

## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Elz**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Elz**

### **Bebauungsplan "Obere Heide" sowie parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Heide"**

#### **hier: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elz hat in ihrer Sitzung vom 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Heide" in der Gemeinde Elz mit paralleler Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Heide" im zweistufigen Regelverfahren beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans „Obere Heide“ sowie der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den Konversionsflächen des ehemaligen Bundeswehrdepots, um den bestehenden und wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Elz zu decken.

Am 23.06.2026 hat die Gemeindevertretung nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Entwürfe des Bebauungsplans „Obere Heide“ sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Obere Heide“ sowie der Entwurf der Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes werden jeweils mit Begründung, Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, den vorliegenden umweltbezogenen Gutachten sowie den der Gemeinde Elz vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht.

Die Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Beteiligung unterrichtet.

Die Verfahrensunterlagen können mit Beginn der Auslegung im Beteiligungszeitraum

**vom 13.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026**

unter folgenden Internetadressen abgerufen und eingesehen werden:

#### **Gemeinde Elz:**

<https://www.elz.de/rathaus/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/>

#### **Bauleitplanung Hessen:**

<https://bauleitplanung.hessen.de/>

#### **Planungsbüro Sabine Kraus:**

<https://stadtundfreiraum.de/beteiligungsverfahren/>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Verfahrensunterlagen vom **13.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026** in der Gemeinde Elz, Rathausstraße 39 (Hauptamt, 2. OG) sowie im Bauamt, Sandweg 45 während der unten genannten Öffnungszeiten/Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an [bauamt@elz-ww.de](mailto:bauamt@elz-ww.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich an das Bauamt der Gemeinde Elz oder mündlich zur

Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Elz während der allgemeinen Öffnungszeiten/ Dienststunden abgegeben werden.

**Öffnungszeiten/Dienststunden**

**montags und dienstags von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr,  
 mittwochs von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr,  
 donnerstags von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr,  
 freitags von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr**

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen sowie weitere planungsrelevante Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise verfügbar sind:

<b>Arten/Quelle vorhandener Informationen</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Umweltbericht zum Bebauungsplan "Obere Heide" sowie zur parallelen Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes (06/2026)	Planungsbüro Stadt und Freiraum	Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Luftqualität sowie der Eingriffswirkungen.
Fachgutachten – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag i. S. d. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan "Obere Heide" sowie zur parallelen Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes (06/2026)	Planungsbüro Stadt und Freiraum	Bestandsaufnahme und Untersuchung der Auswirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten des Plangebietes. Beschreibung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen
Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen (06/2001)	Kocks Consult GmbH	Historische Erfassung und Bewertung potenzieller Altlasten- und Kontaminationsflächen auf dem ehemaligen Treibstoffdepot.
Orientierende umwelttechnische Untersuchung (09/2008)	gbm Gesellschaft für Baugeologie und Messtechnik mbH	Untersuchung und Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie möglicher Schadstoffbelastungen.
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Obere Heide" (05/2026)	Schalltechnisches Büro A. Pfeifer	Immissionsberechnung zur Kontingentierung der Gewerbeflächen

