (§ 4 Abs. 2 HAItBodSchG).

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind mindestens die hier dargelegten erforderlichen Maßnahmen vor der Umnutzung des Geländes, vor bodeneingreifenden Maßnahmen und insbesondere vor der im Bebauungsplan vorgesehenen sensibleren Nutzung (Wohnen und Arbeiten) erforderlich.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagern, 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 das vorliegend betroffene Grundstück gibt es folgenden Eintrag in der Altflächendatei:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchenklasse (1-6)
533.006.010-001.044	Elz / Elz	Flur 11, Flurstück 3 UTM-Ost: 426599.147 UTM-Nord: 5584798.806	Altstandort / Treibstofflager der Bundeswehr	5



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Historie des Geländes

Seit den 40er Jahren wird das Gelände als Treibstofflager genutzt. Zunächst wurde ein Treibstofflager von den französischen Streitkräften auf

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 8 -

dem Gelände errichtet (Pläne hierzu liegen nicht vor). Danach wurde das Treibstofflager „Elz / Görgeshausen“ (Ende der 50er bis 1977) von der Bundeswehr weiter ausgebaut.

Insgesamt wurden 17 Lagerplätze und Lagerhallen zur Kraftstofflagerung errichtet. Dazu kamen 2 Abfüllplätze im südlichen Bereich, außerdem Abscheideranlagen, Lagerhäuser für Öle und Fette, Heizöltanks, Lagerplätze und eine Halle für Brandschutzfahrzeuge. Die letzten Umbauten (Einbau von Lagertanks und Abscheideranlage) erfolgte in den 90er Jahren. Danach erfolgte eine Nutzung des Geländes durch die ARGEN zum Neubau der Bahnstrecke Köln - Rhein/Main.

Die Landesgrenze von Rheinland-Pfalz und Hessen trennt das Gelände in 2 Teile. Der überwiegende Teil liegt in Hessen (88.600 m² Hessen + 16.700 m² Rheinland-Pfalz).

Das Gelände soll zu einem Gewerbegebiet mit Flächen für das produzierendes Gewerbe und Handwerk umgewandelt werden. Teilweise ist zudem die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen geplant. Diese geplanten Nutzungen stellen gegenüber der bisherigen eine sensiblere Nutzung des Geländes dar.

Gutachterliche Erstbewertung 2001

Im Rahmen einer Erstbewertung (2001, KOCKS Consult GmbH, beauftragt vom Bundesvermögensamt Kassel) wurden 31 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) identifiziert. Für 11 dieser KVF wurden auf Basis der Ergebnisse der Erstbewertung orientierende umwelttechnische Untersuchungen mittels Rammkernsondierungen vorgeschlagen. Für die restlichen Flächen wurde eine gutachterliche Begleitung beim Rückbau empfohlen. Bei Auffälligkeiten soll eine Freimessung erfolgen.

Weiterhin wurde vermerkt, dass bereits 1977 neben dem Kanister-Abfüllplatz für Dieselkraftstoff eine Bodenverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt worden war. Die Kontaminationen waren über Entwässerungsrohre auch in den Graben neben der Straße gelangt. Tanks und kontaminierter Boden waren per Aushub entfernt und der gesamte Hallenboden erneuert worden. Weitergehende Informationen lagen damals wie auch heute nicht vor.

Orientierende Untersuchungen und behördliche Bewertung 2008

2008 wurden orientierende umwelttechnische Untersuchungen in 12 KVF und anschließend eingrenzende umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der Halle 18 im Auftrag der Stadt durchgeführt. Der Gutachter schlägt vor, die festgestellten, von ihm vermutlich vertikal eingegrenzten MKW-Kontaminationen unterhalb der Bodenplatte der Halle 18 bei Eingriffen in den Boden zu entfernen.

Der Altlastenverdacht wurde von meiner Behörde im Jahr 2008 aufgehoben.

Aktuelle Bewertung der Ergebnisse

Es handelt sich um ein Grundstück mit stillgelegten Anlagen, auf dem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Damit stellt das gesamte Gelände einen **Altstandort** im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dar.

Aktuelle Bewertung der Ergebnisse

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Ablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dies ist vorliegend der Fall, denn die gesamte Fläche ist aufgrund der Vornutzung, insbesondere wegen der Jahrzehnte langen Nutzung als Treibstofflager mit dazugehörigen Anlagen und Bauten, aus bodenschutzrechtlicher Sicht als problematisch zu bewerten.

