



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/33-2014/15
Dokument Nr.: 2019/101833

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 27. Februar 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz;
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz
an der südlichen Lattengasse“ in Elz**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

**Ihr Schreiben vom 31.01.2019, hier eingegangen am 01.02.2019,
Az.: hch-lw**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche von rd. 0,7 ha die bestehende Nutzung als Lagerplatz gesichert und geordnet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* dar. Das Vorhaben kann mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

Für den Eingriff im Bereich des Lagerplatzes ist geplant, eine Ersatzfläche in der Gemarkung Niederhadamar im Umfang von ca. 0,3 ha zu erstellen und hier eine Aufforstung mit Eichen und Buchen vorzunehmen. Ich möchte darauf hinweisen, dass diese, bisher intensiv als Acker genutzte Fläche im RPM 2010 als *VRG für Landwirtschaft* festgelegt ist. Demzufolge

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



hat hier die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen; die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 RPM 2010).

Wenngleich es sich hierbei um eine – aus raumordnerischer Sicht – umfanglich eher geringe Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* handelt, sollte im weiteren Verfahren dargelegt werden, warum gerade dort ein Ersatz in Form einer Aufforstung erfolgen soll und nicht etwa im Bereich des (nahe des Plangebiets gelegenen) Erbachs (Alternativendiskussion).

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I, II und III der Gemeinde Elz. Das Wasserschutzgebiet ist der WSG-ID 533-031 zugeordnet. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, wenn die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 16.01.1998 (StAnz. 8/98, S. 631) eingehalten werden.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4188)

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Süden des Plangebietes verläuft das Gewässer „Erbach“. In diesem Bereich ist nach § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz (HWG) ein Uferrandstreifen von **10 m** freizuhalten.

Gemäß der Begründung soll die Freihaltung eines Uferrandstreifens von (nur) 5 m erfolgen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg erforderlich.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Vasiliadis, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4211)

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

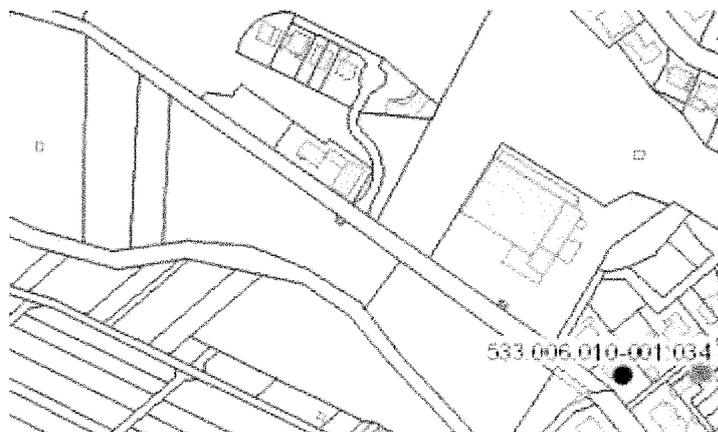
(Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4272)

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es in der näheren Umgebung des v.g. Planungsraums folgende Einträge in der AFD gibt:

| AFD-Nr. | Gemarkung/ Gemeinde | Straße u. Hausnr. / UTM Koor- dinaten | Art der Altfläche / Branche | Branchen- klasse (1-5) | Status/ Bemerkung |
|-------------------------|------------------------|--|---|------------------------------|---|
| 533.006.010- 001.034 | Elz / Elz | Lattengasse 70 | Altstandort: Metall- kunst-Herstellung Kniese | 4 | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungs- gefährdung ist daher der- zeit nicht möglich |



Auf Grund der Nutzung durch Branchen wie Metallverarbeitung, Chemische Reinigung, Färberei o.a. Verdachtsbranchen ist ggf. damit zu rechnen, dass auf diesem Standort mit leichtflüchtigen Stoffen (Lösemitteln usw.) umgegangen wurde und es dadurch zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Diese Schadstoffe können sich grundsätzlich über die Bodenluft und andere Wegsamkeiten wie Leitungskanäle usw. sowie über das Grundwasser auch dem weiteren Umfeld mitteilen. Dadurch kann es ggf. auch zu Anreicherungen dieser Schadstoffe in Innenräumen kommen, wodurch eine Nutzungsgefährdung entstehen kann.

Eine mögliche Auswirkung könnte durch einen Fachgutachter mittels Bodenluftmessungen am Rande Ihres angefragten Grundstücks ermittelt werden.

Bitte wenden Sie sich bzgl. der weiteren Vorgehensweise ggf. an die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Simon-Weiß, Tel.: 0641/303- 4182.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – sowie ehemalige Deponien (Altablagerungen) in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Elz einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html> .