Arten/Quelle vorhandener Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
<b>Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>  <b>Bebauungsplan "Obere Heide"</b>	Kreisausschuss Limburg-Weilburg Gesundheitsamt (24.11.2025)	Hinweis auf/zu: - keine grundsätzlichen Bedenken - Hitzebelastungen, Empfehlung hessischer Hitzeaktionsplan
	Hessen Forst (28.11.2025)	Hinweis auf/zu: - Forstrechtliche Einordnung der Konversionsfläche - Waldfläche im Umfeld und planerische Sicherung - Bedingungen aus forstlicher Sicht
	PLEdoc GmbH (29.11.2025)	Allgemeine Hinweise - keine Betroffenheit (Infrastruktureinrichtungen inkl. Leitungen)
	Abfallwirtschaftsbetrieb Limburg-Weilburg (01.12.2025)	Hinweise/Bedenken auf/zu: - Anforderungen an die Größe des Wendehammers
	Telekom GmbH (04.12.2025)	Hinweis auf/zu: - Leitungen im Plangebiet - Allgemeine Kabelschutzanweisung
	Landesbetrieb Mobilität Diez (09.12.2025)	Hinweis auf/zu: - Verkehrstechnische Belange (u.a. Bauverbotszone, Anbauverbot, freizuhaltende Sichtflächen, Entwässerung, Verkehrslärm)
	VG Montabaur / Görgeshausen (18.12.2025)	Anregung/Hinweis auf/zu: - Regelung der Nutzung der Anbindung (Zufahrt) - Nutzungsausschluss im Plangebiet - FNP-Änderung der OG - Verkehrs- und Lärmprognose - Entwicklung eines eigenen GE-Gebiet „Auf der Wacht“
	Syna GmbH (19.12.2025)	Hinweis auf/zu: - keine Bedenken - kein Energieversorger des Geltungsbereiches - Versorgung durch die Energieversorgung Mittelrhein - Prüfung alternativer Strom-Anbindung möglich
	SGD Nord (19.12.2025)	Hinweis auf/zu: - Bodenschutz (Hinweis auf ehem. altlastverdächtige Fläche) - Entwässerung (Kläranlage, Einleitung Niederschlagswasser) - Wasserwirtschaft (Entwässerung, Niederschlagswasser, Starkregenereignisse)
	Hessen Mobil (19.12.2025)	Anregung/Hinweis auf/zu: - Äußere verkehrliche Erschließung - Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zugangs- und Zufahrtsverbot, Anbauverbot und Anbaubeschränkung</li> <li>- Auflagen zur Verkehrssicherheit</li> <li>- Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen</li> <li>- Allg. Hinweise</li> </ul>
	<p>Kreisausschuss Limburg-Weilburg, Amt für ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz – Grundsatzangelegenheiten, Dorf- und Regionalentwicklung (05.01.2026)</p>	<p>Hinweise/Bedenken auf/zu:  <u>Fachdienst Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken</li> <li>- Vermeidung Kompensation auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen</li> </ul> <p><u>Fachbereich Gefahrenabwehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandschutz</li> <li>- Hilfsfrist</li> <li>- Löschwasserversorgung</li> <li>- Verkehrsflächen (Bewegungs- und Aufstellflächen)</li> </ul> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naturschutzfachliche Belange</li> <li>- Maßnahmenplanung</li> <li>- Waldunterbrechung durch Straßen/Wege</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope</li> <li>- Artenschutz</li> <li>- Maßnahmen gegen Vogelschlag</li> <li>- Eingriff-/Ausgleich/ Monitoring</li> </ul>
	<p>Regierungspräsidium Gießen (12.01.2026)</p>	<p>Anregung/Bedenken/Hinweis auf/zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnung/Regionalplan (Bedarfsanalyse)</li> <li>- Grundwasser, Wasserversorgung (Wasserbedarf, Brandschutz, Grundwasserschutz)</li> <li>- Abwasser (Schmutzwasser, Kläranlage, Niederschlagswasser)</li> <li>- Nach-/Vorsorgender Bodenschutz (Altlastenverdacht, Ergänzungen in Plankarte)</li> <li>- Kommunale Abfallwirtschaft (Allg. Hinweise)</li> <li>- Immissionsschutz (potentielle Konflikte, Schallimmissionsprognose)</li> <li>- Bergbau (Lage innerhalb inaktiver Bergwerksfelder)</li> <li>- Forst (Verweis auf Untere Forstbehörde)</li> <li>- Natur- und Landschaftsschutz (Keine Betroffenheit von Schutzgebiete, Verweis auf Untere Naturschutzbehörde)</li> <li>- Bauleitplanung (Bedarfsanalyse, Standortalternativen, Verkehrliche Erschließung)</li> </ul>
	<p>Naturschutzverbände (13.01.2026)</p>	<p>Anregung/Hinweis auf/zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerbare Energien</li> <li>- Lichtimmission</li> <li>- Einfriedung</li> <li>- Artenschutz</li> </ul>