Der Altlastenverdacht besteht weiterhin, so dass das Gelände eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG darstellt.

Deshalb besteht bei jeder Umnutzung und vor bodeneingreifenden Maßnahmen die Notwendigkeit weiterer umwelttechnischer Untersuchungen.

Die bisher durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen lassen für das Gesamtgelände im Übrigen auch keine flächendeckende Bewertung in Bezug auf die Anforderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 S. 1 BauGB) zu.

Aus fachlicher Sicht ist keine Aussage möglich, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und dementsprechend eine Gesundheitsgefahr oder Schädigung für Leib und Leben durch die Bebauungsplanung nicht entsteht. Problematisch sind hierbei die noch möglicherweise vorhandenen Kontaminationen durch die damalige Verwendung von zum Teil leichtflüchtigen Kraftstoffen und insbesondere auch für die damals eingesetzten Lösemittel, die stark gesundheitsgefährdend sind.

Die Ergebnisse der bislang vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen sind nicht aussagekräftig, weil sie im Hinblick auf die klärenden Sachverhalte nicht ausreichen und zudem teilweise nicht sachgerecht durchgeführt worden sind. So wurden die Untersuchungen damals nur auf einigen ausgewählten KVF auf dem ca. 88.600 m² großen Areal durchgeführt und sind schon deshalb nicht ausreichend, um eine bodenschutzrechtliche Bewertung für die gesamte Fläche vorzunehmen. Grundwasserbezogene Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die fehlende Aussagekraft ergibt sich darüber hinaus auch aus folgenden Gründen:

- In der Vergangenheit (1977) wurden bereits großflächigere sanierungsbedürftige Kontaminationen im Bereich des Kanister-Abfüllplatzes und der Umgebung festgestellt und soweit möglich saniert. Es haben also bereits nachweislich bekannte Kontaminationen durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattgefunden. Damals wurden allerdings keine Untersuchungen des Grundwassers durchgeführt. Eine Kontamination des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasserflurabstand und die Fließrichtung sind unbekannt.
- Es wurden bisher nur 12 der in der Erstbewertung insgesamt ermittelten 31 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) untersucht. Umwelttechnische Kenntnisse über die restlichen KVF liegen nicht vor. Von wesentlicher Bedeutung ist unter anderem, dass die Lagerplätze ursprünglich (und auch von der Bundeswehr) für die Lagerung von Kanistern – mit den damit verbundenen Verunreinigungsrisiken der Flächen – genutzt wurden.

- Detaillierte Kenntnisse über die genaue Lage der Abfüllbereiche der französischen Streitkräfte sind nicht vorhanden (vermutet werden die Bereiche: KVF 28 und 30). Daher können die bisher untersuchten Bereichen nicht sicher als Standort der Abfüllplätze oder Lager für Fette/Öle in Zeiten der Nutzung durch die Franzosen deklariert werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die damaligen Abfüllplätze nicht befestigt waren. Da die Abfüllung in Kanister erfolgte, dürften Leckagen und Überfüllungen häufig aufgetreten sein. Darauf wird auch in der Erstbewertung von 2001 (Seite 19, Ziff. 6.10.2) hingewiesen.
- Eine Vielzahl der damaligen Sondierungen haben nicht den gewachsenen Boden erreicht. Dies betrifft insgesamt 14 KRB (KRB: 5, 6, 19, 23, 29, 31, 33, 38, 45, 48, 55, 60, 64, 65) und ist deshalb problematisch, weil sich Schadstoffe in der Regel nicht in der Auffüllung, sondern auf den stauenden Schichten des gewachsenen Bodens ablagern und somit nicht erkannt werden.
- Sehr viele Sondierungen (24 KRB) enden außerdem bereits in einer Tiefe von 1 m u. GOK (KRB 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 29, 31, 33, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53). Diese geringen Sondertiefen sind problematisch, da in dieser Tiefe das Eindringen von Schadstoffen in der Regel nur ganz lokal festgestellt werden kann. Eine Aussage über direkt benachbart vorhandene Kontaminationen ist meist nicht möglich.
- Die MKW-Kontaminationen am östlichen Kanister-Abfüllplatz wurden nicht vertikal abgegrenzt, so dass die genaue Ausdehnung der Verunreinigung nicht bekannt ist.
- Der untersuchte Parameterumfang deckt nicht alle für die jeweiligen KVF relevanten Untersuchungsparameter ab.
- Die Entwässerung von KVF30 erfolgte in das umliegende Gelände. Ein Eindringen von Schadstoffen in der Umgebung der KVF ist deshalb wahrscheinlich, entsprechende Untersuchungen wurden bisher allerdings nicht durchgeführt.