Über das Vorhandensein möglicher Altflächen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche kann aus meiner Sicht keine Aussage getroffen werden, da die vorgelegten Planunterlagen keine genauen Angaben zur Lage dieser Fläche (Lageplan, vollständige Flurstücksbezeichnung o. Ä.) enthalten.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Erosion:

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Auszug aus dem BodenViewer:



Erosionsatlas

Erosionsgefährdung

-  E0 - keine bis sehr gering
-  E1 - sehr gering
-  E2 - gering
-  E3 - mittel
-  E4 - hoch
-  E5 - sehr hoch
-  E6.1 - extrem hoch
-  E6.2 - extrem hoch
-  E6.3 - extrem hoch

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Immissionsschutz II

(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken bzgl. der o.g. Bauleitplanung.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533,
Herr Ebert, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4516)

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben wurde durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung zur Realisierung eines Lagerplatzes / Schotterplatzes an der südlichen Lattengasse bestehen aus Sicht der Belangswahrung Landwirtschaft keine Bedenken.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 8 Abs. 2 BauGB** sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist hier – entgegen der Ausführungen unter Ziff. 3.2 der Begründung – nicht der Fall.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz (1999) ist der betreffende Bereich als „Schotterfläche, Rohböden“ (unter Verwendung eines *sonstigen Planzeichens*) dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um die Darstellung einer (potentiellen) Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO, sondern lediglich um die Beschreibung einer Flächencharakteristik für diesen Bereich nach dem Landschaftsplan. Diese Darstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung impliziert somit nicht die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich; hierfür ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO erforderlich.

Der Bebauungsplan, der für den betreffenden Bereich eine gewerbliche Nutzung (hier: Lagerplatz) festsetzt, ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend – im Parallelverfahren – zu ändern.

- Die zum **Ausgleich** der Eingriffe im Plangebiet (Plankarte 1) vorgesehene externe Kompensationsfläche (Plankarte 2) befindet sich im Gemeindegebiet Hadamar in der Gemarkung Niederhadamar. Der Bereich dieser Ausgleichs- und Ersatzfläche kann jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, da die Gemeinde Elz keine Planungshoheit in Bezug auf die betreffende Fläche in Hadamar-Niederhadamar hat. Die Umsetzung der hier vorgesehenen Kompensationsmaßnahme muss daher ggf. durch eine vertragliche Regelung sichergestellt werden.

- Die inhaltlichen Anforderungen an den **Umweltbericht** nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Der Umweltbericht soll außerdem eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage enthalten (Nr. 3c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB). Diese soll es Dritten ermöglichen, sich ohne nähere Fach- und Sachkenntnis über den Inhalt des Umweltberichtes zu informieren.

Um den inhaltlichen Anforderungen der §§ 2, 2a BauGB zu genügen, ist der Umweltbericht ggf. entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:
 1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
 2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann,

sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
 3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.
Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der **Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen**, etwa über das **Internetportal der Gemeinde**, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

- Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Die Fachdezernate **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

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

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

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

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

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

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

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gemeindegremien der
Gemeinde Elz
Rathaus
65604 Elz

Eingang 28.2.
LR

Betr.: „Lagerplatz/Schotterplatz südlich der Lattengasse“ im OT Elz, gem. § 4.1 BauGB.
Bezug: Schreiben des Planungsbüros H. Fischer, 35440 Linden, von 2019-01-31 an Verteiler,
hier an AG ges. anerkn. Naturschutzverbände im Lkrs. Limburg-Weilburg/Dr. Jörg Rau.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Auftrag und Namen dieser Landesverbände gebe ich zu der vorliegenden Planung eine Stellungnahme ab.

Stellungnahme

B - Zur Begründung

B - 1. Veranlassung, ... : Die von mir vertretenen Landesverbände begrüßen, dass der Lagerplatz nun auf baurechtlichen Boden gestellt wird.

B - 2. Räumlicher Geltungsbereich

- 1. Die hier gemachten Aussagen erscheinen mir unvollständig, denn da kommt noch die Ausgleichsfläche, Vgl. 6. der Begründung, in der Stadt Hadamar dazu.
- 2. Nach meiner Flächenbesichtigung 2019-02-25 liegt der Lagerplatz **südlich** der Lattengasse.

B - 6. Ausgleich und Zuordnung

- 1. Aus Sicht der Gemeinde Elz ist es ausgesprochen misslich, dass die Ausgleichsfläche nicht im Gemeindebereich liegt sondern im Bereich der Stadt Hadamar. Weiß die von ihrem Glück? Sie können nicht Flächen einer anderen Gemeinde überplanen. Wenn Sie deren Flächen in Anspruch nehmen wollen, muss das abgesprochen, dort genehmigt und vertraglich gesichert sein. Ich habe in der Begründung keinen Hinweis auf einen bestehenden oder auch nur geplanten Vertrag gefunden.

B - 9. Wasserwirtschaft, ...

Abschnitt 4 - Uferrandstreifen: *Nach Abstimmung* ist für die von mir vertretenen Landesverbände keine tragfähige Begründung für die Reduktion der 10m Breite des Uferrandstreifens sondern ‚halt ein Antrag‘. Bitte halten Sie die Breite nach HWG ein. Im Entwurf haben Sie die Möglichkeit für eine handfeste Begründung der 5m-Breite. Laut Bestandskarte des Umweltberichts ist der Gehölzsaum am Erbach im Westen der Planfläche ca. 8m breit. Wo schon jetzt der Bestand diese 5m übersteigt, kann und muss das auch so bleiben..