	VG Montabaur FB Straßen- und Tiefbau (16.01.2026)	Anregung/Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenbau (Technik, Abmessungen, Beleuchtung, Beiträge)</li> <li>- Wasserversorgung (Technik, Entgelte)</li> <li>- Abwasserbeseitigung (Technik, Entgelte)</li> </ul>
--	--	--

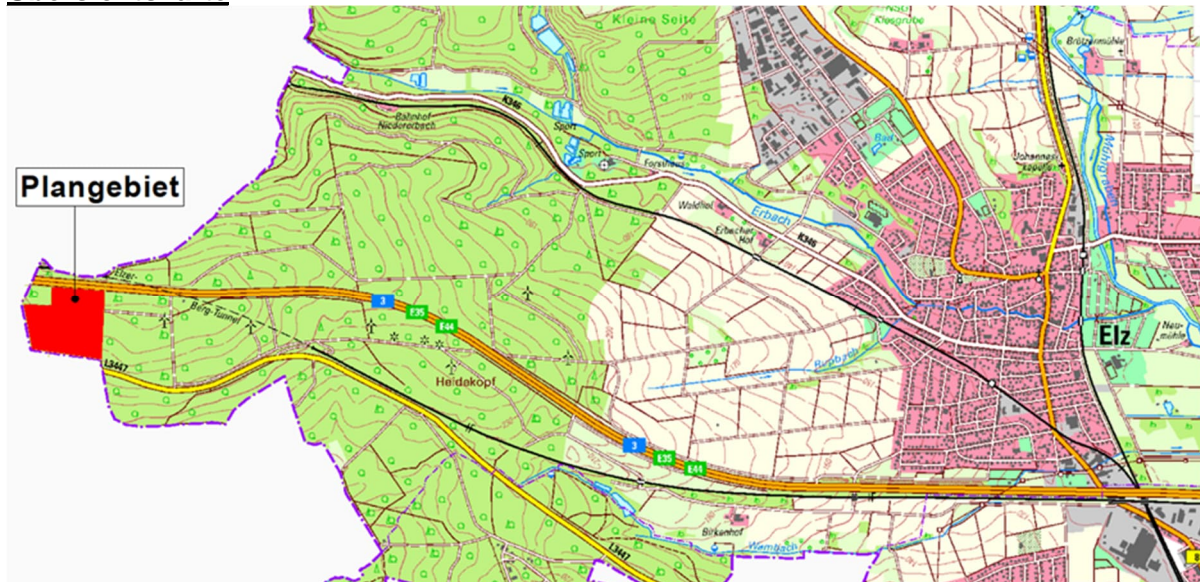
<b>Arten/Quelle vorhandener Informationen</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b>Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>  <b>Änderung des geltenden Flächen-nutzungsplanes</b>	Kreisausschuss Limburg-Weilburg Gesundheitsamt (24.11.2025)	Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine grundsätzlichen Bedenken</li> <li>- Hitzebelastungen, Empfehlung hessischer Hitzeaktionsplan</li> </ul>
	Hessen Forst (28.11.2025)	Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forstrechtliche Einordnung der Konversionsfläche</li> <li>- Waldfläche im Umfeld und planerische Sicherung</li> <li>- Bedingungen aus forstlicher Sicht</li> </ul>
	PLEdoc GmbH (29.11.2025)	Allgemeine Hinweise <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit (Infrastruktureinrichtungen inkl. Leitungen)</li> </ul>
	Abfallwirtschaftsbetrieb Limburg-Weilburg (01.12.2025)	Hinweise/Bedenken auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderungen an die Größe des Wendehammers</li> </ul>
	Telekom GmbH (04.12.2025)	Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitungen im Plangebiet</li> <li>- Allgemeine Kabelschutzanweisung</li> </ul>
	Landesbetrieb Mobilität Diez (09.12.2025)	Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrstechnische Belange (u.a. Bauverbotszone, Anbauverbot, freizuhaltende Sichtflächen, Entwässerung, Verkehrslärm)</li> </ul>
	VG Montabaur / Görgeshausen (18.12.2025)	Anregung/Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelung der Nutzung der Anbindung (Zufahrt)</li> <li>- Nutzungsausschluss im Plangebiet</li> <li>- FNP-Änderung der OG</li> <li>- Verkehrs- und Lärmprognose</li> <li>- Entwicklung eines eigenen GE-Gebiet „Auf der Wacht“</li> </ul>
	Syna GmbH (19.12.2025)	Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken</li> <li>- kein Energieversorger des Geltungsbereiches</li> <li>- Versorgung durch die Energieversorgung Mittelrhein</li> <li>- Prüfung alternativer Strom-Anbindung möglich</li> </ul>