Im Hinblick auf die Vornutzungen, die bereits bekannten Belastungen des Geländes und aufgrund der unzureichenden Untersuchung der Fläche insbesondere im Hinblick auf das Grundwasser kann vorliegend auch eine **Betroffenheit des Grundwassers** nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Bewertung des Geländes hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung über die **Wirkungspfade**

- **Boden-Mensch**
- **Boden-Grundwasser**

derzeit nicht möglich ist. Die für eine umwelttechnische Beurteilung des Altstandortes erforderlichen Daten über vorhandene Untergrundverunreinigungen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, liegen nicht vor.

Die für die TÖB-Beteiligung vorgelegten Unterlagen bieten keine ausreichende Grundlage zur Beurteilung, ob auf dem Gelände **gesundes Wohnen und Arbeiten** möglich ist.

Vor jeder Umnutzung des Geländes, vor bodeneingreifenden Maßnahmen und insbesondere vor der im Bebauungsplan vorgesehenen sensibleren

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 11 -

Nutzung ist daher das gesamte Plangebiet einer vertiefenden Untersuchung zu unterziehen. Diese Pflicht ergibt sich aus § 10 BBodSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB.

Die aktuell vorgelegten Untersuchungen, sind wie oben dargelegt, quantitativ und qualitativ nicht ausreichend. Eine Untersuchung der gesamten Fläche ist zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unerlässlich.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 Abs. 1 HAAltBodSchG i.V. m. der Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV.

Diese Stellungnahme basiert auf den mir derzeit vorliegenden Erkenntnissen, künftige weitere Erkenntnisse oder eine geänderte Sachlage können zu einer anderen Bewertung führen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.

Erforderliche Ergänzung der Planunterlagen:

- In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die **Bauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen**.
- Darüber hinaus sind die eingriffsminimierenden Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz (Umweltbericht S. 13) ebenfalls **durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu verankern** oder direkt aufzunehmen.
- Eine **bodenbezogene Kompensation ist nachträglich zu implementieren**

Begründung

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden dämpft Extrema im Temperaturhaushalt, mindert den Einfluss von Dürreperioden, speichert das CO₂ der Atmosphäre und trägt zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes in Teilen dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Dass der Boden letztendlich bei der Bauausführung keine unnötigen Verdichtungen und sonstige schädliche Veränderungen erfährt, ist nur durch eine Bodenkundliche Baubegleitung und entsprechende eingriffsminimierenden Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz gewährleistet.

Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung)

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese

Dez. 41.4 Vorsorgender Bodenschutz

Keine grundsätzlichen Einwände.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Festsetzung zur Durchführung einer bodenschutz- und altlastenfachlichen Baubegleitung werden in die Plankarte aufgenommen.

ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen.

Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden.

Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“:
<https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen>
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Bodenbezogene Kompensation

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**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.

Im Idealfall können an anderen Stellen im Großraum der Gemeinde Elz z. B. entsprechende Entsiegelung durchgeführt werden.

https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

Hinweis zum Klimaschutz

Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden kann hier Abhilfe schaffen und wird **dringend zur verbindlichen Festsetzung** empfohlen.

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 13 -

Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luft-befeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild. Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich.

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.

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 die 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

Dez. 42.2 Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Keine Bedenken

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr. 19
Eingang:
12.01.2026

- 14 -

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.

Immissionsschutz II

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

Das o. g. Vorhaben steht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Widerspruch zum § 50 BImSchG. Im Westen des Plangebiets befinden sich Wohnbebauungen. Die Verträglichkeit der Gebiete ist aktuell nicht ersichtlich. Daher sollte dies schalltechnisch untersucht werden; ich verweise hierzu auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: [REDACTED], Dez. 44.1, Tel.: [REDACTED])

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Obere Heide" liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern. Bergbauliche Aktivitäten in diesen Bergwerksfeldern sind hier nicht bekannt. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: [REDACTED] Dez. 53.1, Tel.: [REDACTED])

Forstliche Belange sind bei der o. g. Bauleitplanung betroffen. Ich verweise auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde, Forstamt Weilmünster, vom 28.11.2025, der ich mich anschließe.