U - Zum Umweltbericht -

U - 2.6.1.5 Bilanz und ... hier Ersatzfläche

- 1. Ich war überrascht bei der Besichtigung der vorgesehenen Ausgleichsfläche: Noch vor Abschluss des Beteiligungsverfahrens gem. § 4.1 BauGB ist die Ersatzmaßnahme überfüllt. Nicht nur ist die Fläche völlig bepflanzt sondern auch recht massiv eingezäunt. Von einem Zaun ist weder im Text die Rede noch ist ein entsprechendes Planzeichen auf der entsprechenden Plankarte zu finden.
- 2. Die Fläche sieht nicht aus wie ein *intensiv genutzter Acker*.

U - 3.1 Eingriffs- und ... Kann in diesem Fall noch die KVO von 2005 angewandt werden nach einer Übergangsregelung?

U - 3.2 Kompensation hier M3 Buchen- und ... Die gepflanzten Haselsträucher entsprechen nicht der angegebenen Pflanzqualität 100 - 150cm, 3 - 5 Triebe. Ich habe die Pflanzen nicht nachgezählt.

Zusammenfassung

Unsere Anregungen, Fragen und Bedenken haben wir vorgetragen. Bitte, berücksichtigen Sie diese im nächsten Verfahrensschritt.

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

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. LVe
Niederzeuzheim, 2019-02-28

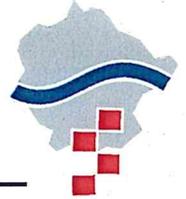
Kursivschrift: Zitate aus dem Plan



(Dr. J. Rau)



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

Gemeindevorstand
der Gemeinde Elz
Rathausstraße 39
65604 Elz

| | |
|---|------------------------------------|
| Amt | Amt für Öffentliche Ordnung |
| Fachdienst | Bauen und Naturschutz |
| Sachgebiet | Naturschutz |
| Auskunft erteilt | Herr Ringsdorf |
| Zimmer | 304 |
| Durchwahl | 06431 296-281 (Zentrale: -0) |
| Telefax | 06431 296-494 |
| E-Mail | a.ringsdorf@limburg-weilburg.de |
| Postanschrift und Fristenbriefkasten | Schiede 43, 65549 Limburg |
| Unser Aktenzeichen | 30.73-190078 |

18. Februar 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ im Ortsteil Elz; Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch

Guten Tag,

mit Schreiben vom 31. Januar 2019 legt die Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, Linden-Leihgestern, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ im Ortsteil Elz, im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauBG) zur Stellungnahme vor.

Wir nehmen Bezug auf die im Rahmen der Planung erfolgten umfangreichen Abstimmungsgespräche. Gegenstand dieser Gespräche waren insbesondere die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Elz zur naturschutzfachlichen Entwicklung des Gebietes, das Erfordernis und die Inhalte des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie die planungsrechtliche Basis für die Ermittlung der erforderlichen Kompensation.

Mit der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB werden nunmehr der im Vorfeld abgestimmte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Vorentwurf des Umweltberichtes mit vorgelegt. Wir bitten Sie die im Umweltbericht vorgenommene Bilanzierung (Abbildung 22), insbesondere bezüglich des Biotoptyps 10.620, auf Plausibilität zu überprüfen. Zu Kapitel 5.3 des Umweltberichtes weisen wir daraufhin, dass das Monitoring sowie die Überwachung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Elz als Träger der Bauleitplanung obliegt. Da der reale Bestand des Planbereichs bereits weitestgehend dem

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/service/-/datenschutz.html>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten

Dienstag 8:30 - 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 10:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren
Besuchsadresse Kreishaus, Schiede 43,
65549 Limburg

Konten des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33
Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00
Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

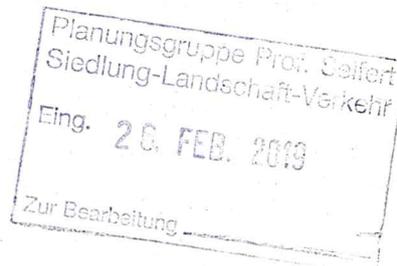
BIC: HELADEF1LIM
BIC: HELADEF1WEI
BIC: NASSDE55XXX
BIC: PBNKDEFF

Bebauungsplan entspricht, wären die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1, Nr. 20 BauGB) sowie die vorgesehenen Anpflanzungen (§ 9 Absatz 1, Nr. 25a BauGB) zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

Wir bitten Sie die Planung auf der genannten Basis weiterzuführen und um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie uns gerne anrufen.