	Hessen Mobil (19.12.2025)	Anregung/Hinweis auf/zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere verkehrliche Erschließung</li> <li>- Leistungsfähigkeit des Straßennetzes</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zugangs- und Zufahrtsverbot, Anbauverbot und Anbaubeschränkung</li> <li>- Auflagen zur Verkehrssicherheit</li> <li>- Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen</li> <li>- Allg. Hinweise</li> </ul>
	<p>Kreisausschuss Limburg-Weilburg, Amt für ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz – Grundsatzangelegenheiten, Dorf- und Regionalentwicklung (05.01.2026)</p>	<p>Hinweise/Bedenken auf/zu:  <u>Fachdienst Landwirtschaft und Schutzgebietsmanagement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken</li> <li>- Vermeidung Kompensation auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen</li> </ul> <p><u>Fachbereich Gefahrenabwehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandschutz</li> <li>- Hilfsfrist</li> <li>- Löschwasserversorgung</li> <li>- Verkehrsflächen (Bewegungs- und Aufstellflächen)</li> </ul> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naturschutzfachliche Belange</li> <li>- Maßnahmenplanung</li> <li>- Waldunterbrechung durch Straßen/Wege</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope</li> <li>- Artenschutz</li> <li>- Maßnahmen gegen Vogelschlag</li> <li>- Eingriff-/Ausgleich/ Monitoring</li> </ul>
	<p>Regierungspräsidium Gießen (12.01.2026)</p>	<p>Anregung/Bedenken/Hinweis auf/zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnung/Regionalplan (Bedarfsanalyse)</li> <li>- Grundwasser, Wasserversorgung (Wasserbedarf, Brandschutz, Grundwasserschutz)</li> <li>- Abwasser (Schmutzwasser, Kläranlage, Niederschlagswasser)</li> <li>- Nach-/Vorsorgender Bodenschutz (Altlastenverdacht, Ergänzungen in Plankarte)</li> <li>- Kommunale Abfallwirtschaft (Allg. Hinweise)</li> <li>- Immissionsschutz (potentielle Konflikte, Schallimmissionsprognose)</li> <li>- Bergbau (Lage innerhalb inaktiver Bergwerksfelder)</li> <li>- Forst (Verweis auf Untere Forstbehörde)</li> <li>- Natur- und Landschaftsschutz (Keine Betroffenheit von Schutzgebiete, Verweis auf Untere Naturschutzbehörde)</li> <li>- Bauleitplanung (Bedarfsanalyse, Standortalternativen, Verkehrliche Erschließung, Plandarstellung)</li> </ul>
	<p>Naturschutzverbände (13.01.2026)</p>	<p>Anregung/Hinweis auf/zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerbare Energien</li> <li>- Lichtimmission</li> <li>- Einfriedung</li> <li>- Artenschutz</li> </ul>

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Das Planungsbüro Sabine Kraus - Stadt und Freiraum - aus Limburg ist mit der Durchführung des Verfahrens nach § 4b BauGB beauftragt.