Obere Naturschutzbehörde – Natur- und Landschaftsschutz

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

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

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

Dez. 43.2 Immissionsschutz II

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Wohnbebauung.

Eine Schallimmissionsprognose wird zum nächsten Verfahrensschritt beauftragt.

Dez. 44.1 Bergaufsicht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dez. 53.1 Obere Forstbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde - Natur- und Landschaftsschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: [REDACTED] er, Dez. 31, Tel.: [REDACTED])

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich des ehem. Bundeswehrdepots (Treibstofflager) ist, trotz der vom Siedlungsgebiet der Gemeinde Elz deutlich abgesetzten Lage des Plangebietes, aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der hier bereits bestehenden baulichen Nutzungen (ehem. Bundeswehrdepot / Konversionsfläche) und der geplanten abgestimmten interkommunalen Entwicklung von Gewerbeflächen mit der Ortsgemeinde Görgeshausen (Verbandsgemeinde Montabaur, Rheinland-Pfalz) vertretbar. Die Planungen für eine interkommunale gewerbliche Entwicklung dieser Konversionsfläche existieren bereits seit Ende der 90er Jahre; bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt.

Dennoch sollten in der Begründung detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf den tatsächlichen (konkreten) **Bedarf** an weiteren bzw. zusätzlichen gewerblichen Bauflächen für die Gemeinde Elz im hier geplanten Umfang, insbesondere auch unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Gewerbeflächen im Bereich bestehender/ausgewiesener bzw. bereits geplanter Gewerbegebiete, erfolgen.

Nach den pauschalen Ausführungen in der Begründung besteht eine „hohe Nachfrage an Gewerbegrundstücken“. Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren sei eine *Bedarfsanalyse* unter den Gewerbetreibenden der Gemeinde durchgeführt worden; nähere Erläuterungen bzgl. des hierbei ermittelten *konkreten Bedarfs* der regional ansässigen Gewerbebetriebe für mögliche Erweiterungen/Neuansiedlungen erfolgen jedoch nicht. Nach den Angaben in der Begründung verfügt die Gemeinde Elz über *keine Flächenreserven im Bereich bestehender Bebauungspläne* (Gewerbegebiet in der Kerngemeinde an der B8) bzw. *im Bereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen* (Bebauungsplan „Hinter dem Entenpfuhl“); mögliche Nachverdichtungspotenziale seien geprüft worden. Inwieweit der Bedarf an (weiteren) gewerblichen Bauflächen aber, zumindest teilweise, im Bereich des aktuell ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Entenpfuhl“ (Gewerbe-/Mischgebiet, ca. 2,1 ha) im räumlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in Elz gedeckt werden könnte, wird nicht thematisiert.

Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind daher im weiteren Verfahren zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Ggf. sollten in diesem Zusammenhang auch detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf die durchgeführte *Standortalternativenprüfung/Standortanalyse* für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erfolgen.

Dez. 31 Bauleitplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bedarfsanalyse wird in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen ergänzt.

Die Standortalternativenprüfung/Standortanalyse wird in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen ergänzt.

- Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Obere Heide“ soll über die bestehende Zufahrt zur L 325 (bestehende Erschließungszufahrt des ehem. Depots) über das Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Görgeshausen (Rheinland-Pfalz) erfolgen. Bereits in der Planung berücksichtigt wird außerdem, dass über eine interne Erschließungsstraße eine Anbindung des von der Ortsgemeinde Görgeshausen entwickelten Gewerbegebietes ermöglicht wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Wacht“ der Ortsgemeinde Görgeshausen sowie die bestehende Zufahrt zur L325 werden in der Plankarte zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt; in der Begründung erfolgen kurze Erläuterungen bzgl. der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Görgeshausen.