Freundliche Grüße
im Auftrag
gez.: A. Ringsdorf



2) Abschrift

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern

Guten Tag,

Abschrift unserer an den Gemeindevorstand der Gemeinde Elz gerichteten Stellungnahme übersenden wir Ihnen zur Information.

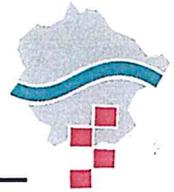
Freundliche Grüße
im Auftrag

A. Ringsdorf



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-mail

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz

Wasser-, Boden-, Immissionsschutz

Herr Zell

201

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

06431 296-5903

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

4040(4)79 Bauleit.-06.0001/19

1. April 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Elz; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ im OT Elz; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag,

unter Bezug auf die mit ihrer E-Mail vom 14. März 2019 hier eingegangenen Unterlagen nehmen wir zu der geplanten Maßnahme Stellung.

Es bestehen derzeit erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Die Begründung hierzu entnehmen sie bitte unseren Ausführungen unter Ziffer 3.

1. Wasserschutzgebiete:

1.1 Das Planungsgebiet liegt außerhalb

- eines Heilquellenschutzgebietes

1.2 Das Planungsgebiet liegt innerhalb

- der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1-3 der Gemeinde Elz

Da das Planungsgebiet innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes liegt, sind die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnung zu beachten.

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 Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 - 12:00 und 13:30 - 15:30 Uhr

Dienstag Geschlossen oder nach Vereinbarung

Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren

Besuchsadresse Schloss Hadamar, Gymnasiumstr. 4,
65589 Hadamar

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41511500180000000018

Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10511519190100000660

Nassauische Sparkasse IBAN: DE16510500150535043833

Postbank IBAN: DE38500100600033716600

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

BIC: HELADEF1LIM

BIC: HELADEF1WEI

BIC: NASSDE55XXX

BIC: PBNKDEFF

2. Überschwemmungsgebiete:

- 2.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom beabsichtigten Plangebiet nicht berührt.

3. Oberirdische Gewässer:

- 3.1 Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Erbach (Gewässer III. Ordnung) an. Das Gewässer weist in Höhe des Planungsgebietes eine naturnahe, kiesige Sohle, aber auch eine Tendenz zur Tiefenerosion auf (Sohniveau bis zu ca. 1,50m unter dem in Fließrichtung rechtsseitigen, natürlichen Geländeniveau). In Fließrichtung linksseitig geht in Höhe des Planungsgebietes die linksseitige Gewässerböschung zumeist direkt in die überwiegend steile bis sehr steile Aufschüttung des Lagerplatzes über.

Im Bereich der steilen Böschung werden standortgerechte Ufergehölze und Sträucher augenscheinlich bzw. nach den hier vorliegenden Erkenntnissen in unregelmäßigen Abständen bzw. nach Bedarf beseitigt.

Auf dem Lagerplatz werden unmittelbar an der Böschungsoberkante Materialien gelagert. In der Böschung und im Gewässerprofil sind zahlreiche Hinweise darauf erkennbar, dass Material und gelagerte Gegenstände in der Vergangenheit von der Lagerfläche in das Gewässerprofil gelangten.

In Höhe des Planungsgebietes ist ein ehemaliges Wehr zur Wasserentnahme noch in Fragmenten vorhanden. Ein Wasserrecht besteht nicht mehr. Mit Bescheid vom 27. November 2017, Az.: 4030(6)79i 12-06-24045 A1.2, haben wir der Gemeinde Elz die wasserrechtliche Plangenehmigung für die Beseitigung der Wehrfragmente und die Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit erteilt.

Nach einer heutigen örtlichen Besichtigung und einer Sichtung der Planungsunterlagen zur vorgenannten Plangenehmigung gehen wir davon aus, dass im Bereich des gesamten hier betrachteten Gewässerabschnittes in erheblichem Maße Aufschüttungen des Lagerplatzes in die katasterliche Gewässerparzelle hinein ausgeführt wurden, so dass Teile der steilen Böschungen aber auch Teile der Lagerflächen sich auf der Gewässerparzelle befinden.

- 3.2 Aus den vorgelegten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass der bestehende Lagerplatz im Sinne des § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist.

Gemäß § 38 (2 und 3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 (1) Hessisches Wassergesetz (HWG) ist daher ein 10m breiter Gewässerrandstreifen beidseits des Gewässers gesetzlich geschützt. Abweichungen hiervon sind nicht möglich. Der Gewässerrandstreifen umfasst hier das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 (1) WHG).

In Gewässerrandstreifen ist zudem die Errichtung oder wesentliche Änderung von

baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ... sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch Verboten (§ 23 (2) Ziffern 3. und 4 HWG).

Gemäß § 38 (4) Ziffer 2. WHG ist zudem im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.