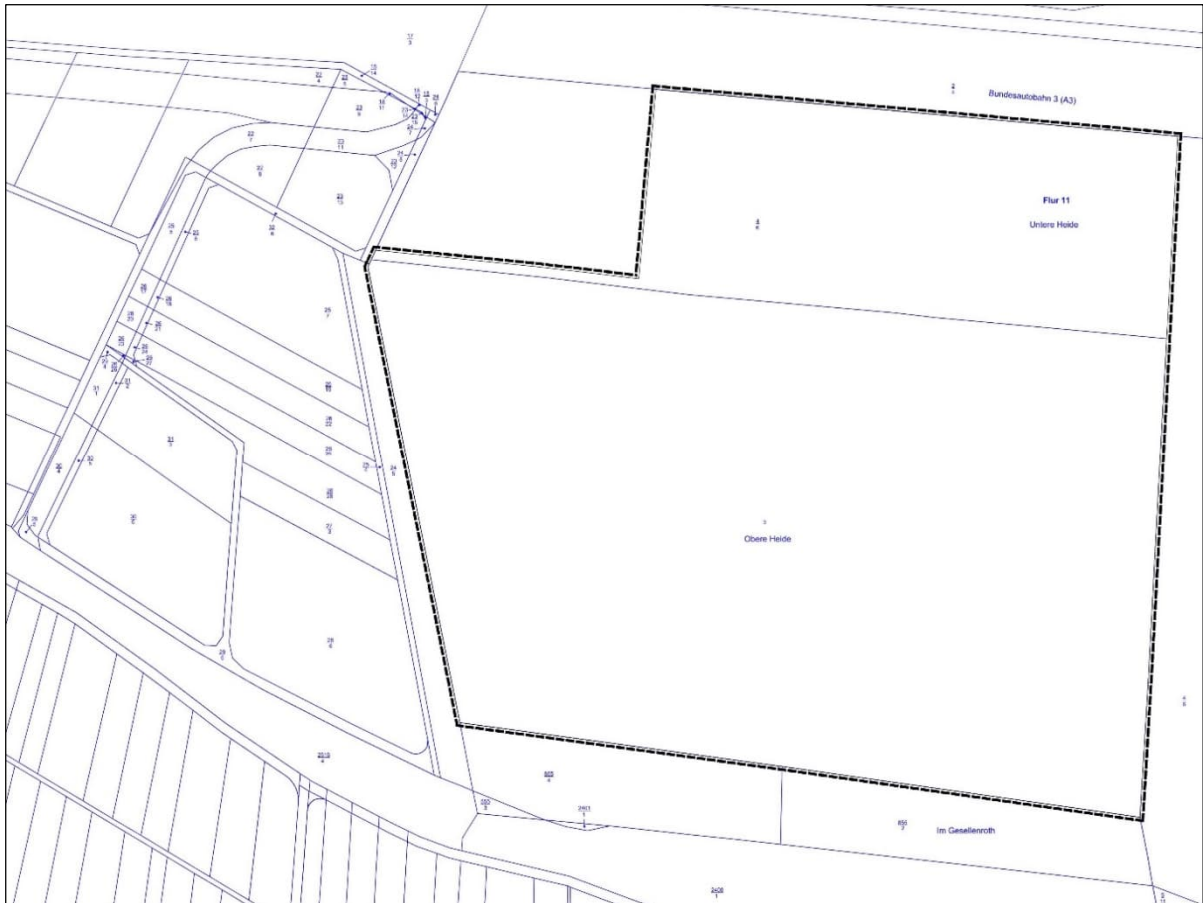
### **Übersichtskarte**




### **Übersichtskarte Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Elz, Flur 11, Flurstück 3 und 4/6 teilweise



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Obere Heide" sowie parallele Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes

Elz, 03.07.2026

Der Gemeindevorstand

Matthias Schmidt

Bürgermeister