Gerade im Hinblick auf die erforderliche (gesicherte) verkehrliche Erschließung bzw. die perspektivische Anbindung an das Gewerbegebiet „Auf der Wacht“ der Ortsgemeinde Görgeshausen sollten in der Begründung ggf. auch nähere Erläuterungen bzgl. des Bebauungsplanes „Auf der Wacht“ (z. B. Abbildung *Entwurf Bebauungsplan*) bzw. des Gesamtkonzeptes für die zukünftige gewerbliche Entwicklung – einschließlich der verkehrlichen Erschließung des Gesamtbereiches – im Bereich der Konversionsfläche auf den Gemeindegebieten der Gemeinde Elz und der Ortsgemeinde Görgeshausen erfolgen.

- Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz (1999) – entsprechend der früheren militärischen Nutzung (Treibstofflager) – als „Sonderbaufläche **BUND**“ dargestellt. In der **Plankarte** sollte zur Klarstellung die in der „*Darstellung alt*“ verwendete Ausweisung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche auch in der Legende vollständig erläutert werden („Sonderbaufläche Bund“). Zudem sollte in der Übersichtskarte der Kartenausschnitt so gewählt werden, dass sich die Lage des (gekennzeichneten) Plangebietes im Gemeindegebiet eindeutig zuordnen lässt (vgl. *Übersichtskarte zum Bebauungsplan*).

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – und **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.



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

Das Bauleitplanverfahren „Auf der Wacht“ der Ortsgemeinde Görgeshausen befindet sich nach Kenntnis der Gemeinde Elz weiterhin auf dem Stand des Aufstellungsbeschlusses. Weitergehende Planunterlagen oder konkretisierte Erschließungskonzepte liegen der Gemeinde Elz nicht vor.

Die Plankarte wird entsprechend angepasst.

Lfd. Nr. 20
Eingang:
13.01.2026

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Rathaus
65604 ELZ

13.01.26

**Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände
im Landkreis Limburg-Weilburg**

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

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

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

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

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

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

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gremien der Gemeinde Elz
Rathaus

65604 Elz

Betr.: B-Plan „Obere Heide“ im Ortsteil Elz, gem. § 4.1 BauGB mit Ändg. des FNP.
Bezug: Mitteilung des Planungsbüros Sabine Kraus, 65549 Limburg, an BUND Hessen /Dr. J. Rau,
von 2026-01-12

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am Verfahren, die Gelegenheit, den Plan einzusehen und die Fristverlängerung. Ich nehme zum vorliegenden Plan Stellung wie folgt.

B - Stellungnahme zur Begründung

Durch die Einigung der betroffenen kommunalen Körperschaften Elz, Görgeshausen und Montabaur ist der Hauptgrund meiner Bedenken gegenstandslos. Die Nutzung einer Bau-Brache Anstatt einer Neuversiegelung wird begrüßt.

Die vorgeschlagenen sechs Maßnahmen auf der Planfläche sind zielführend, sollten in einem engen Zeithorizont verwirklicht und in das Monitoring aufgenommen werden

B - 3.1.10 ...ern. Energie.... Unverständlich ist mir die vorgesehen Festsetzung zur Erneuerbaren Energie **pro Grundstück* anstatt pro Dachfläche. Warum setzen Sie keine Speichereinrichtung fest?

B - 3.1.11.2 Lichtimmission: Die Außenbeleuchtung darf weder nach oben noch zur Seite abstrahlen sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten. Blau- und UV-Licht-Anteile müssen weg gefiltert werden. Die Anlagen werden durch Bewegungsmelder mit Zeituhr geschaltet. Das dient dem Schutz dämmerungs- und nachaktiver Tiere, vor allem von Insekten.

Vgl. auch Artenschutzbericht 5.2 Planungshinweis.

B - 3.3.1 Einfriedungen: Setzen Sie den Flurabstand, bitte, auf 15cm fest.

B - 3.4.2 Artenschutz Beleuchtung: Vgl zu 3.1.11.2.

Leider kommt die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erst später.

Bitte, schicken Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme allen im Briefkopf genannten Landesverbänden bzw. deren Gliederungen auf Kreisebene.

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. LVe
Niederzeuzheim, 2026-01-13

Beschlussempfehlung

B – Stellungnahme zur Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B – 3.1.10 erneuerbare Energie

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B-3.3.1 Einfriedung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 10 cm sind für Kleinsäuger ausreichend.

B – 3.4.2 Artenschutz Beleuchtung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.