- 3.3 Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sind die unzulässigen Aufschüttungen in der Gewässerparzelle des Erbaches vollständig zurückzubauen.
- 3.4 Darüber hinaus sind innerhalb des Gewässerrandstreifens die Böschungen des Lagerplatzes soweit zurückzubauen und abzuflachen, dass im Sinne der Entwicklungsziele des § 38 (1) WHG die ökologischen Funktionen des Gewässerrandstreifens künftig möglich sind.
- 3.5 Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind keine Lagerflächen zulässig.
- 3.6 Die Maßnahmen zu 3.3. und 3.4 bedürfen einer wasserrechtlichen Plangenehmigung nach § 68 WHG. Die erforderlichen, durch ein fachkundiges Planungsbüro zu erstellenden Antragsunterlagen sind zu gegebener Zeit im Detail mit uns abzustimmen.

4. Niederschlagswasser:

- 4.1 Niederschlagswasser soll gemäß den vorgelegten Unterlagen über die vorhandene Schotterfläche versickert werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht durch wassergefährdende Stoffe etc. (z.B. abtropfende Betriebsstoffe) verunreinigt wird.
- 4.2 Die Lagerung und das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf dem Lagerplatz ist nicht zulässig.
- 4.3 Die gezielte Einleitung von auf der Lagerfläche anfallendem Niederschlagswasser in den Erbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Ein entsprechender Antrag ist ggf. vorab bei unserer Dienststelle vorzulegen.

Sofern sie Fragen haben können sie mich gerne auch anrufen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Frank Zell

Anlage

Auszug aus der Genehmigungsplanung zur Plangenehmigung vom 27. Nov. 2017

Ergebnisprotokoll Abstimmungsgespräch bezüglich der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde

| | |
|--------------------|--|
| Projekt: | Bauleitplanverfahren „Schotterplatz/Lagerplatz an der südlichen Lattengasse |
| Datum: | 25.04.2019 |
| Teilnehmer: | Herr Zell, Herr Christophel, Frau Kraus |
| Anlass: | Diskussion der Stellungnahme und der ordnungs- und planungsrechtlichen Ausgangssituation |

Gesprächsverlauf / Diskussion / Informationsaustausch / Sachlage:

Herr Zell ist bei seiner Stellungnahme von einer Außenbereichssituation ausgegangen, wie in der Begründung angeführt. Im ersten Schritt wird die Unklarheit beseitigt. Die Planfläche liegt im Innenbereich und hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feriendorf-zwischen Sandweg und Lattengasse“.

Herr Zell stieß im Zuge der Vorbereitung des Abstimmungstermins auf einen Antrag zur Genehmigung einer Aufschüttung auf der Planfläche/auf dem Lagerplatz, der sich in seinem wesentlichen Umfang im Anhang befindet. Antragsteller der Maßnahme war Herr Dernbach im Jahr 1975. Der Antrag ist mit Schnitten und Lageplänen belegt, die aufzeigen, dass die Aufschüttung mit einem undefinierten Schutzstreifen entlang der Gewässerparzelle mit einer Neigung von 45 % ausgeführt werden soll. Dieser Antrag wird als rechtliche Grundlage für die Bestandssituation herangezogen. Diese weicht von der tatsächlichen Ortssituation ab. Die Abweichung kann durch die Profil- und Lagepläne im Zuge der linearen Durchgängigkeit des Erbaches, erstellt von dem Büro Zick-Hessler (2016/2019) nachvollzogen werden. Es wird ersichtlich, dass die Böschung im südöstlichen Bereich bis an die Gewässerparzelle des Erbaches reicht; jedoch im südwestlichen Bereich in die Gewässerparzelle hineinreicht. Die Grenzverläufe eines Gewässers sind vor Ort nicht auszumachen. Sie sind jedoch größer als das jeweilige Bachbett selbst, das je nach Dynamik und weiteren Ausgangsbedingungen nicht statisch verläuft.

Wasserrechtliche Forderungen

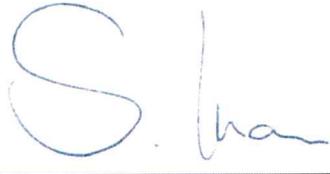
Herr Zell fordert, entweder die getätigten Aufschüttungen aus der Gewässerparzelle zu entfernen oder die Gewässerparzelle durch Ankauf von Flächen auf der gegenüberliegenden Gewässerseite ausgleichend zu erweiternd. Dies bedingt eine neue Einmessung und Grundstücksteilung. Des weiteren sind Materialeinträge aus den Böschungsbereichen in den Erbach zu entfernen.

Herr Zell erläutert, dass der Böschungsbereich zu dem 5m-Uferrandstreifen angerechnet wird. Wichtig ist jedoch, dass die Böschungsgestaltung so vorgenommen wird, dass zum einen weitere Materialabrutschungen und Erosionen in den Bach vermieden werden und die Böschungsbereiche mit Substrat abgedeckt werden, sodass Pflanzenwachstum und damit einhergehend eine Böschungssicherung sowie ein typischer bachbegleitender Stauden- und Gehölzsaum sich sukzessive entwickeln kann.

Weitere Vorgehensweise

Es wird vereinbart, dass die Abstimmungsergebnisse mit dem Vorhabenträger und der Gemeindevertreter besprochen werden. Das Protokoll soll ergänzend zu der Stellungnahme für die Abwägung berücksichtigt und dokumentiert werden.

Limburg, den 25.4.2019



Anlage

Planauszüge Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Aufschüttung der Lagerfläche (1975)
Ausschnitt Lageplan zur linearen Durchgängigkeit des Erbaches

Verteiler:

Herr Zell

Herr Christophel

Herr Bürgermeister Horst Kaiser, Herr Wahler

Herr Martin

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH • Ludwigshafener Straße 4 • 65929 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Steedener Hauptstraße 1 a
65594 Runkel

Netzplanung Runkel

Ansprechpartner: Peter Rompel
Telefon: 06482 9125 123
Telefax: 06482 9125 144
E-Mail: peter.rompel@syna.de

Runkel, 21. Februar 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Elz
Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz
an der südlichen Lattengasse“ im Ortsteil Elz
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben, mit dem Sie uns über die obengenannte Projektierung informiert und nehmen als zuständiger Netzbetreiber des Strom- und Erdgasnetzes wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Eine Strom- und Erdgasversorgung für den Geltungsbereich ist möglich, da entsprechende Versorgungsanlagen in den Nebenanlagen der Lattengasse vorhanden sind.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Anlagen der Syna GmbH vorhanden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

Peter Rompel

Harald Kremer



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt am Main
T +49 (0) 69 3107 - 1060
F +49 (0) 69 3107 - 1069
I www.syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Markus Coenen

Geschäftsführer:
Timm Dolezych
Jürgen Köchling

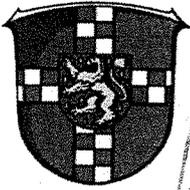
Sitz der Gesellschaft
Frankfurt am Main

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 74234

Steuernummer:
047 243 72361

Umsatzsteuer-ID-Nummer:
DE814303069

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 500 400 00
Konto 257 137 000
IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00
BIC: COBADEFFXXX



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
4030

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Amt

**Amt für den Ländlichen Raum, Um-
welt, Veterinärwesen und Verbrau-
cherschutz**

Fachdienst

Landentwicklung u. Denkmalschutz

Auskunft erteilt

Herr Diederichs

Zimmer

241

Durchwahl

06431 296-5912 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5968

E-Mail

P.Diederichs@Limburg-Weilburg.de

Postanschrift und Fris-
tenbriefkasten

Schiede 43, 65549 Limburg

Unser Aktenzeichen

3.3.2-8/19

18. Februar 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Elz

Bebauungsplan „Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“, OT Elz
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Guten Tag,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Freundliche Grüße
im Auftrag

P.Diederichs

Datenschutz:

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

Unsere Servicezeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr

Dienstag geschlossen oder nach Vereinbarung

Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren

Besuchsadresse Nebengebäude (Schloss) Hadamar,

Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar

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

Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00 BIC: PBNKDEF

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Elektronische Post

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Stadt- und Regionalpla-
nung/Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
E 1346-2019
Ihr Zeichen: Frau Lena Wiemer
Ihre Nachricht vom: 20.02.2019
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 21.02.2019

**Elz, "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse"
Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan, Az.: hch-lw
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Hendrik Christophel

Von: K.Barth@telekom.de
Gesendet: Freitag, 12. April 2019 12:35
An: hendrik.christophel@seifert-plan.com
Betreff: Elz, Bebauungsplan "Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse"; Verfahren nach § 4.1 BauGB
Anlagen: [Untitled].pdf; Elz Bebauungsplan Lagerplatz_Schotterplatz an der südlichen Lattengasse.pdf; KSA_Deutsch_20150624.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält 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. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

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.

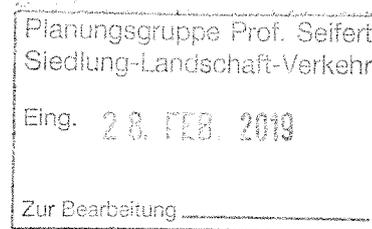
Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Barth

IG Pöttig-Lauf/Noll
Im Grün
65604 Elz



Gemeindevorstand der Gemeinde Elz

Bauleitplanung der Gemeinde Elz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lagerplatz/Schotterplatz an der südlichen Lattengasse“ im Ortsteil Elz

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einspruch/Widerspruch gegen das o.g. Vorhaben und begründen dies im Detail gem. nachstehend:

Zunächst einmal darf festgehalten werden, dass der B-Plan Feriendorf zwischen Sandweg und Lattengasse von Oktober 1982 ungültig ist. Begründet wird dies mit einem nicht vorhandenen Naherholungsgebiet (einschl. Fischweiher), späterem Wohngebiet, Schotterplatz Steinhandel nicht vorhanden usw. Kurzum dem Plan wurde keine Beachtung geschenkt bzw. wurde missachtet. Insofern darf auf den ungerechtfertigten Bau Parkplätze Tennishalle verwiesen werden. Sollte der Plan dennoch Gültigkeit besitzen ist auf Umsetzung des Naherholungsgebietes zu achten.

Ehemalige, wohl selbst definierte Gründe für das Vorhaben sind nicht anzunehmen. Die Tatsache, dass man Relikte u.a. Luftaufnahmen gefunden hat die auf einen Handel Bezug nehmen ist als Begründung nicht ausreichend. Vielmehr ist in der Gesamtgestaltung Neuanlage Lattengasse auf das Erscheinungsbild zu achten und keine historischen Elemente heranzuziehen. Es kann sich nach der Planungsbegründung ein Gelände Lager-/Schotterplatz unmöglich in das spätere Gesamterscheinungsbild nach Straßenbau und Wohnhaus einfügen. Durch den Einriss einer Umzäunungsmauer und Ersatz durch einen festen Drahtzaun ist die Optik erheblich verschlechtert worden. Vorhandene Fotos belegen die Nutzung des Schotterplatzes als Müllplatz. Viele Tagestouristen die den Weg in die Naherholungsgebiete Mittelfeld und Elzer Wald nehmen sind des Gesamteindruckes wegen erschrocken.

Dass die Gemeinde Interesse an einer Umsetzung des Planes hat ist selbstredend. Immerhin steht in mehreren Protokollen verzeichnet, dass der Steinhandel Martin im Hinblick auf Straßenumlagekosten mit einer 6-stelligen Summe veranlagt wird.

Ebenso ist anzumerken dass auch ein Aufräumen auf dem Schotterplatz/Rohböden(u.a. wurden nicht zugelassene Autos entfernt) das Gesamtbild nicht ändert. Es fahren immer noch PKW mit wechselnden roten Kennzeichen von der Pfortenstraße zum Schotterplatz bzw. Steinhandel und organisieren Wagenverkäufe oder sonstiges Organisatorisches.

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist auch nicht eindeutig bzw. entspricht nicht der derzeitigen Nutzung. Das im Plan eingezeichnete Musterlager für Steinmuster ist in der Realität eine Verkaufsfläche für Neuanlagen. Nicht nur die Hütte dient Verkaufsgesprächen. Entsprechend ist die Nutzung dieser Fläche als Schotterfläche nicht gegeben. Diese Fläche ist bereits heute angelegt (Rasensteine, Pflastersteine, Fliesen, Platten u.ä. und wird als „Showfläche“ genutzt.

Die Baugrenzen sind nicht ausreichend beschrieben und betragen als Abstand 10m zum Gewässer. Genannt sind 5m. Dies entspricht nicht dem Abstand der Definition von Gewässer nach Hangneigung. Bereits heute ist festzuhalten, dass vereinzelte Lagerungen direkt an der Böschung, zu Hangabrutsch führt. Es ist von der Böschungsoberkante aus zu rechnen. Eine einfache Abstimmung der Entfernungen auf 5m ist somit nicht vereinbar; eine permanente Überwachung der Ufergehölze ist nicht gegeben.

Dessen unabhängig sehen wir es auf Grund der Überlegungen zum Bebauungsplan als erwiesen an, dass die Belange der Bewohner des Wohngebietes nicht beachtet werden. Ich verweise an dieser Stelle auf diverse Abhandlungen oder Urteile in Bezug auf Immissionen zwischen ausgewiesenen Flächen. Das Wohngebiet „Im Grün“ grenzt in einem Abstand von ca. 10 Metern an den Steinhandel Martin. Dies ist nicht Teil der Bauplanung sondern vielmehr im Gesamtkontext zu beachten. Der Steinhandel auf der südliche Seite und das Vorhaben Schotterplatz auf der nördlichen Seite stehen in direktem Zusammenhang der Auswirkungen. Aus diesem Grunde muss auch der Immissionsschutz in diesem Abstand betrachtet werden. Größere Auswirkungen sind zu erwarten und sind bereits heute erkennbar. Lärm durch Schleifen, Dampf und Rauchentwicklung kommen vom Grundstück des Steinhandels zum Wohngebiet. Eine pauschale Feststellung dass der Niederschlag auf dem Gelände Schotterplatz niedergeht kann nicht, da nicht entsprechend der Realität, akzeptiert werden. Ebenso ist zu erwähnen, dass der im Firmenbetrieb eingesetzte Radlader mit Diesel betrieben wird und zu Fahrten auf dem Gelände genutzt wird. Fahrten zum Abladen von Steinmaterialien und das Abladen selbst finden in unregelmäßigen Abständen und Zeiten statt. Von eingehaltenem Immissionsschutz kann somit nicht gesprochen werden. Die Grundstücke im Wohngebiet erfahren durch die Belastung einen erheblichen Wertverlust.

Gemäß Baunutzungsordnung (§ 6 BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Doch bereits hier muss interveniert werden. Das Wohnen und die Lebensqualität werden aktuell nicht nur unwesentlich gestört. Neben der starken Geräusch und Staubentwicklung wird zeitweise mit Geräten gearbeitet die eine enorme Geräuschentwicklung haben. Durch die besondere Eigenart des Betriebes Martin können sich auch Ausschlusskriterien durch die Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen ergeben. Es wird zeitweise auch Schrott und sonstige Materialien auf dem Gebiet südliche Lattengasse (Planungsgebiet) gelagert.

Gemäß Definition in der Baunutzungsordnung (§ 8 BauNVO) dienen Gewerbegebiete (und als solches ist der Schotterplatz zu verstehen) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Unter Verweis auf meine Ausführungen zu Mischgebieten verschärft sich die Thematik hier um ein Vielfaches. Meine vorstehenden Ausführungen gelten zusätzlich auch unter Verweis auf Immissionsrichtlinien und DIN Richtlinien zur Lautstärke.

Naturschutzrechtlich ist zu erwähnen, dass ohne den Lagerplatz/Schotterplatz keine Neuanlagen von ökologisch notwendigen Neuanpflanzungen die Rede wäre. Die hohen Kosten

zur Neuanpflanzung von Buchen und Eichenwälder in Niederhadamar sind im Gesamtkontext zu berücksichtigen.

Ausgehend von dem Naherholungsgebiet ist die geplante Maßnahme ein wesentlicher Eingriff in das Wohngebiet „Im Grün“. Wir nehmen an späterer Stelle Bezug auf den Sportpark mit wesentlichen Einflüssen auf den Straßenverkehr. Ein durch die Maßnahme zunehmender Verkehr ist gegeben.

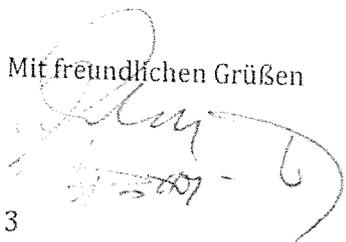
Naturschutzrechtlich ist anzumerken, dass wir sehr wohl die Feststellungen bei der Ortsbegehung akzeptieren; diese aber auch auf den extremen Sommer 2018 zurückführen. Enorme Hitze und Trockenheit haben nachweislich die Vegetation beeinflusst. Vollständig überrascht hat uns das Fehlen von ausreichenden Hinweisen zu Zaun- und Mauereidechse und zur Schlingnatter. Diese sind im erwähnten Wohngebiet vorhanden (Bild Eidechse im Wohngebiet vorhanden). Ebenso fehlen detaillierte Angaben zu Bunt- und Grünspechten, Fröschen und Laubfröschen sowie zu Reh- und Hirscharten. Alle Tierarten sind bekannt und wurden gesichtet.

An dieser Stelle möchten wir auf die in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Belastungen der Bewohner „Im Grün“ eingehen:

Neben der ausführlich erläuterten Thematik mit dem Steinhandel wurde der Sportpark erweitert. Hier entstand durch zusätzlich errichtete Trainings- und Übungsplätze Drinnen und Draußen ein nicht zu vernachlässigender Geräuschpegel mit Spitzen. Der Straßenverkehr in der der Lattengasse mit zum Teil wild parkenden Fahrzeugen (jetzt auch nicht legal angelegter Parkplatz Sportpark) hat erheblich zugenommen. Dies betrifft durch Falschabbieger auch das Wohngebiet Im Grün. Rechnet man nunmehr die An- und Abholfahrten für Baumaterialien des Steinhandels mit LKW und sonstigen Fahrzeugen sowie die Fahrten und Testfahrten mit PKW, LKW oder mit Bussen der Fay & Schaaf GmbH & Co hinzu entsteht eine verstärkte Lärm- und Abgasbelastung. Nicht zu vernachlässigen ist hierbei auch die erfolgte Öffnung der Schleicherwies für den Gesamtverkehr. Erheblicher Verkehr des Industriegebietes fährt somit auch durch die Lattengasse. Bei Ausweis eines Gewerbegebietes rund um den Steinhandel Martin, wird der Straßenverkehr zusätzlich zunehmen. In der Gesamtbetrachtung darf nicht vergessen werden, dass ICE Schall- und Zugpfeifprobleme die Lebensqualität ebenso mindern wie nächtliche Rennen auf der Strecke nach Niedererbach. Neben der sich verschlechternden Lebensqualität wirken sich Abgase auf die Gesundheit und verschlechtere Rahmenbedingungen auf die Wertigkeit der Grundstücke aus.

Weiterhin folgen wir der Auffassung der Gemeinde an andere Stelle. Der Landschaftsplan der Gemeinde Elz empfiehlt das Gewerbe der Planfläche zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das vorhandene Gewerbegebiet zu verlagern und die Fläche zu extensivem Grünland zu entwickeln. Auch die Tatsache dass der Steinhandel bereits direkt gegenüber operiert rechtfertigt eine Verlegung, handelt es sich doch lediglich um ein Lager. Lager und Verkauf sind durchaus trennbar. Referenzbetriebe gibt es ausreichend.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, followed by the date '2017-6' written below it.